去年多賺5% 派末期息0.65元

恒隆睇好港樓市 零售業勢頭良好

恒隆系昨公布2022年全年業績，其中恒隆集團(0010)期內總收入109.41億元，按年升0.2%；營業溢利減少1.59%至76.83億元。股東應佔純利27.18億元，按年增長5%。每股盈利2元，維持派末期息0.65元。至於恒隆地產(0101)總收入103.47億元，同比升0.3%；營業溢利跌2%至72.53億元。股東應佔純利跌0.8%至38.36億元，每股盈利0.85元，派末期息0.6元，連同中期息0.18元，全年派息0.78元，按年持平。

■恒隆系昨公布截至2022年12月底全年業績。

去年受疫情影響，恒隆集團旗下上海商場於4月和5月停業，加上第二季度起人民幣兌港元貶值，集團物業租賃收入減少3%至106.25億元，年內錄得3.16億元的物業銷售收入。疫情及人民幣貶值同時導致恒隆地產去年整體租賃收入減少3%至100.31億元，公司於內地的物業組合租賃收入按人民幣計值上升1%，按港幣計值則下跌3%。在去年首季第五波疫情影響下，香港物業組合租賃收入跌3%。

香港及內地零售銷售額升

恒隆集團行政總裁盧韋柏表示，今年初已見旗下香港及內地商場的零售銷售額節節上升，其中內地銷售額更超越去年1月的歷史新高；然而，銷售急增有可能是由於去年底因疫情而壓抑的需求被釋放。香港零售額於去年10月消費券派發後出現一波大升幅，雖然11月短暫回落，但12月又反彈並超越10月份，反映本港零售於去年第四季已經回復，今年1月勢頭亦持續良好。

事實上，2022年下半年穩健復甦，內地租賃收入較上半年增加8%，並與2021年下半年所創的歷史高位持平。上海以外的高端商場增長勢頭持續，收入按年增長17%。至於寫字樓業務因核心地區空置率仍高，期望零售業的好勢頭可推動更多公司擴充業務，同時吸引企業回流香港，從而增加對辦公室面積和位置需求。優質辦公樓組合表現突出，恒隆集團及恒隆地產相關收入分別按年增長9%及11%，升幅主要由近年在無錫、昆明和武漢落成的辦公樓租出率上升所帶動。

盧韋柏認為，本港樓市前景樂觀，走勢要視乎市場需求和供應，雖然未來有較多以中小型單位為主的大規模住宅項目，但需求仍然存在，而樓價在過去半年顯著調整，期望今年市場可以平穩向好發展。畢竟農曆新年期間屬樓市傳統淡季，目前任何預測都言之過早，相信過年後才可清晰觀察形勢，集團對後市保持審慎樂觀。

通關吸引內地人來港置業

盧韋柏續指，集團會繼續投資內地，而目前仍有很多在內地的土地儲備尚未發展，包括昆明、武漢、無錫、瀋陽、杭州等，會繼續把握機會物色理想項目，並強調對物業項目的規模、地點及質素有一定要求，購入項目需符合集團策略，不會單純因為價格便宜。

首席財務總監趙家駒表示，香港樓價去年下跌超過一成，但期待復常通關可吸引內地人來港置業，加上大部分本港企業仍然健康，不少今年都有加薪，因此從經濟狀況而言，樓價再下調空間不大。雖然利率上升的確對影響樓市，但近兩個月銀行同業拆息已回落，整體樓市回復穩定。

恒隆2022全年業績摘要(港元)

	恒隆集團(0010)	恒隆地產(0101)
總收入	109.41億(↑0.2%)	103.47億(↑0.3%)
租賃收入	106.25億(↓3%)	100.31億(↓3%)
物業銷售收入	3.16億	3.16億
總營業溢利	76.83億(↓2%)	72.53億(↓2%)
股東應佔純利	27.18億(↑5%)	38.36億(↓1%)
每股股息總額	0.86元	0.78元
末期股息(建議)	0.65元	0.6元

