

# 細價樓熱潮停不了 元朗石湖圍大改劃 新地300別墅變7300細戶

香港文匯報訊（記者 顏倫榮）政府這邊廂取消賣地時的限量條款，以免日後細單位供應太多導致失衡，但發展商卻是另有盤算。城規會近日接獲新地申請，旗下籌備逾14年的元朗牛潭尾石湖圍項目，擬建一個有29幢住宅的超大型屋苑，提供約7,291伙，平均單位面積約603方呎，規模較現時將軍澳藍籌屋苑新都城（6,768伙）更大。項目去年曾經申建300幢洋房，意味着發展商新地因應市況大改規劃。

元朗牛潭尾石湖圍項目規模極龐大，若落實發展，將為近年罕見的大型屋苑。項目位於石湖圍丈量約份105約等多個地段，地盤面積約121.63萬方呎（包括50.17萬方呎政府土地），現時屬於「綜合發展區」用途，去年中新地曾向城規會申建300幢洋房，但最近重新再申請，整個項目發展計劃推倒重來，改為興建一個超大型屋苑。

## 擬建超大屋苑涉29幢

根據發展商呈交的最新方案，項目擬改劃土地用途至「綜合發展區（1）」，並提供不超過29幢住宅，樓高由34層至37層，單位數量高達7,291伙，亦因此需要城規會放寬高度至主水平基準以上150米。項目的地積比率為3.6倍，擬提供住用樓面約4,378,526方呎，非住用樓面約75,348方呎，另有235,441方呎私人休憩用地及提供945個私家車位等。

新地於申請文件中表示，地盤過去曾出現數宗規劃申請，大多地積比率僅0.4倍，樓宇高度不過3層（連停車庫），並於2006年、2010年、2014年分別獲有條件批准。然而，項目位於元朗市中心東北面，鄰近日後建議興建的北環綫新田站，周邊未來有多項大型發展，申請人相信地盤的發展密度有提升空間。

## 農地密密申改劃補地價

新地多年來一直低調收購新界西北農地，近年陸續透過改劃土地用途並補地價，成功轉成住宅發展。其中較大規模項目包括錦田北一帶，單計北面長春新村、南面下高埔村等地皮，已可建約5,000伙。另一大型項目為YOHO第3期，可提供2,500伙，單計上述兩盤，扣除已開賣的爾密部分，估計涉及單位已有7,000伙。

另一方面，滾存到新年度的赤柱黃麻角道兩幅地皮，城規會昨日審議其大綱圖修訂，其中規劃較大的黃麻角道以西地皮獲批准，可建約180多伙，不過較細的黃麻角道以東地皮卻維持原來「綠化地帶」規劃，意味着新年度賣地將因此損失約40伙供應。城規會發言人解釋，地皮鄰近的山體太完整，且規模細，認為不適合改成住宅發展。

## 恒地古洞農地申建住宅

此外，恒地及相關人士持有的一幅面積約123.83萬方呎古洞南地皮，則申請由「農業」用途，改劃為「住宅（丙類）6」地帶，擬議地積比率約0.4倍，興建住用樓面約49.53萬方呎。另外會有2幢住宅會所約22,281方呎，提供約270幢3層高住宅（另1層地庫停車位）。西貢康定路實惠90，亦入紙申建住宅，興建5幢樓宇，包括1幢提供約90個單位的住宅及4幢屋宇。



## 新地半年賺157億跌17.5%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）物業銷售溢利大減59%影響新鴻基地產（0016）中期業績，集團公布截至去年12月底的股東應佔溢利跌17.5%至156.96億元；每股盈利5.71元，中期股息維持0.95元。撇除投資物業公平價值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為84.63億，按年跌20.49%，低於市場預期下限的90.99億元。新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，本財政年度至今的合約銷售總額逾280億元，已達今年度銷售目標90%；金管局再出招收緊按揭成數對香港樓市有短暫影響，仍看好經濟前景，新地會繼續投地。

雖然金管局昨日再對樓市出招，但新地副董事總經理雷霆指集團推盤策略維持不變，今年將推出九龍站「天璽」餘下單位、何文田項目、元朗「Yoho Town」三期、東涌「東環」二期以及將軍澳海旁項目，加上其他工商項目，強調集團繼續月月有樓賣。他稱，去年7月至今集團合約銷售已達280億元，完成全年320億元銷售目標的90%，有信心達成全年銷售目標。

