

遠地銷售目標今年增5%



遠洋地產主席李明(中)預期，內地樓市今年交易量會超過去年。

港元。期內毛利率跌三個百分點至21%，主席兼行政總裁李明解釋，主因去年內地樓市流動性緊張，預計今年毛利率會見低回升。

銷售額破頂 毛利率下跌

期內，營業額按年增長25.07%至388.96億元。核心利潤增17%至35.66億元。協議銷售額按年升12%至401.2億元，創歷史新高。李明表示，今年可售貨值為730億元，目標銷售額較去年增長5%，即420億元。

內地兩會再釋樓市利好，包括鼓勵改善自住及改善型需求，不再抑制投資需求，及尊重房地產市場自身發展規律，李明認為，中央在五、六年樓市調控後，首次為未來內房走勢定下基調。他預期今年樓市交易量

量會超過去年，但未至於趕上2013年前水平。

中央定調 看好一線城市

樓價方面，他相信今年內地房地產市場開始供求平衡，預料一線城市樓價緩慢上升，增幅約10%；二線城市因應地方人口規模、儲蓄水平及存貨供應，樓價「有漲有跌」；三線城市因庫存大，樓價料繼續下跌。集團未來會繼續發展一、二線城市。被問及淨借貸比率由約44%升至66%，李明解釋，主因去年銷售集中於第四季，令應收帳款增加，並反映於負債。他強調，集團負債屬行業較低水平，現時已將境內及境外債務佔比調整為六比四，其中兩年以上貸款佔55%。

富力銷售未達標不派息

香港文匯報訊(記者張易)富力地產(2777)昨日公布去年業績，受物業銷售營業額下跌6%拖累，股東應佔盈利倒退31.61%至52.21億元(人民幣，下同)，每股基本盈利1.6325元，罕有不派息。董事長李思廉表示，若今年內地形勢轉好，或考慮於中期恢復派息。受業績欠佳影響，富力股價昨午後一度重挫近10%，全日跌7.569%，收報8.06元。

經濟「新常态」盈利跌31%

去年是富力上市第10年，公司過去九年均慷慨派息，是次因擔心內地形勢轉差而採取保守派息政策。期內，營業額按年跌4.32%至347.05億元，協議銷售額544億元，按年增長29%，但未達該年度

原定目標。集團指，協議銷售額低於預期，與內地經濟「新常态」轉型有關，市場需求較預期疲弱。集團今年協議銷售額目標為600億元，較去年實際銷售額增加10%，惟相比過往仍屬保守。李思廉相信，內地樓價經過去年調整後已經企穩，「看不到大跌可能」，一、二線城市供求趨於平衡，供大於求僅出現在個別三線城市。

今年推12項目值1千億

集團今年計劃推出12個項目，主要位於廣東和浙江，總值1,000億元，預期淨利潤率為15%以上。李思廉表示，公司無意參與減價戰。另外，他表示正研究分拆酒店以房地產信託基金(REITs)上市，正與會計師及律師作初步探討。但



富力地產董事長李思廉表示，若今年內地形勢轉好，或考慮於中期恢復派息。

由於內地稅務限制，分拆費用較高，未有具體進展。集團計劃於上半年發行60億元公司債，暫無海外融資計劃，認為目前逾九成的淨負債比率屬可接受水平。

會德豐年賺220億升三成

賣樓收188億創新高 關注美息走向

香港文匯報訊(記者蘇洪鏘)2014年地產新盤市場暢旺，本地老牌發展商會德豐(0020)期內物業銷售目標超額逾80%完成。最新公布2014年度業績顯示，期內盈利按年增三成至220億元，來自香港物業銷售創188億元新紀錄。基於各方因素，集團維持年年100億元銷售目標，準備推售5項目。

對於整體經濟展望，集團主席吳宗權表示，倘美國落實加息，「一定會有影響」，尤其對集團下半年部署十分重要。他並強調未來會做好準備，而賣樓部署亦會按市場作好相對應對措施。至於對樓價實際的影響，則要視乎美國加息的幅度，但同時仍要考慮其他因素，加息並非唯一左右樓價走向的條件。

勁升62%。不過，該公司股價昨天收報36.3元，跌1.76%。

集團去年賣樓表現「標青」，銷售額達188億元，大幅超出全年目標的100億元，主要由於期內售出東九龍商廈項目One Bay East東座全幢套現逾50億元，以及旗下柯士甸站和將軍澳樓盤推售。

今年推售5個項目

吳宗權表示，今年計劃推售5個項目，住宅方面包括山頂嘉歌信山、油塘Peninsula East、筲箕灣及將軍澳項目，共計逾800伙，而商廈項目為紅磡One Harbour Gate，涉及59萬方呎樓面。當中以油塘項目計劃最快於第二季推出，涉及約256伙。

自吳宗權從父親吳光正接手集團後，積極吸納土儲，目前集團的土地儲備達780萬方呎，當中95%位於市區。吳宗權指，集團未來買地策略仍會着眼長遠土地發展，並仍會從官地、城建及港鐵項目中物色。

