

港鐵土地漸乾塘倚重收租

乏新鐵路線 「物業+鐵路」模式轉型

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港鐵(0066)一向採取「物業+鐵路」的發展模式,以便在不動用公帑的前提下全面承擔新鐵路以至鐵路設施維修保養等成本,然而,現時可供港鐵發展的土地數量減少,港鐵公司物業總監鄧智輝昨坦言,港鐵正由以往倚重物業發展收入轉為更倚重投資物業收入,認為可為港鐵每年提供經常性收入及利潤。他又指,目前港鐵尚有約2萬個單位未投入市場,亦正就不少鐵路設施改建為物業發展項目,如小蠔灣車廠改作住宅計劃。



鄧智輝稱,港鐵將由倚重物業發展收入轉為更倚重投資物業收入。圖為他介紹日出康城首個大型商場康城的設計。 記者 梁悅琴 攝

康城商場投資逾50億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)將軍澳日出康城居民期待已久的區內首個大型商場取名為「THE LOHAS 康城」,港鐵公司物業總監鄧智輝昨表示,康城的總投資額逾50億元,商場總面積約48萬方呎,提供近150個舖位,現已租出約30%樓面,租金能達到原先預期,預計明年年初落實所有租戶,明年下半年該商場將陸續開業,明年底全部開通。

明年下半年陸續開業

他指出,康城共有三層,其中一層將連接港鐵康城站出入口,另一層會連接行人天橋,方便區內居民往返,該商場以區內居民日常所需作定位,娛樂及食肆商戶組合將各佔樓面約四分之一,另外一半將租予超級市場、家居用品等商戶。

設大型溜冰場6影院

他稱,康城將設有全港最大的溜冰場,並已租予香港冰球訓練學校,將以推廣冰上運動為原則,教導小朋友冰上曲棍球等冰上運動。而戲院亦落實租予英皇戲院營運,設有6個影院,提供約800個座位,屬將軍澳最大型戲院。他表示,未來亦會將新科技引入該商場。

他表示,目前日出康城1至3期已入伙,而4至6期於今明兩年入伙,換言之,明年日出康城區內將有1.4萬個單位入伙,料約有4萬名居民居住,加上鄰近將軍澳工業村,可吸納西貢及將軍澳區以至九龍東人口到該商場消費,對消費需求不太擔心。他又指,雖然將軍澳區內已有不少商場,但各有各不同定位,而康城可直接與港鐵站上蓋住宅連接。

事實上,由於政府已多年沒有批出新鐵路予港鐵,令其可推出住宅的土地亦減少,賣樓收入及利潤正持續下跌。2007年可謂港鐵物業發展的高峰期,當年總經營利潤約為142億元,物業發展佔83億元,約58.5%。還有13億元來自收租、物管業務,車務利潤僅佔約30%。

去年物業發展佔利潤不足25%

自從2007年物業發展利潤佔比達高峰之後,物業發展的佔比一步步下調。去年港鐵經常性業務利潤90.2億元,其中物業發展利潤22.4億元,只佔24.8%,收租、物管業務利潤則達42.3億元。

港鐵目前有13個已建成商場,所佔可出租樓面約234萬方呎。去年該13個商場的新租金恢復上升1.5%,連同中環國際金融中心二期的18層寫字樓(約42.4萬方呎樓面),所有投資物業出租率均達百分之百。

未來將轉為更倚重投資物業

鄧智輝表示,港鐵正由以往倚重物業發展轉為更倚重投資物業,例如商場,認為可為港鐵每年提供經常性收入及利潤,補貼鐵路設施,如更新資產和維修保養,以維持高水平服務。他稱,港鐵於日出康城的首個大型商場康城於明年下半年建成開業,另外兩個分別位於大圍及黃竹坑的商

場項目將在未來數年投入服務,令投資物業組合應佔總樓面面積增加約49%。

尚有2萬個單位未投入市場

談到港鐵可發展物業項目正減少,鄧智輝表示,現時港鐵尚有約2萬個單位未投入市場,包括日出康城11至13期和黃竹坑站共6期項目,規模龐大,全面落成需時多年,會繼續按照市況,按序為日出康城餘下3期進行招標。