## 負債率跌續投地

雷霆指集團上半年購入4幅分布於天水圍、屯門的地皮，以興建中小型住宅為主，反映集團仍看好本港市場。雖然今年項目落成呎數不多，但相信之後會顯著增加。又指政府積極增加供應，集團積極參與投地，期望可投得更多政府推出地皮。集團負債率由去年6月底的15.7%跌至12月底的13.8%。

## 郭基輝處男Show 郭炳聯昇100分

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地主席兼董事總經理郭炳聯昨日首度單炮主持中期業績會，帶領高層團隊於業績記者會見傳媒。會後傳媒問及首次領軍有何感受時，他感觸表示：「當然好掛住哥哥Thomas（即其二哥兼前聯席主席郭炳江）」對於郭氏家族第三代之一，即現任執行董事郭基輝（郭炳江兒子）的表現，郭炳聯笑說：「梗係昇100分啦。」在場的郭基輝亦即時笑稱：「好多謝你哋問呢條問題。」

## 與老臣子合作無間

剛上任新地執董的郭基輝首度向傳媒介紹自己時表

截至去年12月底，以所佔總樓面面積計算，新地在港總土地儲備增至4,950萬方呎，包括2,080萬方呎發展中物業，以及2,870萬方呎已落成投資物業。

## 總租金收入升6%

上半年財年，集團租金收入連同合作項目計，總租金收入同比上升6%至96.35億元，淨租金收入同比上升8%至74.38億元。未來新增商場包括北角臨海商場（逾13萬方呎），以及南昌站30萬方呎商場。

內地業務方面，雷霆指內地整體樓市去年有所放緩，但由於旗下項目以一線城市及商業項目為主，影響較輕微。隨著內地減息及陸續放寬限購，相信有內地銷售。郭炳聯表示，現時新地於內地及香港銷售比例分別約25%及75%，未來內地主要發展大型綜合項目，並看好上海發展，亦有穩定租金收入。期內，新地於內地的總租金收入按年升6%至16.31億元。土地儲備方面，截至2014年12月底，集團在內地的土地儲備為8,160萬方呎。發展中物業約有7,130萬方呎。繼上海國金中心和上海環貿廣場後，徐家匯中心其中約18萬方呎寫字樓樓面擬於今年推售。

對於政府有意收緊「個人遊」，郭炳聯表示，相信收緊「個人遊」措施不會令「個人遊」人數顯著下跌，相信政府仍在研究如何有效推出相關政策。他認為收緊「個人遊」是希望可令水貨客減少，「個人遊」增長減慢同時亦令零售增長減慢，但相信可維持在一定水平。

## 郭炳聯昇100分

示，個人會負責集團的規劃、建設及策略等業務範疇，與副董事總經理黃植榮及執董董子豪合作無間，亦要涉足內地個別項目及華南地區業務。他指出，幾年來與集團上下合作無間，個人亦希望秉承父親及家族「以心建家」的文化。

昨日業績會上，記者亦問到新地交棒到第三代的計劃，郭炳聯表示，「自己才60多歲，其他上市公司主席都係70歲、80歲，縱然總有一天要交棒下一代，但要一步步進行。當然希望長遠交棒順利，亦十分重視公司整個團隊，不單是郭氏家族。執行委員會一定有郭氏家族，但自己暫時無退休計劃」。



莊向松（左四）指，旗下動漫樂園目標客與迪士尼有別。 陳楚倩攝

## 華夏動漫今招股

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）內地動漫公司華夏動漫（1566）今日起至下周四公開招股，其擬發行1.0728億股新股，10%作本港公開發售，90%作國際配售，招股價介乎3.65元至4.56元，每手1,000股，入場費4,606元，並於下月12日掛牌，保薦人為法巴。

主席莊向松昨在新股記者會上表示，新股集資約四成用作發展於上海的室內動漫樂園JOYPOLIS，樂園第一期已於去年底開幕，有望明年首季全面開幕。隨著樂園陸續開幕，門票收費100元（人民幣，下同）將會加價至200多元。樂園完全開幕後，預計入場客流每年可達100萬人次，料收益約2億多元。

