

恒地今年推 3800 伙

去年實多賺 26% 十送一紅股

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 恒基地產(0012)公布截至2013年12月31日止年度股東應佔溢利159.48億元，按年減少21%，每股盈利5.91元，扣除投資物業重估的基礎盈利70.91億元，上升26%。董事局建議派發末期息每股74仙，同時建議十送一紅股。

恒地主席李兆基於業績報告中表示，美聯儲局新任主席於本年初上任後，貫徹推行量化寬鬆退市措施，但同時重申除非物價及勞動市場等顯示經濟前景有變，否則聯邦基金利率在未來一段時間內保持低企。香港目前所處之低息環境可望得以延續，有利用家置業。

「迎海」三期計劃今年推售

今年計劃推售馬鞍山「迎海」三期及多個市區住宅項目，連同已建成項目的存貨，今年可供出售的住宅單位超過3,800個。於年結後，集團推出迎海，星灣銷售，首4批推售的住宅共823個，於短短2周內售出逾92%，連同其他已開售之項目，今年首2個月該集團自佔之本港銷售總額已逾36億元。

一批重建項目明年可推

他又表示，集團持有4,250萬平方呎的新界土地，可望隨著政府引入「補地價仲裁先導計劃」而加快完成換地。此外，集團近年所購入的舊樓重建項目會陸續落成，估計在今後三年，可供出售及出租的項目近

700萬平方呎。他指出，集團本港土地儲備中，約1,300萬平方呎為正在發展，連同約80萬平方呎已建成存貨，假設每平方呎以1萬元出售計算，累計物業銷售額將相當於1,450億元，該等項目一半處於市區優越地點，而成本相對較低，乃集團未來數年之重要收益支柱。當中集團擁有31個已購入全部或80%以上業權的市區舊樓重建項目，可於2015年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面約310萬方呎，總地價成本估計約173億元，即使連同收購地舖及半山西摩道的合營項目，折合每呎樓面地價仍然只約5,600元。

上海「688廣場」年内落成

內地方面，去年三中全會對房地產作出新定調，明確以市場化為主，着重全面深化改革機制。熱點城市政策仍將強化，限購限貸等措施短期難以退出，但二、三線城市或有序放寬。預計中國經濟整體繼續向好，剛需類項目的需求將可延續。除物業自主開發的剛需類項目外，亦繼續與內地發展商合作開發項目。集團於本港擁有已建成優質收租物業連同酒店之自



李兆基估計，今後三年可供出售及出租的項目近700萬平方呎。

佔樓面面積合共逾1,000萬平方呎，而香港寫字樓整體新增供應仍然短缺，加上來港購物旅客人數增加令商場受惠，本地租金收入可望持續上升。內地物業租金收入不斷提升，當上海「688廣場」於2014年落成後，集團內地投資物業之總樓面面積將增加約70萬平方呎至730萬平方呎。於2013年，集團稅前租金收入淨額繼續錄得雙位數字升幅至56.05億元。在投資物業面積不斷增加及租戶組合不斷優化下，租金收益可望持續增長，為集團穩定收入之重要支柱。



太古中心一億進行優化

40%租戶需調遷舖位配合

太古地產零售業務董事郝唐惠莉昨指，太古中心去年營業額按年增長逾2%，估計太古中心今年同店銷售會有增長，但今年有40%租戶需配合翻新工程作裝修或調遷舖位，對營業額會有一定影響，惟沒有預測幅度，只預期明年會有增長。

郝唐惠莉續指，優化計劃始於兩年前，與場內最大的租戶APITA達成未來合作計劃，對方騰出5萬平方呎的樓面面積，為太古中心提供契機作優化。工程已於去年11月展開，將會保持並強化太古中心的六大商戶類別，即服裝、化妝及護膚、飲食、家庭及生活、百貨以及娛樂。

