



# 中國雙喜之特約文匯財經

雙喜·郵喜

中國喜 傳天下



雙喜文化傳承

# 和黃賺284億增1.3倍有驚喜

## 慷慨派中期息每股0.66元增一成

香港文匯報訊（記者 涂若奔）因出售屈臣氏股權，和黃（0013）今年已派發7元特別股息，市場原本預料中期息維持不變，但「超人」再次慷慨派息。長實（0001）與和黃昨日公布的中期息同比雙雙增長一成，分別為0.638元和0.66元。分析普遍認為，這是由於長和系業績亮麗，手頭持有充裕現金，樂於與股東分享，預計全年股息亦有可能增加。



長和系業績亮麗，慷慨派息。圖為李嘉誠。資料圖片

和黃於業績報告公布，截至今年6月30日錄得股東應佔溢利284.43億元，較去年上半年上升129%，比市場預測的平均數278億元略高。如若撇除將港燈(2638)業務獨立上市所得收益、瑪利娜業務商譽減值等一次性因素，經常性溢利為135.22億元，增長13%，也勝過券商普遍預期的127億元。每股經常性溢利3.17元，派中期息0.66元。

小股東普遍對中期息感到驚喜。翻查過往十多年記錄，從2000年至2010年，和黃的中期股息一直維持於0.51元。2011年旗下3集團業務實現轉虧為盈，「超人」自此開始越來越慷慨，當年首次增派中期息至0.55元。2012年維持不變。2013年的中期息增加9%至0.6元，今年更首次以雙位數增幅加派中期息。

### 券商：將「賺得多 派得多」

第一上海證券首席策略師葉尚志接受本報採訪時表示，和黃現時的策略是「賺得多、派得多」，主要因其手頭現金充裕，有足夠能力維持較高的派息金額，加上期內3G業務進一步增長，尤其是意大利的3業務有較好表現所致。對於有分析指「超人」難覓理想收購對象，故增加派息的說法，他不予認同，指需要更多時間觀察才能看出和黃的投資部署，相信「超人」將會繼續「放眼全世界」，未來或許又有大型收購。

### 歐洲3 EBITDA與 EBIT勁增

據業績報告披露，集團於歐洲登記3G客戶總人數期內增加1%，於今年6月30日共有超過2,690萬名客

戶，其中約2,260萬名為活躍客戶，增加2%。歐洲3集團錄得EBITDA與EBIT亦分別增加15%與23%至65.40億元與22.82億元。赫斯基能源溢利為12.90億元，增長13%，平均產量為每天32.98萬桶石油當量，同比略有增長。

港口及相關服務部門吞吐量於增加5%至3,960萬個標準貨櫃。EBITDA與EBIT分別增加4%及2%，至56.7億元與35.31億元，主要由於歐洲分部以及內地及其他香港分部於今年上半年表現強勁，但因亞洲、澳洲及其他分部貢獻下降而部分抵銷。地產及酒店部門EBITDA與EBIT分別下降35%與36%至38.73億元及37.3億元，主要由於上半年銷售額

### 和黃2014年中期業績

	截至6月底(元)	同比變幅(%)
股東應佔溢利	284.43億	+129
經常性溢利	135.22億	+13
(未計物業重估及出售投資所得溢利及其他)		
每股經常性溢利	3.17	+13
每股中期股息	0.66	+10
每股特別股息	7元*	不適用

### 和黃分部業務EBIT

	截至6月底(億元)	同比變幅(%)
港口及相關服務	35.31	+2.38
地產及酒店	37.03	-35.51
零售	53.36	+8.65
長江基建	89.45	+0.06
赫斯基能源	43.29	+4.26
歐洲3集團	22.82	+23.09
和記電訊香港控股	5.38	-35.49
和記電訊亞洲	(0.76)	虧損收窄6.21億
EBIT (未計重估物業與出售投資所得溢利及其他)	308.70	+3.29
EBIT	308.70	+3.17

製表：記者 涂若奔

下降，但因經常性租金收入基礎增長而補充一部分。

### 零售業務收益 EBIT 齊升9%

至於外界關注的零售業務，報告中未有提及個人遊對市道產生的影響，僅披露部門在25個市場共有10,812間店舖，於截至今年6月30日止期間增加231間。收益總額、EBITDA與EBIT分別為773.98億元、66.11億元及53.36億元，全部同比增加9%。內地保健及美容產品業務收益總額上升14%，主要由期內新增優質店舖及按相同基準計算的店舖銷售額4.3%強勁增長帶動。