## 無懼迪士尼爭奪

上海迪士尼樂園即將開幕，屆時或與公司等動漫樂園構成競爭。莊向松認為，兩者在經營範疇及定位有所不同，動漫樂園是室內，迪士尼是室外；旗下樂園目標客源主要為年輕男女，有別於迪士尼的家庭客。再者，兩個樂園分別在浦東及浦西，相信兩者不會有直接競爭。

華夏動漫將日本世嘉（SEGA）旗下JOYPOLIS動漫樂園引入上海，但與世嘉並沒有簽署長期的合作協議。莊向松指出，雙方合作良久，樂園部分遊戲亦已獲得世嘉的授權，日本公司講求公司之間的信用，雖無長遠的合作協議，但相信可長期合作。

## 4新股認購反應淡

至於正在招股的4隻新股，孖展認購反應較熱，全部未獲足額認購。表現相對理想的香港寬頻（1310），8間券商僅借出1,347萬元孖展額，其公開發售集資為7.25億元。蘇創燃氣（1430）、春立正達（1858）及KTL（0042）則分別借出115萬元、770萬元及48萬元孖展額，全部未達其公開發售集資額。

## 港上月人幣存款減216億



本港人民幣存款近月由高位回落。 資料圖片

香港文匯報訊 或受近月人民幣貶值影響，本港人民幣存款由高位回落，上月流失近216億元人民幣；同月跨境貿易結算的人民幣匯款總額亦大跌1,098億元人民幣。

金管局昨發表的統計數字顯示，1月本港認可機構的存款總額增加1.1%。由於活期及定期存款的升幅大於儲蓄存款的跌幅，港元存款於1月增加1.6%。外幣存款總額增加0.6%。香港人民幣存款下跌2.2%或216億元，至1月底的9,814億元人民幣。跨境貿易結算的人民幣匯款總額於1月為5,480億元人民幣，2014年12月的數字為6,578億元人民幣。

統計又顯示，1月貸款與墊款總額增加1.2%，當中在香港使用的貸款（包括貿易融資）上升1.6%，在香港境外使用的貸款則微升0.3%。由於港元貸款的增幅較港元存款小，港元貸存比率由2014年12月底的83.3%，下降至1月底的82.5%。

經季節因素調整後，1月港元貨幣供應量M1上升2.9%，與去年同期比較增加18.5%。未經季節因素調整的港元貨幣供應量M3於1月增加1.6%，與去年同期比較則增加10.3%。

## 外匯基金總資產增670億

另外，截至1月底止外匯基金總資產為32,191億港元，較上月底增加670億港元。其中，外幣資產增加142億港元，主要是因為以港元購買外幣及外幣投資的重估收益，但有關增幅因錄得匯兌虧損被部分抵銷；港元資產增加528億港元，主要來自財政儲備的存款。

## 長實愈升愈有 花旗看184元最高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實（0001）及和黃（0013）去年年度業績勝預期，長實股價昨日再創新高，最高報156元，收報153.5元，升0.33%；和黃收報106.2元，升0.66%。綜合券商報告，長和系重組完成後，長和及長地的透明度進一步提高，看好前景。券商調高長實及和黃目標，其中花旗將長實目標價由178元調升至184.35元，即較昨日收市價有20%的上升空間。

花旗集團發展報告指，長實股價自公布世紀重組後已升22.5%，重組計劃帶來調升評級兩部曲，首部曲股價上升已出現。長實目前股價較備考資產淨值折讓34%，與同業新地（0016）及恒地（0012）相若，長實的控股股份折讓已消除。不過，假如重組完成，長實非地產的綜合業務享有更高價值，反映長地及長和兩間新公司較現時長實股價高14%。花旗維持長實「買入」投資評級，目標價由178元升至184.35元，較資產淨值折讓20%。

## 德銀料長地派息會提高

德意志銀行的報告指，市場焦點仍然在於長和系的重

組，該重組亦已獲長實股東通過，下一步將為尋求和黃股東的通過，以及重組後分拆長實地產的舉動。該行認為，重組完成後，長實地產將會成為本港龍頭發展商及收租股之一，相信長地的透明度及派息會提高，營運亦會較為靈活。在充足的銷售貨源下，相信長實會繼續受惠一手市場暢旺。該行予長實目標價158.78元，反映其每股資產淨值186.8元的15%折讓，評級維持「買入」。