小蠔灣車廠可建逾100座住宅

他指,現時有不少鐵路設施可改建為物業發展項目,例如小蠔灣車廠發展計劃已

經落實規程序,期望今年內經過與政府討論後可形成較大社區,提供私人住宅甚至資助房屋單位,由於港鐵並無任何發展資助房屋經驗,將來亦會交由政府發展。他早前表示,小蠔灣車廠發展計劃日後將提供逾1,000萬方呎樓面,及逾100座住宅,座數為將軍澳日出康城的1倍。

鄧智輝說,港鐵採取物業+鐵路的發展模式,目的是為了在不動用公帑的前提下全面承擔新鐵路的成本,本港已經多年沒有新鐵路計劃落實,手頭上的項目都是原本的鐵路沿線發展,認為目前項目完成量屬正常情況,強調港鐵並非發展商,不會太關注持有的土地數量。

經濟前景添憂 港股失守3萬關

晉裕:港股本季或調整



港股昨跌穿3萬點大關,成交1,200億元。 中新社

香港文匯報訊(記者 周紹基)繼歐央行憂慮全球經濟增長後,聯儲局的會議記錄亦擔心全球經濟放緩,將危及增長前景,同時國際貨幣基金組織(IMF)也稱,全球金融穩定風險仍在增大,澳洲、德國、中國等,或需增加財政刺激措施,因為經濟放緩可能超過預期。受累於經濟疑慮,加上A股急回吐1.6%,恒指跌穿3萬點大

關,全日大跌280點報29,839點,成交1,200億元。

耀才證券執行董事兼行政總裁許輝彬表示,聯儲局的議息報告披露,今年傾向不加息,但市場正正因為「不加息」,反而增加對全球經濟的憂慮,加上美股、A股及港股已累積了一定升幅,故上述三地股市都見借勢調整。

除了聯儲局外,IMF亦看淡環球經濟前景,這是IMF過去半年來,第三次下調今年環球增長預測,由原本的3.5%,降至3.3%,是金融海嘯以來的最低增速。IMF指出,各國貿易關係緊張加劇,例如美國最近又想對歐盟及日本商品徵稅,勢將壓抑大市升勢。

拆息升損氣氛 後市續調整

資金面方面,港股日均成交額維持於約1千億元水平,未見外資或「北水」大舉流入,故港股短期暫難破位,料只能於現水平整固。他又指,技術層面上,港股在貼近10天線(29,713點)有支持,但港元拆

息持續上升不利投資氣氛,昨日下午跌股份又接近1,200隻,故相信恒指可能要下試20天線(29,360點)。

騰訊逆市升 手遊股齊炒起

國指收報11,618點,跌145點。但騰訊(0700)逆市造好,曾高見400.4元,是近10個月以來首度重見400元,最終升0.7%,仍成為表現最好藍籌。手遊股亦跟隨炒上,雲遊(0484)擬收購北京西互娛科技約62.3%權益,全日急升21.1%,遊來(2022)也爆升26.3%,博雅(0434)則升15.8%。

不過,手機及5G概念股有回吐,舜宇(2382)3月出貨量不及預期,股價連升9日後回落3.6%。鐵塔(0788)被大行調降評級,股價再跌4.2%,在國指中表現最差。

重磅股中,銀娛(0027)大跌近4%,是藍籌跌幅最大,中資金融股持續弱勢,內銀、內險及券商股近全線下跌,當中國壽(2628)及平保(2318)分別跌2.8%及1.8%,海通證券(6837)及廣發(1776)也跌約3%。



林偉雄稱,港股本季或調整。 馬翠媚 攝

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)港股今年首季表現向好,晉裕投資研究部董事總經理林偉雄昨表示,預期港股本季會有所調整,短線料徘徊29,100點至29,600點,全季支持位在27,500點,若回落至此水平,建議可趁低吸納,但他認為現時投資者偏向擁抱風險,在不明朗因素仍在之時,投資者應做好資產配置,現階段勿過分追逐風險資產。

利好因素消退 三大風險顯現

林偉雄表示,港股本季升浪主要來自環球央行突然轉「鴿」而帶動資金流轉向,加上中美貿易談判逐步取得進展,但

至第2季大部分利好因素消退,以及市場已消化了大部分預期,故投資者應該注意風險。他認為主要有三大風險,第一是美股即將迎來的業績期表現可能未如理想,第二是中美貿易談判即使達成協議,但有機會出現「魔鬼在細節中」的可能性,第三則是歐洲議會選舉可能出現「灰犀牛」,市場或因此藉口回調,應驗「sell in may and go away(5月沽貨及離場)」說法。