她又表示，估計今年傳統零售地區會受政策所影響，但公司一向針對本地客群，影響相對較少。

引入逾30全新零售品牌

此外，太古地產管理高級經理邵婉儀表示，項目將引入超過30個全新的零售品牌，當中大型化妝及護膚品牌更是首次在場內開設專門店，雲集15個化妝及護膚國際品牌的美容護理專區(Beauty Zone)將設於商場2樓，並率先於本月26日全面開業。

至於服飾租戶所佔的樓面面積亦將增加7%。新引入的品牌包括i.t、LOG-ON、Club Monaco等。Marks & Spencer亦會擴充至1樓全層，總樓面面積逾3萬平方呎，成為Marks & Spencer的香港最大旗艦店。

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 零售市道持續被唱淡，各大商場紛紛「改頭換面」，以新形象吸客。太古地產表示，旗下太古中心耗資一億元進行優化工程，引入超過30個全新零售品牌，工程預明年年底竣工，首階段的美容護理專區將於月底開幕。

恒發錢江三橋案未解決

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 受到合營公司自2012年3月20日起被暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費，恒基發展(0097)去年度盈利僅1,000萬元，按年大減60%，每股盈利0.3仙。擬派末期息每股2仙。集團主席李兆基於業績報告中表示，已從一所獨立的中國律師事務所取得法律意見，合營公司所享有之杭州錢江三橋通行費收費權年限，應與其經營期限為期30年相同，所以該集團不相信杭州收費處由2012年3月20日起暫停支付通行費予合營公司具有任何法律或合約基礎。按此，於該集團綜合財務報表中，無形經營權的攤銷及計量其可收回金額乃按照杭州錢江三橋之經營期限與收費年限均同為30年，並於2027年3月19日屆滿為準則。然而當局及/或杭州市交通運輸局的任何進一步回覆，以至仲裁案件之判決均存在不確定性。隨着上述事態發展，集團或需重新考慮無形經營權之剩餘使用年期及/或可收回金額。

伺機物色新投資項目

目前，該集團之核心營運資產為杭州錢江三橋之60%權益。假若該集團不再擁有杭州錢江三橋之經濟利益，董事局在適當時機下，將為該集團物色合適項目投資。假若該集團屆時未能物色並購入合適投資項目，該集團之資產將以現金為主。因此，聯交所或以公司未有足夠之營運規模或足夠之資產以支持其股份繼續上市為理由，而需暫停股份買賣或取消股份上市。

該集團將密切注視仲裁案件之進展，並繼續爭取與有關當局進一步磋商，務求為杭州錢江三橋通行費收費權一事，達致一個合乎該集團及該公司股東整體利益之解決方案。

除非仲裁裁決或各方所達成之協議均令該集團滿意，又或該集團能物色合適投資項目並有理想收益，否則該集團於將來財政期間或會繼續錄得經營虧損。

內地客付95萬辣稅購牽晴間

香港文匯報訊 中原地產陳偉康表示，辣招通過後，市場亦預期美國提早加息，分行最新錄得粉嶺牽晴間11座高層B室成交，建築面積759平方呎，實用面積556平方呎，套三房兩廳，業主原先開價470萬元，經議價後減價15萬元，以455萬元將單位易手，建築平均呎價5,995元，實用平均呎價8,183元。新買家為內地客，因子女將於本地升讀幼稚園，希望於本地置業，入市單位自住，是次入市需付樓價21%之BSD及DSD稅，合共95.55萬元。據了解，原業主於2012年2月以348萬元購入上址，持貨剛2年SSD期滿，是次轉手賬面獲利107萬元，單位升值約30.7%。

中俄貿易空間上升 有利哈行

港股上周在利淡消息及不明朗因素衝擊下，走勢轉壞。資金總體以保守為主，投資者審慎觀望。本周新股陸續有來，將於3月31日掛牌上市的內地城商行哈爾濱銀行(6138)憑着小額信貸和對俄金融之獨特業務概念，加之預期俄羅斯未來對內地經貿活動穩步增長，獲得7間基礎投資者認購。料伴隨國家經濟利好政策將逐步落實，哈爾濱銀行對俄業務發展前景可期。