近期有上市發展商進行重組以釋放控股公司價值，吳宗權直言「沒有這個(重組)計劃」，又指不同公司面對不同情況，難作比較。



會德豐主席兼常務董事吳宗權認為，倘美國落實加息，本港樓市「一定會有影響」。

擔大旗 吳宗權：還有進步空間

本港多個發展商迎來新舊交替的關鍵時機，會德豐是其中一間，年僅36歲、被外界喻為「鑽石王老五」的吳宗權(Douglas)，去年從父親吳光正接替會德豐主席一職，及至昨天已是二度主持集團年度業績會。被問到對自己表現評價，「官仔骨骨」的吳宗權謙稱任職會德豐兩年以來，仍有進步空間。

至於現任同系的九倉副主席吳天海，早前宣布將於今年5月的股東大

會後接替吳光正成為主席。被問到有沒有接手九倉的時間表，Douglas則說，集團是一個團隊，管理層未來兩年至三年仍會合作，又形容目前工作十分重要，「會一年一年睇住先」。

翻查該公司對上一次業績會為去年3月，吳宗權雖以主席身份主持大會，但當時上任僅數月；而今年則是他上任後全權操盤，故昨天的業績可謂Douglas正式擔大旗後之成績表。

記者蘇洪鏘

復星傳洽購高緯環球

香港文匯報訊(記者陳堡明)彭博引述消息人士表示，復星國際(0656)正計劃收購商業地產中介商高緯環球，據報作價約20億美元(折合約155.6億港元)，消息人士同時強調交易仍處於初期階段。高緯已聘請高盛及摩根士丹利協助處理出售事宜，而公司冀買家並非高緯的直接競爭對手。

高緯業務遍布60國家

撇除一次性及特殊項目，高緯環球2014年純利按年增長33%至6,160萬美元，銷售額增長14%至28.5億美元。高緯作為全球最大的非上市的商業地產服務商約有1.6萬名僱員，業務遍布全球60個國家，目前由阿涅利家族(Agnelli Family)控制的意大利公司Exor SpA為大股東。

復星近年積極拓展海外業務，包括持有意大利男裝生產商Raffaello Caruso SpA股權，2013年以7.5億美元收購紐約第一大通曼哈頓廣場，去年又收購東京和悉尼的寫字樓。

不過，知情人士亦表示，除復星外還有數家公司均表示對高緯環球有興趣。復星股價昨日未有異動，僅微升0.16%至12.78港元。

葉氏化工大廈全幢標售

香港文匯報訊(記者顏倫樂)葉氏化工公布招標出售粉嶺業暢街13號葉氏化工大廈，委託第一太平戴維斯、高力國際代理，下月30日截標。此外，位於銅鑼灣威非路通的萬國寶通中心亦有大宗物業放售，5樓全層面積約16,257方呎，意向價2,038億元。

葉氏化工大廈建於1990年，地盤面積約12,895方呎，現為一幢樓高6層工業，總樓面約63,897方呎，設有私家車位及貨車位，城市規劃為「工業」用途，物業以現狀連租約出售。受惠工業活化政策，全幢項目可以零賒免費申請改為辦公室或零售等用途，可塑性高。葉氏化工昨公布，正就出售整幢、出租整幢或部分物業之成本效益及經濟成效作出評估。就上述事宜將會發出兩份公開招標書：其中一份有關出售該物業，另一份有關出售該批股份。

萬國寶通全層2億送車位

另一方面，美聯世強表示，該行代理銅鑼灣萬國寶通中心5樓全層放售事宜。單位面積約16,257方呎，現連租約放售，意向價2,038億元，平均呎價1.25萬元。業主更推出優惠吸客，附送四個車位。

麥氏指，港島區車位供應短缺，甲廈車位更為搶手，上環信德中心停車場剛錄400萬車位成交，反映是次甲廈車位的市場價值。他又指，上址物業現時每月淨租金約45.5萬元，租客為美資上市化妝品企業，按意向價計算，租金回報接近3厘。



葉氏化工大廈總樓面63,897方呎。

同仁堂旺角舖28萬放租

香港文匯報訊 港置助理營業董事許謙諾昨表示，該行獲委託代理放租旺角通菜街1明發大廈地下55號舖位，面積約640方呎。現租客為北京同仁堂，租約期即將屆滿，可隨時交吉，業主現時意向租金約28萬元，折算呎租約400元。明發大廈一籃子地舖分別面向通菜街及弼街，而鄰近面向弼街的51號地舖前租客為許留山，物業去年獲藥房進駐，租金每月約28萬元，呎租約560元。

一手寫字樓買賣量升額跌

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日在報告指出，2月一手寫字樓買賣合約登記總值3.15億元，較1月份的7.63億元下跌58.7%或4.48億元，為7個月新低。宗數表現相反，上月錄23宗，較1月份的16宗上升43.8%或7宗，創下4個月新高。該行指出，2月登記總值回落是由於欠缺大額登記所致，至於1月市場錄3宗逾億元登記，總值5.05億元。上月登記主要來自沙田石門安群街3號，錄19宗登記共2.18億元，佔全月整體一手寫字樓登記82.6%及69.2%。