貿易談判存變數 或現「新火頭」

此外,林偉雄認為現時投資者偏向擁抱風險,令警覺性下跌,忽略中美貿易談判仍存在變數。他建議投資者現階段勿過分追逐風險資產,主因美國總統特朗普有機會向另一個國家「點火」,相信火頭事件只會沒完沒了。

內地股市方面,晉裕投資研究部投資分析師黃子榮昨表示,雖然A股首季已累積一定漲幅,但相信A股仍有上升空間,主要由於不少外資對A股有興趣,加上A股在MSCI指數中的權重增加,以及A股將納入富時指數,料將帶動不少被動資金流入。

申萬宏源獲13基投認購65億元

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)內地證券公司申萬宏源(6806)宣佈今日(12日)起至下周三公開招股,計劃全球發行25.04億股H股,當中94%為國際配售,6%公開發售,另有15%超額配股權。招股價介乎3.63元至3.93元,一手800股,入場費3,175.68元,集資最多98.41億元。申萬宏源引入逾13名基礎投資者,當中有不少內險公司,總認購金額達8.29億美元(折合約65億港元)。

招股淨籌92億 3176元入場

申萬宏源為申萬宏源香港(0218)母公司,是次來港上市集資,以招股價中位數3.78元計算,集資淨額為92.393億元,當中有半集資額將用作發展證券業務,30%用作本金投資,餘下20%用於進一步發展國際業務。

而集團是次引入13名基投,總認購金額65億港元,幾乎已佔集資淨額的7成。基投包括工銀理財計劃代理人、華夏人壽保險、中國人壽集團、新華保險(1336)、中國再保(1508)、招商局集團、蘇寧



左起:申萬宏源證券總經理助理陳曉升、副總經理兼財務總監兼董秘兼首席風險官梁雲、申萬宏源集團董事長儲曉明、總經理陳亮、副總經理兼財務總監兼董秘陽昌雲。 莫雪芝 攝

國際、四川發展、中國太平(0966)、中國賽特、長江養老保險、太平洋資產管理以及人保集團(1339)。

將從3方面發展國際業務

申萬宏源董事長儲曉明昨表示,未來將會從3方面發展國際業務,包括加大發展跨境IPO(首次公開招股)及發債業務、為內地居民海外資產配置作部署,以及國際收購合

併業務。對於引入基投中有不少為內險公司,兩者有否合作計劃?他指基投參與主要認為公司具投資價值,現階段未有合作計劃,若日後有合作會再作披露。

對於有市場人士關注集團現時上市,是否與科创板推出有關,儲曉明回應稱,集團上市主要是按計劃推進,與科创板推出無關,而內地推出科创板旨在市場化改革,相信對券商盈利影響不大。

博尼招股籌1.8億 3030元入場



金國軍稱,訂單未有因中美貿易戰而有所減少。 梁祖彝 攝

香港文匯報訊(記者 岑健樂)博尼國際(1906)今日起至下周三公開招股,發行3億股,其中10%在港公開發售,招股價介乎每股0.46元至0.6元,集資最多1.8億元。以每手5,000股計,入場費為3,030.23元,股份將於4月26日於港交所主板掛牌。獨家保薦人為創隆融資。

博尼國際董事會主席兼行政總裁金國軍昨於記者會上表示,公司訂單未有因中美貿易戰而有所減少,故公司會繼續拓展美

國市場,此外亦會進一步發展內地市場,藉以增加公司的收益。

下半年產能或擴展一倍

以招股價範圍的中位數0.53元計算,公司的集資淨額為1.166億元。其中,約80%將為與北苑生產基地有關的投資提供資金;約10%用於提升產品設計及研發能力;約10%用作營運資金及一般公司用途。博尼國際財務總監趙輝昨表示,是次上市集資所得,大部分將用於擴大無縫產品產能,他預期新增產能在今年下半年陸續投產後,產能或可較現時擴展一倍。

萬科稱暫無意拆物管業務

另一方面,據《彭博》早前引述知情人士透露,萬科(2202)擬將物業管理業務上市,籌資規模可能高達10億美元(約78.5億港元)。但其後萬科回應稱,目前未有上市計劃。