解畫80%毛利

墓地價格貴過樓價 土地成本僅佔一成

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)清明將至,高過房價 的墓價話題再次被重提,而素有「內地殯葬第一股」的福壽園 (1448),因其上市後首份年報顯示毛利率高達80%而格外引人關 注。有業內分析指,福壽園收入的八成以上來自墓地銷售,只漲 不跌的墓地價格使其收益甚至高過許多房地產公司。面對暴利質 疑,福壽園方面回應,稱墓地經營沒有二級市場,高收益主要還 是源於服務項目。

清 壽園近日公布上市後首份年報, 數據顯示公司2014年收入7.951 億元(人民幣,下同),較2013年增 長30%,其中毛利率高達80%;淨利潤 為2.851億元,較2013年上升了50%。 據了解,福壽園2013年底在港交所掛 牌上市,屬於當時在港上市的「內地殯 葬第一股」,一度成為香港認購人數最 多的新股之一,至今短短一年間,又交 出卓越盈利能力的年報答卷,使其難免 再次成為市場關注焦點。

有業內人士表示,福壽園傳統墓位均 價已經超過許多大中城市樓價,其營收 部分有八成以上都來自墓地的銷售。以 上海福壽園青浦園為例,1平方米不到 的平板墓地價格達到7萬元至8萬元, 每平方單價是區內新開樓盤價格的數倍 之多。而墓園周邊的新開樓盤價,最高 也不過2萬有餘。

和墓地價格形成鮮明對比的則是,福 壽園土地成本卻低得離譜。據其年報顯 示,2014年墓地銷售及服務成本共1.2 億元,其中土地成本1403萬元,僅僅 佔了11.7%。而且,從之前福壽園的招

股書顯示,自2010年起的4年中,土地 成本佔比分別為4%、6%、10%和

另有媒體將福壽園和同一時期公佈財 報的上市房地產公司做比較發現,不少 房產公司利潤同比增長只得百分之十幾 到二十幾,而提供「陰宅」生意的墓地 經營公司卻完全跑贏活人住宅,全年淨 利潤漲幅甚至可達部分房地產公司的翻 倍。

併購同業成功扭虧

福壽園自上市後一直處於多項目併購 和高速擴張狀態,不少機構表示該公司 能夠將盈利不佳或處於虧損的殯葬企業 收購後重新打造成為盈利能力較好的項

中金公司表示,福壽園借助其品牌與 管理向其他城市擴張。在其進入的每一 個城市,福壽園都已成為當地最大的殯 葬服務企業。

瑞銀報告也曾指出福壽園收入及純利 符合該行預期,料今年擴張步伐可保持 甚至加快,建議可以維持買入。



■福壽園其上市後首份年報顯示毛利率高達80%而格外引人關注,圖中為福壽 園主席白曉江。 資料圖片

報道)面對賣墓地暴利一説,福壽園 日前給出回應。福壽園副總經理趙宇 表示,不能將殯葬服務行業同房地產 業做簡單對比,因為殯葬業不存二級 市場交易,且銷售完成之後還需提供 長達幾十年的管理及各項服務

記者從福壽園的招股章程中發現, 所有的墓地並無單獨售價標明,而是 配以不同的服務捆綁出售,最高的一 項「定製藝術墓服務」高達21萬元之 多,最低的則是「綠色環保墓服務」 售價2.8萬元,而剩餘的一項墓地維 護服務則是164元。福壽園方面也稱 公司86%的收益來自服務。

趙宇強調,殯葬服務的主要成本並

安全和景觀維護的投入。與房地產行 業相比,每平方米包含的成本結構和 時間成本都是不同的。

目前福壽園全年的管理費用佔全年 銷售額的43%,其中很大部分是人力 成本,約佔全年銷售額的23%。雖然 上海購墓者每年要繳納每平方米45元 的管理費,但這並不足以支撐墓園的 後續維護。

趙宇最後還表示,福壽園在上市之 前的業務構成裡,殯儀的業務佔 15%,葬約佔85%,但這一模式將在 未來得到改變,今後會更加突出服務 項目,力爭三年內殯儀業務佔比 20%,五年達到 50%。