哈行今日進入公開招股第三日。公司此次全球發售約30.2億股，其中90.9%為新股，9.1%舊股由社保沽售。發售股份中，90%為國際發售，10%為香港發售，集資規模介乎87.38億至100.68億元。招股價為每股H股2.89港元至3.33港元，每手1,000股，入場費約3,364元，最多集資100.6億元。香港公開發售於3月19日上午9時開始，3月24日中午12時結束，3月31日股票正式掛牌。

綜合當前世界經濟局勢所趨，俄羅斯對內地經貿活動的增加傾向，預計會帶動黑龍江等地的貿易金融業務穩步增長。

近期正在招股的哈爾濱銀行，其中一個賣點之一便是主要業務地區處於黑龍江，毗鄰俄羅斯。哈爾濱銀行的招股說明書顯示，哈爾濱銀行作為境內盧布對人民幣直接匯率的首家掛牌銀行，目前已經與105家俄羅斯銀行建立了代理行關係，是中國多項對俄金融業務試點銀行，也是中國城市商業銀行中唯一的小幣種交易做市商。俄羅斯與黑龍江雙邊貿易近年快速增長，2010年至2012年的貿易複合增長率已接近70%。根據2013年中國與俄羅斯共同簽署的相關聲明，中俄雙邊貿易額2015年前將爭取達到1,000億美元，2020年前達到2,000億美元，以促進貿易結構多元化。

隨着中俄全面戰略協作夥伴關係的不斷深化，可以預見中國與俄羅斯雙邊貿易額將不斷增長。此外，隨着黑龍江省和內蒙古東部地區沿邊開發開放和俄羅斯東部大開發戰略的實施，哈爾濱將建設成為面向俄羅斯及東北亞的區域金融中心，哈爾濱銀行持續受益於對俄金融業務戰略。作為境內重要的盧布現匯及現鈔綜合服務商，哈爾濱銀行的盧布現鈔交易量佔全國金融機構交易量一半以上，對俄金融服務領域具有較強核心競爭力。

作為中國最大的盧布現匯交易機構，哈爾濱銀行與逾百家俄羅斯銀行建立代理行關係。截至2010年、2011年及2012年底，及2013年9月，哈爾濱銀行境內人民幣對盧布做市交易總量分別為0.224億盧布、25.411億盧布、65.571億盧布及34.614億盧布。在2013年黑龍江省對俄進出口前十名企業中，一半與該行有業務關係。受惠中國對俄金融強勁增長勢頭，市場普遍看好哈行發展。

著名股評人陳永陸撰文特別指出，未來中俄貿易將進一步開放，哈爾濱形成中俄自貿區的可能性極高；其次，由於一眾內銀估值受壓，令哈行上市的估值便宜，有利市民認購平貨。此外哈爾濱銀行一開始就定位小額信貸領域的商業銀行，小額信貸技術輸出對象包括內地農村信用合作社、城市商業銀行、農村商業銀行等多家機構，定位正確。陳永陸指城鎮化規劃涉及市場廣闊，一億農民在未來五年移入城市，利用小額貸款做生意、租房買房、及發展農村服務消費相關。

信誠證券王海翔亦撰文表示，2012年黑龍江對俄進出口前十名企業中，一半與公司建立業務關係，相信未來受惠於中俄貿易增長及內地東北地區經濟發展，業務基數遠較大型銀行為低，具較高增長潛力，股份值得留意。

此外，耀才證券事務總監郭思治亦推介哈爾濱銀行股份，指哈行為內地東北地區走向小額信貸國際化的典型商業銀行之一，小額信貸業務錄得年均高速複合增長，為推動盈利的主要亮點。除此之外，哈行亦積極發展農村金融服務，業務已擴展至14個省份及直轄市，總客戶人數高達140萬，以平均年化收益率逾9%計算，將有助推動未來貸款收益增長，認為市場可考慮部署認購策略。市場普遍認為現時正處於內銀股股值的低潮，哈爾濱銀行定價有機會在市賬率0.85倍，若屬實則有一定值博率。