將軍澳兩新盤或硬撼



長實執行董事趙國華曾透露，極大機會短期內啟動鐵藍天賣樓程序。

香港文匯報訊(記者顏倫樂)嘉華旗下將軍澳嘉悅透過其官方手機應用程式公布，項目剛獲批預售樓花同意書，短期內將公布售樓說明書，今日將召開記者會，甚大機會公布樓書。由於長實早前公布，今日出售紅磡悅目餘貨32伙後，極大機會啟動將軍澳日出康城3期鐵藍天的銷售部署，意味兩盤3月底前或將「短兵相接」。

嘉悅示範單位設於北角嘉華國際中心內，設有2房

及3房單位。市場消息指，發展商最快今日公布樓書，並於明日將與代理開會，周內開放示範單位。

嘉悅獲批售樓紙

據了解，項目為嘉華首個將軍澳南的住宅項目，位於善善街9號，全盤共分兩座，涉372伙，標準單位間隔為1房至4房，當中2房至3房單位最多，佔全盤約七成，另設高層特色單位。

鐵藍天啓部署

至於長實旗下將軍澳日出康城鐵藍天，規模龐大，項目提供1,648個單位，全屬3、4房大單位，樓盤樓書早前已上載至樓盤網站。長實執行董事趙國華日前曾透露，公司今日出售紅磡悅目最後一批單位32伙，就極大機會啟動鐵藍天賣樓程序，意味兩個將軍澳盤短期內或同時開售，購買力或因此被攤薄。

此外，中國海外旗下赤柱環角徑2號昨日突然公佈全數7幢洋房的價單，屋號由1號至8號(不設4號)，實

用面積3,457方呎至4,198方呎，實用呎價64,881元至80,624元。最平入場單位為7號屋，實用面積3,457方呎，售價亦要2.24億元，而最貴為2號屋，實用面積4,198方呎，售價要3.38億元。

環角徑2號推7洋房

發展商設多項優惠，4月30日前購入，獲2%折扣，另設印花稅回贈，買家可選擇從價印花稅8.5%或是買家印花稅11.75%回贈。此外，發展商提供180天特長成交期，若提前於簽臨約後90日成交，可再有額外最高樓價的1.5%「提前成交利益」優惠。

曉尚再加推12伙

另外，恒地旗下沙灣單幢盤曉尚再度加推，涉及12伙，包括6個平台特色戶，面積由294方呎至499方呎不等，售價由645.2萬元至1,071.5萬元，呎價由15,941元至22,749元。發展商同時公布銷售安排，12伙安排於本週六發售。

海悅豪園車位96萬創新高

香港文匯報訊(記者顏倫樂)車位供不應求，市場再錄新高，將軍澳海悅豪園100號車位剛以96萬元成交，創屋苑車位新高價。原業主於2012年以56.8萬元買入，現持貨3年易手，車位升值69%。

首季純車位註冊上升

事實上，今年首季純車位註冊宗數已顯著上升，美聯物業資料顯示，首季至3月16日止，純車位註冊登記數字達2,810宗，按季暫錄19.4%的升幅，並創9季新高，為2013年2月份政府推出針對非住宅物業措施後最高的一季。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，在多個車位物業拆售下，刺激車位成

交活躍。首季純車位宗數達至同期高位，很大程度與拆售個案帶動有關。當中包括大埔天賦海灣及溫玥、天賦海灣、元朗爾巒、將軍澳映澄、筲箕灣東嘉苑及藍田興田邨等等，單以上述6項目計算，合共已達1,080宗，即佔同期純車位個案接近4成。

值得留意，與去年同期相比，今年首季純車位註冊量更錄94.9%的按年升幅。若以每年首季作比較，今年更創自1996年有紀錄以來最高的首個季度，表現相當突出。雖然純車位註冊個案急升，但辣招下摸貨成交的純車位個案不多，首季暫時僅56宗，僅佔整體的2%。可見即使純車位熱賣，亦未有動長炒炒熾熱起來。

內地客雙辣稅購龍門

香港文匯報訊(記者蔡競文、顏倫樂)美聯物業葉偉淇表示，該行剛促成一宗屯門龍門三房單位成交，內地客人為孩子於區內升學，以約758萬元入市，並另需付約170.55萬元雙辣稅款。單位為5座中層D室，實用面積646方呎，三房套房間隔，按成交價計，呎價11,734元。原業主於2012年10月以約616.63萬元購入物業，升值23%。本月至今，該屋苑暫錄得約7宗成交。

一城中低層減價13%

市場消息指，沙田第一城剛錄得減價成交，21座中低層D室，實用面積327方呎，成交價400萬元，實用呎價約12,232元。據了解，單位2月初放盤時叫價仍達460萬元，其後2月中減至450萬元，3月12日再減至435萬元，昨晚最終以400萬元成交，前後減幅高達13%。原業主2010年11月僅以215萬元買入，持貨4年多易手帳面賺約185萬元。



內地客付約170.55萬元雙辣稅款購入屯門龍門三房單位。