

去年賺101億跌四成 新界土儲4440萬呎全港最多

恒地今年將推11盤8100伙

受到疫情影響投資物業公允價值由增值轉為減值，恒基地產(0012)昨日宣布，截至2020年12月底止年度盈利101.92億元，下跌40%。每股盈利2.11元，派發末期息每股1.3元(詳見附表)。該公司預期今年在港銷售11個新盤，連同貨尾合共8,100伙住宅單位。

期間營業收入250.2億元，增長3.5%。假如未計入公允價值減值24.13億元(前年增值25.3億元)，基礎盈利148.99億元，增長1.8%。上述盈利包括完成和生園項目公司股權轉讓36.29億元貢獻。

恒基地產主席李家傑和李家誠在業績報告中指出，位於紅磡之市區舊樓重建項目，集團近期已完成收購全部業權，將可合併成為樓面面積達100萬方呎之新社區。另外，集團所持有之新界土地儲備則增添59萬方呎至4,440萬方呎，繼續為全港擁有最多新界土地之發展商。內地方面，於廣州、成都、蘇州及廈門取得五個發展項目，合共為集團增添約460萬方呎自佔可建樓面面積。集團擁有充足土地資源，可作長遠之物業發展規劃。

繼屯門帝御·嵐天和元朗尚·天城於今年相繼開售後，集團計劃於今年內再推售9個發展項目，大部分位於市區。連同尚餘存貨，集團在本港有約8,100伙住宅單位和24萬方呎辦公室、工業樓面面積於2021年可供銷售。

租務方面，集團擁有樓面面積達300萬方呎之上海「星揚西岸中心」，和80萬方呎之廣州「星寰國際商業中心」購物商場均預計可於2021年建成。集團於2021年年底，在本港和內地將分別持有自佔950萬方呎和1,170萬方呎之已建成收租物業。加上在建之本港美利道地標式寫字樓項目，集團收租物業組合進一步擴展。

恒發盈利增105%

同系恒基發展(0097)2020年全年營業收入18.29億元、增長7.1%；盈利1.27億元，增長105%。每股盈利4.2仙，派發末期息每股1仙。

恒基地產業績

營業收入	250.20億元	+3.5%
投資物業公允價值	(24.13億元)	-195%
聯營機構	25.24億元	-30.4%
合營企業	6.36億元	-71.0%
基礎盈利*	148.99億元	+1.8%
盈利	101.92億元	-40.0%
每股盈利	2.11元	-39.9%
末期股息	1.30元	—

2020年12月底止年度
*未計入投資物業公允價值



王敏剛故居放售

世邦魏理仕昨日宣布，公開招標出售港島南區壽山村道26號A獨立別墅，意向價1.75億元，截標日期5月5日。該別墅地盤面積4,949方呎，現為3層高面積2,903方呎。別墅原為已故全國人大代表王敏剛住所，現由王敏剛遺孀持有。

御苑周五開賣10伙

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，粉嶺高爾夫·御苑過去一周再錄兩伙單位和一幢洋房成交，套現超過8,000萬元。該盤前晚加推10伙，並於周五發售，折實價1,431.411萬元至2,206.668萬元，折實呎價14,895至17,100元。高爾夫·御苑全盤累售368伙，套現逾43億元。

尚悅天城洋房雙破頂

恒基地產(0012)旗下元朗唐人新村尚悅·天城，昨日透過招標售出6號洋房連一個車位，作價2,646.25萬元。該洋房實用面積1,825方呎、天台433方呎、前庭167方呎和花園437方呎，呎價14,500元，成交價和呎

價均為項目新高。

新地(0016)於西半山明德山亦以招標形式售出全盤最後一伙單位，刷新項目成交價和呎價新高。單位為32樓A室，實用面積955方呎，為頂層三房連天台單位，成交價4,393萬元，呎價46,000元。

長沙灣維港匯I繼前日以逾1.17億元、呎價53,850元雙破頂價售出頂層天池屋後，該盤昨日再透過招標售出最後一伙特色天際複式單位，作價8,399.6萬元，呎價46,000元。單位為第1座27樓和28樓B室，實用面積1,826方呎，連245方呎平台和702方呎天台。項目兩伙特色天際複式戶已全部售出。