市場看好光谷聯合中長線發展

光谷聯合控股有限公司(798.HK, 下稱光谷聯合)，今日中午12點截止認購。3月28日主板掛牌。招股價為0.83至1.09港元，每手4,000股，入場費4,403.95港元。最高集資額10.9億元，並已引入陽光人壽為基礎投資者，認購2.8億股或7%；集團國際配售已足額。股息政策方面，公司有意將截至2013財政年度可分派利潤淨額約30%向股東分派。

契合政策大勢 IPO評級「6」

縱觀本周招股情況，雖新股市場暫時偏冷，但市場普遍看好光谷聯合中長線發展。安信國際分析指，從行業上看市場化產業園開發契合政府政策，順應政府支援產業轉型及結構調整、新型城鎮化趨勢以及中小企業創新及發展的要求。另外，產業園開發進入壁壘較高，光谷聯合是政府的首選開發管理商，為政府代建主營地標性的大型產業主題公園，獲得了多項有利的政府政策。

光谷聯合2012-13年營業收入分別為18.12億、19.66億元人民幣(13年為未審核數位)；歸屬股東淨利潤分別為2.11億、3.21億元，公司毛利率水準穩定，維持在30%左右。安信國際認為，產業地產相對單純的開發或商業地產，擁有更廣闊的成長前景，估值可享有一定溢價，給予IPO專用評級「6」。

耀才證券事務總監郭思治亦指，光谷聯合為內地第二大開發及運營主題鮮明的大型產業園，並已在武漢、青島、黃石及鄂州產業園開發多個主題產業園包括軟件、科研中心、創意天地以及海洋科技等。

截至2013年底四個年度，集團毛利及持續經營利潤複合年增長率分別錄得35.7%及23.9%，增長表現穩定。此外，集團現擁有718萬方土地儲備，平均購地成本僅約每方米395元人民幣，為持續增長提供有力支援，鑑於內地市場產業園增長迅速，加上集團與多間全球500強企業已建立長期戰略關係，有利長遠發展，投資者不妨候機部署。

全國佈局 進軍一線城市

光谷聯合「縱向一體化」的業務模式中，其跨地域性複製與主題延伸性複製方面表現十分亮眼。繼武漢光谷軟件園取得成功後，光谷聯合成功跨地域開發青島軟體園；基於武漢光谷軟件園中對金融後台的需求，光谷還成功進行主題延伸，分別成功開發武漢光谷金融港、合肥金融港和瀋陽金融港。光谷聯合董事長黃立平此前表示，接下來還會在北京、上海等一線城市進行複製開發。

談到光谷聯合的背後掌舵人董事長黃立平先生，公開資料顯示，黃先生是武漢及青島市政府在產業發展和相關政策實施方面的高級顧問，獲得中國國務院特殊專家津貼。執行董事胡斌亦在業務管理方面有16年經驗。今年2月剛加入光谷聯合的前恒盛地產副總裁兼首席財務官姜永進亦在資本市場上具相當經驗。

另外，招股書指，國有企業湖北省科技投為光谷聯合主要股東，上市後佔有公司約12%的股份。預料國有主要股東將為公司的業務策略提供全面支持，在促進光谷聯合與政府機關之間的溝通及建立深厚關係方面發揮重要作用。而光谷聯合高級管理層及其他僱員於2007年成為集團股東，於全球發售完成後104名股東(包括13名高級管理層成員)將透過Hengxin PTC信託合共有股本中共計約8%權益。

經驗豐富的管理團隊和國有企業為其主要股東與公司利益高度一致，預料能促進集團健康可持續發展。



光谷聯合管理層週一於香港出席全球發售新聞會。(左起)首席財務官姜永進、董事長、總裁兼執行董事胡斌、執行總裁兼執行董事胡斌。