■中國人壽深圳分公司與閃發車簽署戰略合作協議。

董新凱攝

中人壽攜手閃發車拓互聯網平台

網+」概念的浪潮席捲下,中國人壽深圳分公司近日與 閃發車進行戰略合作,拓展基於移動互聯網平台下的物 流行業保險業務,這是中國人壽財險也是中國保險業與 移動互聯網平台的首次嘗試。

通過平台提高物流效率

4月1日,雙方在深圳朗廷酒店簽署戰略合作協議。閃 發車是內地第一家基於移動互聯網的貨運平台,主要搭 建貨主與車主之間的橋樑,通過平台實現車主和貨車信 息對接,提高物流效率,中國人壽財險深圳市分公司作 為其戰略合作夥伴,將在物流保障和司機人身等方面進 行合作。

中國人壽深圳分公司總經理助理張偉説:「傳統貨運 與互聯網結合後,並沒有改變貨運的本質,貨運和人的 風險還在,而互聯網是一種新的組織形式,我們保險業 在適應互聯網的新形勢下,為參與主體提供更加有針對 性、精確的保險,公司也參與到這種新組織形式下的社 會變革中,進一步影響我們中國人壽的企業文化。」

華誼夥STX三年合拍18片

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)內地電影公司公司華誼 兄弟昨日公布,與美國合作方STX娛樂的三年合作拍片 協議自4月1日起生效。是次合作為華誼兄弟首次由投 資、拍攝到發行,完整地參與荷里活的電影工業流程。

根據協議,在2017年12月31日前,雙方將聯合投 資、拍攝、發行不少於18部合作影片。除享有部分合作 影片在大中華地區的發行權外,華誼兄弟還將享有所有 合作影片的全球收益分賬並按分額享有著作權。

華誼兄弟曾在3月16日發布公告稱,公司控股的美國 項目公司Huayi Brothers Pictures LLC 擬與美國一家電 影公司就一系列影片合作的事宜簽署聯合投資、拍攝、 發行協議,但並未公布美國合作公司信息,引發市場多 方猜測。本次華誼兄弟公布簽約信息,標誌着雙方全球 戰略夥伴關係的正式開啟。

華誼兄弟將在美國投資1.3億美元成立全資子公司,主 要從事電影、電視劇、電視節目的投資、製作、發行、 海外公司股權的投資併購及海外項目投資等。STX首席 執行官羅伯特‧西蒙斯表示,此次與華誼的合作,將使 STX公司的拍片規模明顯增加,明年公司拍攝和發行的 電影將達12至15部。未來12個月,STX將投資7.5億美 元用於電影拍攝及推廣,明年和後年分別投資9.5億美元 和11至12億美元。

香港文匯報訊 據《中國證券報》報道,根據金牛理財 網的數據,一季度股票型基金平均漲幅達到32.54%,混 合型基金平均漲幅達到24.55%。漲幅居前的幾乎都是成 , 富國低碳環保與匯添富移動互聯股票基金 漲幅居首,截至3月31日,其漲幅分別達到87.8%和 81.22%。今年一季度,上證指數上漲15.87%,創業板指 數更是暴漲 58.67%,不僅創下創業板歷史最大季度漲 幅,更是今年一季度全球股市漲幅最大的一個指數。

在市場的牛氣氛圍帶動下,權益類基金賺得盤滿缽 滿。根據金牛理財網的數據,一季度股票型基金平均漲 幅達到32.54%,近一年平均漲幅達到71.89%;混合型基 金平均漲幅達到24.55%,近一年平均漲幅為55.99%。

法

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)內地金融企業觸手伸 向地產業務,內房碧桂園(2007)日前獲內險中國平 安(2318)(以下簡稱平保)注資近63億元,佔9.9% 股權,一躍成為該公司的第二大股東,碧桂園昨天股 價隨即升4.8%收報4.28元;而中國平安則跌1.4%收 報93.15元。

美銀美林昨天發表報告指,碧桂園引入平保作為第 二大股東屬正面消息,長遠而言平保可助碧桂園取得 更便宜的資金、兩者可直接於項目層面上合作,因平 保在一二線城市亦有房地產項目,可藉平保廣泛的網 絡交叉銷售碧桂園的產品。該行對碧桂園維持「買 入」評級,目標價由3.6元略調高至3.7元