房協2.7億購粉嶺全幢工廈

較早前推出價單拆售，未幾即被買家整幢購入的粉嶺川田工貿廣場二期，買家身份揭盅。土地註冊處資料顯示，登記買家為香港房屋協會，成交價2.708億元，呎價6,178元。

該物業位於粉嶺樂業路5號，地盤面積8,773方呎，建築面積43,836方呎。原業主

華基地產於2015年，斥資5,850萬元購入地皮，補地價重建工業大廈。較早前推出價單拆售，每個單位售價341萬元起，未幾卻被買家整幢買入。房協表示，為配合業務發展，決定在新界區自置物業作區域辦事處之用，包括處理專用安置屋邨的銷售事宜。

現代牧業41億購14牧場

現代牧業(1117)昨日宣布，向蒙牛乳業、高盛集團等收購內地14座牧場，作價34.8億元(人民幣，下同)，即約41.76億港元。上述收購將會透過現金和新股支付。

目前，蒙牛乳業持有現代牧業51.45%，鑑於蒙牛乳業曾經發行一批現代牧業可換股債券融資1億美元，倘若債券悉數行使導致蒙牛乳業持股權降至43.78%，

從而影響現代牧業此次收購行動支付之新股數量。

收購市盈率24倍

根據宣布，假如蒙牛乳業毋須強制全面要約現代牧業(即債券未有行使換股或清洗豁免)，現代牧業將會向高盛等賣方支付19.713億元、餘款15.087億元透過新股支

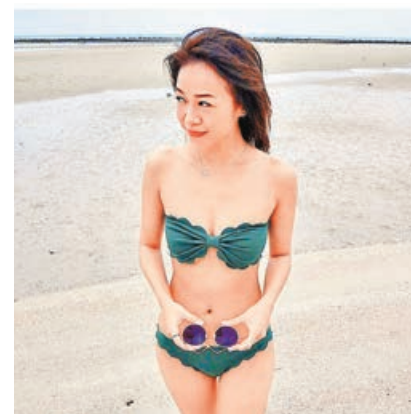
兩地周五招標 銅鑼灣地矚目

地政總署昨日公布，銅鑼灣加路連山道商業用地和古洞住宅用地將於周五起招標，當中加路連山道商業地於5月7日截標；而古洞住宅地4月23日截標。

估值161億

銅鑼灣加路連山道商業用地原為前機電工程署舊總部、郵政體育會、電訊盈科康樂會和前民安大隊大樓組成，地政總署劃分為南、北兩幅，是次招標為北面地盤，面積159,270方呎，可建樓面面積最高1,076,390方呎，買方須承建幼兒園、長者日間護理中心和地區康健中心的政府地方樓面面積；但不包括興建公眾停車場樓面面積。市場估值161.5億元，相等於樓面地價每方呎1.5萬元。

古洞住宅用地位於粉嶺上水市古洞25區，地盤面積199,781方呎，可建樓面面積最高1,201,251方呎，買方須承建公共運輸交匯處的政府地方樓面面積。市場估值60億元，相等於樓面地價每方呎5,000元。



黃心穎沽天寰

市場消息說，藝人黃心穎(見附圖)持有的九龍東啟德天寰2座低層B室，剛以1,000萬元沽出，作價低市價約10%。

該單位實用面積504方呎，乃黃心穎於2017年一手買入，當年作價855萬元。換言之，持貨4年賬面賺145萬元或17%。

付予蒙牛乳業。又假如無法清洗豁免，為了迴避全面要約，蒙牛乳業收取新股縮為等值4.901億元、餘額10.186億元改為收取現金；而高盛等收取現金19.713億元不變。上述新股發行價2.24元。

該14座牧場經營6萬頭奶牛，現代牧業奶牛數量增至29.5萬頭。於2019年牧場盈利1.478億元，是次收購作價相等於往績市盈率24.4倍。惟2020年頭三季盈利已達3.48億元。