# 長實半年多賺59%增派息

## 長實2014年中期業績

	截至6月底(元)	同比變幅
營業額	147.47億	+1%
投資物業重估前之溢利	66.05億	+22%
投資物業重估(扣除稅項)	5.3億	-71%
攤佔和黃業績前溢利	71.35億	-1%
攤佔和黃之溢利(不計攤佔聯營公司的特殊收益)	61.84億	-
攤佔聯營公司將香港電力獨立上市之收益	80.26億	不適用
攤佔長科之溢利	0.66億	+4.7%
股東應佔溢利	213.45億	+59%
每股溢利	9.22元	+59%
每股中期息	0.638元	+10%
每股特別股息	7元*	不適用
經營業務收益		
-物業銷售	46.73億	+21.9%
-物業租賃	10.15億	-4.5%
-酒店及套房服務組合	5.98億	-3.4%
-物業及項目管理	0.99億	+13.7%
-基建業務	9.08億	+24.3%

\*已於5月14日派發 製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠於系內電能實業(0006)分拆港燈電力(2638)獨立上市獲80.26億元的一次性收益，長實(0001)昨公布，截至今年6月30日止半年股東應佔溢利213.45億元，上升59%，符合市場預期，每股溢利9.22元，上升59%，中期息增加10%至每股0.638元，攤佔和黃業績前的核心溢利為71.35億元，按年下跌1%。於中期結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為1.6%。

### 港售樓收益增22% 內地遜預期

長實集團主席李嘉誠於業績中表示，集團上半年整體業績理想，今年首六個月，香港物業銷售收益為46.73億元，按年升22%，內地物業銷售收益則較預期為低，物業租賃之收益貢獻因出售天水圍嘉湖銀座物業而有所減少5%至8.61億元，而「酒店及套房物業組合」則維持穩定，收益為4.64億元，基建業務收益因新增荷蘭廢物轉化能源項目有理想增長，升幅為24.3%至9.08億元。集團於今年上半年經營溢利上升，惟投資物業之公平價值增加少於去年同期，但業績維持良好。下半年物業銷售收益主要來自預期將會完成的

物業項目，包括香港手滙、環宇海灣、嵐山和緻藍天、新加坡 The Vision、上海高逸尚城第1B期和御沁園第4期、青島曉港名城4號地塊和常州御翠園第3B期的住宅單位銷售。此外，已售出的上海商業物業—東方匯經中心，將於下半年度完成及確認銷售，並為集團盈利提供收益。

### 長實：內地不存在囤地

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於再有內地傳媒指長實(0001)及和黃(0013)於內地囤地，長實發言人昨回應指，長實及和黃在內地之土地發展項目均依國家法規進行，並不存在囤地之情況。長實及和黃並沒有囤地的意圖，並一直希望盡快完成發展及出售項目，以便套回資金進行再發展。

昨有內地傳媒報道，長實及和黃近10個城市的10多個項目被指囤地，並以「蝸牛式」延長土地開發期6至10年，但並未被受到近期土地增值稅「清繳風暴」的影響，無被納入清繳名單。

# 李嘉誠：環球市場趨穩定

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國貨幣政策將繼續維持有秩序減少買債，預期買債計劃最快可於今年第四季結束，長和系主席李嘉誠昨於中期業績報告中指出，儘管不久將來有加息可能，但加幅預期溫和，而低息環境可望持續。歐洲市場仍存在不穩定因素，惟美國經濟持續穩步改善，如無不可預見之重大不利情況，預料環球市場將繼續趨向穩定。他又稱，長實於上半年物業銷售較去年同期為佳，惟建築成本將持續上升，而房屋政策將繼續主導整體樓市發展方向。

### 內地經濟料維持7.5%增長

李嘉誠又稱，內地上半年經濟表現略為下調，惟當前經濟運行狀況整體保持平穩。中央政府積極推進經濟結構改革的同時，銳意透過定向調控措施確保經濟保持中高速增长，預料今年全年國內生產總值增長將維持7.5%左右，環顧全球大國，只有中國能有此高增長。

期內，長實於內地地產業務較為放緩，但長遠有信心可保持穩健發展，而海外地產業務則繼續穩步擴展，集團將按不同市場經營環境及業務發展步伐，進一步加強集團地產業務規模。

### 歐美緩慢復甦仍存不穩定

他稱，回顧上半年，歐美經濟繼續以緩慢而穩定的步伐復甦，惟市場仍存在不穩定因素，影響環球經濟增長速度。

今年首六個月，長實於香港推售之物業項目市場反應符合預期，上半年物業銷售較去年同期為佳。近月市場氣氛及物業成交雖見改善，惟建築成本將持續上升，而房屋政策將繼續主導整體樓市發展方向。至於內地物業銷售收益則較預期為低。

他和黃業績報告中亦指出，於今年上半年，縱使環球經濟情況疲弱及政府政策與限制持續影響集團營運所在之若干市場與地區，但於今年繼續維持去年下半年開始普遍改善的走勢，為集團整體業務在今年下半年帶來積極之展望。