事實上, 近期內地保險公司都在各地物色高價值 地產項目,圈地建樓逐漸成為常態。去年,生命人 壽就與安邦保險上演了地產股爭奪戰,生命人壽成 為佳兆業的單一第一大股東、金地集團的單一大股 東。中國平安年報顯示,去年該集團投資房地產的 規模達173.71億元人民幣。

險企更願意投放養老產業

值得一提的是,在投資地產方面,險企更願意投 放到養老產業上,有公司在各地投資地產項目,開

始大規模建造養老社區,也有公司直投養老地產 股。據統計,今年以來,已有12家險企的不同投 資賬戶出現在10隻養老地產股的前十大股東名單 中。

碧桂園於周三(1日)夤夜公布,將向中國平安旗 下平安人壽配售22.36億股份,涉及總金額約達63億 元,交易完成後將佔碧桂園總股份數的9.9%,屆時 中國平安將成為碧桂園的第二大股東。目前,碧桂園 董事會副主席楊惠妍持有公司最大股權,而今次向平 保旗下公司配售股份後,楊氏的權益將由原來的 59.48%降至53.6%。

高力國際:亞洲房產外來投資料倍增

http://www.wenweipo.com

香港文匯報訊(記者章蘿蘭上海報道)高力國際 日前在上海發布的最新報告指出,2015年亞洲房地產 外來投資有望增一倍,其中上海是外來資本及區域內 資本的首選目標。此外,日前內地監管層降低二套房 首付比例,高力國際認為,若一線城市仍維持其限購 政策,平均售價出現巨大波動的可能性甚小。

亞洲資本市場與投資服務董事總經理鄧文傑預計, 今年亞洲區域內的房地產外來投資將增長102%,為

2014年的三倍以上。整個亞洲寫字樓市場的新供應量 將增長152%,至約1億平方英尺,市場機遇大幅增 多。上海、香港及新加坡仍然是最佳投資目的地。

上海獨佔鰲頭 寫字樓值得投資

中國區研究部董事謝靖宇表示,過去七年中,中國 內地的境外投資複合年增長率達到51%。就目標城市 而言,上海繼續獨佔鰲頭,包括廣州和北京在內的其 他一線城市位列前六。高力國際認為,上海浦東的寫 字樓最值得投資,因用家需求穩定,而且租金具上升 潛力,其收益率可達4.0%到5.5%。

內地近來剛剛下調二套房首付比例,據指政策發布 後,有業主連夜上調房價。對此,謝靖宇認為,在一 線城市(及三亞),新政或將激勵房主將其物業進行 出售,從而增加二手房供應,然而如若一線城市仍維 持其限購政策,平均售價出現巨大波動的可能性甚 小,在低線城市內,新政對供應的影響或甚微,因為 此類城市內的發展商早已推出諸如價格直減或靈活的 付款方式等其它刺激措施以提升市場活躍度。

■責任編輯:李一凡 版面設計:歐鳳仙



香港中國旅遊協會 羊年春節會員聯歡隆重舉行

聯歡晚會」。晚會由協會會長伍沾德博士和理事長盧瑞安 主持,筵開數十席,名譽會長張學武和楊孝華太平紳士、 立法會議員姚思榮等出席晚會。席間,由會員扮演的「財 神」和理事向會員大派「利是」,祝願會員羊年好運、生 意興隆。晚會氣氛熱烈,數百會員喜氣洋洋,共慶新春佳

息、克服多種困難,去年訪港旅客刷新紀錄高達6000多萬 人次,與上年同比增長12%。協會在全體會員的努力下,



會務發展迅速並取得一定成效,一是加強會員服務。積極 反映會員面對的經營問題,舉辦的業務考察、午間茶敘、 聖誕晚會、賀中秋送月餅和祝新春送年糕等活動很有特 色,很受會員歡迎;二是增強業務聯繫和交流。全年組織 4000多人次參與以旅遊投資推介、外訪考察和專題研討為 **盧瑞安在晚會上致辭,他表示,香港旅遊界同仁自強不** 主的活動,獲得預期的成效;三是關心社會事務。本會向 政府和社會表達會員對「佔中」行徑的不滿。支持政府堅 決執法、維護好社會秩序,讓社會重回正軌。