摩根大通發表報告指出，長實及和黃的業績均勝於該行預期，但見到和黃的減值費用增加，相信是為其重組方案鋪路。摩通指出，和黃業績稍優於預期，相信是歐洲「3」的業務貢獻多於預期，反映其歐洲業務營運強勁，同時反映其財狀十分良好，並對歐洲業務進一步整合有信心。摩通續指，長和系重組之後，長實地產將會較為平衡的物業組合，因為其租金收入將會較現時長實更多，相信對其增加股息的政策有一定支持。該行維持長實及和黃「增持」評級，估計兩間公司相對現價的潛在升幅達20%，長實及和黃的目標價分別為182元及124元。

里昂發表研究報告指，和黃除地產業務外，其他業務

增長穩健；長實撇除和黃及重估價值，純利跌15%，主要因為內地地產銷售較慢。

## 里昂指電訊業務成焦點

該行指，和黃電訊業務成焦點，其EBIT增長42%，零售及港口業務繼續有穩健增長，管理層亦不認為收購O2後會令資產負債表有限制。里昂認為整體資產負債表仍有空間收購意大利電訊，或捕足其他收購併機會，維持「買入」評級，長實及和黃目標價分別為180元及123元。

瑞信集團發表研究報告指，和黃去年業績健康，主要股價的推動力，是業務表現理想，以及資產負債表強勁，核心每股盈利7.51元，只是低於該行預期7.6元，該行下調和黃2015至2016財年每股盈利1%至4%。該行認為，短期股價催化劑是集團重組，會於今年上半年完成，長遠的推動力，在於將現金回饋股東、3集團的盈利及整合、屈臣氏分拆，以及重組基建資產。瑞信維持和黃「優於大市」評級，目標價136元。

1.5%，恒地（0012）跌1.58%，信置（0083）跌1.25%。多隻地產股下跌，地產指數跌314.9點或0.97%。

「一簽多行」將修訂，提高對來港次數的限制，收租股九倉（0004）挫2.9%，是表現最差藍籌。周大福（1929）港澳新春銷售下跌，全日大跌軟5.4%，六福（0590）更急挫8.6%，周生生（0116）軟4.3%。

## 偷步炒4G 聯通升1.7%

內地傳媒指出，工信部將發放FDD制式4G牌照，聯通（0762）升1.7%，中電信（0728）升0.4%，但中移動（0941）跌1.5%。個別股份方面，和黃（0013）業績佳，股價升0.7%。渣打（2888）宣布高層「大地震」後，股價終於回升，昨日升2.4%報116元。阿里巴巴旗下的阿里影業（1060），因市傳馬雲會投資美國製片商，股價爆升11%。

## 港府突施「辣」推秣港股

香港文匯報訊（記者 周紹基）港府昨日下午突施放「辣招」穩樓市，令原先曾上衝200點的港股升幅一下子報銷，全日更倒跌收市。恒指昨早在績優藍籌推動下曾高見25,102點，但好友的部署卻被政府出招穩樓市所打擊，尤其是尾段地產股及銀行股均現沽壓。恒指最終倒跌79點，收報24,823點，成交770億元。全個月計，恒指仍升316點。

## 地產股短期料受壓

國指隨恒指下跌，全日收低42點，報12,186點，累積全月，國指升465點，升幅跑贏恒指。騰祺基金管理投資管理董事沈慶洪預料，政府再出辣招，效果如何要一段時間觀察，但無可避免會令投資者對地產股存戒

心，或影響該分類短期表現。

他又認為，兩會於下周三開幕，若中央將工作重點放於打貪，將不利短期經濟及股市表現，港股短線只會牛皮，並續於24,600點至25,000點波動，25,000點之上見明顯阻力，故對後市抱審慎看法，後市或有調整機會。

## 兩會利短炒國策股

不過，沈慶洪稱兩會始終有利個別國策股，基建股及鐵路股可望「炒一轉」，提醒去年兩會期間（2014年3月3日至13日），恒指累跌了1,080點。

績優的長實（0001）早段曾升1.96%，但政府宣布將推出辣招，令其升幅收窄至0.33%。昨日派成績表的新地（0016）倒跌1.6%收121.6元。新世界（0017）跌