### 下半年業務前景充滿信心

儘管經濟與政治之不明朗因素仍會在今年餘下期間帶來挑戰，集團將堅守以股東長遠利益為依歸之基本原則，繼續採取以穩健增長為目標之策略，長期提高經常性溢利及維持強健財務狀況與現金流。若並無不可預見之外在重大不利發展，預期集團於今年下半年將繼續達上述目標，對集團之前景仍然充滿信心。

# 恒隆地產核心純利升29%



陳啓宗稱，下半年在港投地機會較微。張偉民攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪濤）恒隆集團(0010)及恒隆地產(0101)昨天公布中期業績，董事長陳啟宗認為，本港樓市今年趨平穩，主要由於本地住屋需求強烈。另一方面，雖然內地打食政策令奢侈品銷售放緩，但集團仍維持每年在內地建一個商場的計劃。

恒隆地產公布截至6月底之中期業績，期內純利32.17億元，按年升13.76%，扣除物業重估因素，核心純利24.84億元，按年升29%，表現好過市場預期，每股基本盈利0.55元，派中期息0.17元，惟股價仍跌1.64%報24.05元。

至於恒隆集團上半年純利20.6億元，按年升16.6%，每股盈利1.52元，派中期息0.19元。期內，營業額升31.65%至47.46億元，營業溢利升24.2%至36.13億元。

### 陳啓宗料港樓市平穩發展

陳啟宗在業績報告中指，上半年香港和內地零售市道放緩，內地反腐措施雖對高檔零售銷情帶來負面影響，但強調對國家是好事。而對於日漸普及網上銷售，集團認為此並非威脅，並可促進業務優化。

近期陸續有大型對樓市改口風由淡轉好，陳啟宗認為，政府修訂雙倍印花稅條款後，樓市迅速反應，反映用家需求強烈，相信政府暫不會撤銷辣招，預期樓價會平穩發展。恒隆系近年並不活躍於在港投地，被問到何時「回港」買地，陳啟宗稱待市道趨淡時才考慮出籠，下半年購地機會較微。

公司旗下尚有多項住宅餘貨，執行董事何孝昌說，其中九龍站君臨天下有272伙、大角咀浪澄灣有750多伙；至於旗下一位於跑馬地藍塘道項目，預期今年內會獲發入伙紙，並視乎市況推出。

### 維持每年內地建商場計劃

內地厲行反貪，令內地奢侈商品銷售大受打擊，不過陳啟宗強調集團不會因此放緩內地發展，依然計劃每年興建一個商場，其中位於天津的商場項目將在9月開幕，目前出租率有86%，預計開幕時可達九成，首年回報率會有約5%。他又重申「市況不好時才適合買地」，而當前會着眼於二線城市的地皮，至於一線城市由於競爭太多，難覓心儀項目。

# 物管參與樓宇設計好處多

香港房屋經理學會理事 游錦輝

隨著本港居住環境不斷提升，近年落成的新大廈無論在外觀及設施方面各具特色，除滿足基本居住需要外，亦注重居民生活質素。由於大廈建築項目日趨複雜，涉及的範圍廣闊及考慮到日後管理上的需要，部分發展商於新發展項目設計階段都會引入物業管理部門參與提供意見，在一定程度上配合日後管理上的實際需要，有助減少入伙後的管理維修問題。

### 協調位置助堵保安漏洞

就維修保養方面，物業管理部門參與大廈的設計，可在大廈公共設施的保養角度上給予意見，於設計、日後設施保養及更換上作出平衡，例如在大堂的天花位置安裝冷氣機時預留生口位及一定空

間，令日後更換或維修冷氣機時的彈性更大。

另外，現時很多屋苑均為綜合發展，大廈出入口多，住宅、停車場、以至商場及公眾地方等都可以互通，當中可能涉及通道管制及保安問題。物業管理同事可在保安角度上提供意見，使在原有設計上略作改動及建議在大廈部分位置加裝保安設備，可有效堵塞保安漏洞。

### 用料選材平衡外觀實用

至於近年的住宅大廈都喜愛用上大玻璃，無疑外觀討好，惟在高位位置上清潔殊不容易；而現時不少住宅大堂都以大型水晶吊燈來突出金碧輝煌的氣派，但同樣難以打理和清潔。物業管理同事亦可在日常清潔角度上提供意見，例如預留位置及加添裝

置，減少日後清潔的難度。

此外，物業管理同事於屋苑用料及選材的意見亦十分重要，從保養及使用者角度提供意見，例如地磚是否容易破損，濕水後是否很滑等。

物業管理參與新大廈的設計除可適度平衡設計特色和實用兩方面外，亦可以令物業管理公司於日後在保安、清潔、保養維修等日常運作上更加得心應手。當然，最重要是當物業建築時的硬件配合到日常管理工作，能有效避免額外管理支出。物業管理參與新大廈設計確實可令大廈擁其特色之餘亦能考慮到日後的保養及管理，令業主住得放心。

(以上資料只供參考。)