A La Bakery優質麵包百分百純法國風味

治療公開講座順利舉行 現時與內分泌相關的惡疾嚴重影 響了人們的健康,其原因同日常飲 食及生活環境息息相關。為讓市民 了解更多,健康品牌「2036」早前 於北角新光戲院,舉辦「內分泌相 關的癌症與治療」公開免費健康講

内分泌相關的癌症與

當日大會邀請到廣州中山大學附 屬腫瘤醫院腫瘤研究所的李志銘教 授,講解與內分泌相關的惡疾與治 療。此外,主辦機構更邀請了鍾志 強教授闡述天然物質對惡疾的助療 功效,也邀請了著名影視紅星李司 棋和胡楓與癌症康復者即席分享保 健和抗癌心得,場面熱鬧。

由資深電視製作人蔡和平開設的A LA BAKERY提供來自法國的優質牛角 包、長法包麵包、糕點和馬卡龍等高品 質健康產品。店內的所有包點都是由法 國直接入口,法國名師採用有機及無基 因改造的天然健康食材配上獨特的食 譜,配合法國水和氣候,製作出法國的



麵團空運本港,抵港後再以特別從歐洲購入的焗爐烘出鬆脆而又新鮮的法國麵 包,百分百法國正宗風味。A La Bakery 出品優良,其旗艦產品是牛角包 (Croissant) ,採用經法國AOP認證頂級牛油、麵粉及天然材料製造而成,帶 來健康及美味的雙重享受。有機長法包每小時新鮮出爐,原味外還有加入穀物 或雜果的口味選擇。A La Bakery 馬卡龍則引入源自法國南部,由法國名餅師 Franck Valot 根據百多年前法國古老食譜手製作成Artisan Macaron。材料採用 純蛋白、優質杏仁及天然粗糖製成,共有八款口味。

法國麵包再配上一杯來自法國的頂級有機咖啡或茶,濃郁芳香,味道淳厚, 與A La Bakery 的精美包點是完美配搭。在繁忙的生活懂得忙裡偷閒,不妨來個 新鮮法國麵包配以法國有機咖啡,享受一段悠閒自在的時光

香港藝術品商 會於 2015年3月 25日假名都酒樓 舉行第二十三屆 理監事就職典禮 暨乙未年春節聯 歡宴會,筵開35 席,場面熱烈。



■香港藝術品商會舉行第二十三屆理監事就職典禮大合影

▲ 席當晚宴會的嘉賓有中聯辦九龍工作部副 □ 處長王國海、梁鳳儀,中銀控股有限公司 副董事長林廣兆,香港中國旅行社助理總經理 吳熹安,立法會議員太平紳士鄧家彪,九龍西 區各界協會青鷹大使團團長呂漢輝,九龍西區 各界協會副會長羅犖銘,廣昌隆有限公司董事 樂天國際集團有限公司董事長王有 德,冀魯旅港同鄉會會董會會長唐雲龍,雅昌 文化集團互聯網事業部華南區總經理鄧彬,廣 東收藏家協會主席陳少湘,廣東古玩商業商會 會長向永強、李家仁醫生太平紳士, 資深藝人 梁淑莊,梁天等。

新一屆理事長劉世淵在致辭中表示將決心竭盡所 少杰,副監事長林嘉冠等。

能,努力做好各項工作,絕不辜負大家的厚望與重 託,並將一如既往,不斷拓展會務,加強古玩鑑定 工作,為古玩工藝品行業的發展及弘揚中華文化而

中聯辦九龍工作部副處長王國海在致辭中讚揚藝 術品商會四十餘年來堅持愛國愛港的宗旨,對社會 貢獻良多,希望新一屆理監事同仁再接再厲,為香 港的安定繁榮作出積極的貢獻,並祝願商會會務蒸 蒸日上。

參加宴會的商會負責人還包括會董會主席翟健 民,監事長魯國鈞,副理事長常勤生、王宗超、林 振永、林成就、吳繼遠、吳美美,會董會副主席林