美聯料兔年樓價升一成

去年樓價跌逾15%，拖累負資產宗數激增至逾1.2萬宗，惟隨着今年初香港與內地復常通關及經濟復甦。美聯集團(1200)主席黃建業昨日出席新春團拜活動表示，股市已由低位反彈7,000至8,000點，而香港市況通常都是「股市行先、樓市在後」，故料樓市可由谷底回升。

展望後市，黃建業認為，恒指由低位升逾50%，樓價暫時僅升不足1%，仍有巨大潛在上升空間。如果利好因素繼續發酵，預測兔年樓價由低位回升5%至10%，全年一手成交將按年升約七成半至1.6萬宗水平；同時帶動二手成交按年升約三成半，有望達至5萬宗水平。他個人較看好鄰近大灣區的「北部都會區」如元朗區，大灣區人才來港將為該區帶來需求。

黃建業又表示，樓市走勢仍需視發展商開價取態及新一份財政預算案的政策。此外，美聯儲本周議息，料有好消息公布，另相信「減辣」後社會更加容易復常，有利經濟改善，而集團會續視乎需求擴充人手。

利嘉閣：2月或現小陽春

另外，利嘉閣地產總裁廖偉強昨透露，最新上調今年樓市預測，料全年樓價升一成以上，又料農曆新年後，即2至3月很大機會出現「小陽春」。廖偉強指出，目前該行前線人手約為1,800人，為應付未來樓市交投增加，期望今年可增加前線人手約500人，另積極優化分行租金，爭取減租的可能性。同時又會投資逾千萬資金發展網上服務 。

■黃建業指料「減辣」可令社會更易復常。

會德豐Koko Rosso擬本月開售

發展商爭開兔年頭炮新盤，會德豐地產位於藍田Koko Hills第3A期正式命名Koko Rosso，該公司常務董事黃光耀表示，項目有機會於本月推售，提供392伙，主打一房至兩房戶，標準單位實用面積約300至497平方呎，設有2伙特色戶，實用面積逾900平方呎，一半單位擁有海景，並會採用抗菌磁磚等，料適合年輕買家以至投資者，定價將參考首兩期、東九龍及啟德盤造價，料大部分單位樓價低於1,000萬元。

項目預計明年中入伙，樓花期約17個月，而Koko Hills第3B期仍待批預售批文，預計下半年推出。該盤首兩期累售239伙，套現近31億元，每平方呎價22,121元，成交價774.5萬至6,274.4萬元，最高成交呎價3.1萬元。

南窗集

工業4.0如何改變產業模式？

羅文華
香港銀行學會考試審核委員會委員

我從報章上，經常看到有老人走失的報道。為此，有廠商生產老人防走失器，能透過互聯網平台遠端定位和實時觀察，這便是工業4.0的一個很好的應用實例。

什麼是工業4.0(第四次工業革命)？通俗地說，工業1.0使用蒸氣為動力，工業2.0以電氣為主要動力，工業3.0以電腦協助人力製造；到了工業4.0，則是以「智慧製造」為重點，將物聯網、數碼化工廠、雲端服務、通訊等技術緊密扣合，創造虛實整合的製造產業，顛覆一直以來的製造思維。它的價值在於可以快速製造多樣化的產品，以因應快速變化的市場需要。

工業4.0強調人與機器的溝通、機器與機器之間的智能組合，創造智能化的生產鏈。以自動化工具機廠為例，在傳統製造流程裏，工程師先藉電腦輔助編寫程式，傳送到製造工具機開始作業，如過程中出現故障，必須依靠人力排除才能繼續作業，無形中浪費許多人力與時間成本。在智慧工廠中，透過雲端系統、資訊分析，可以即時偵測工具破損及負載異常，提早發現問題，及早排除。另外，工業4.0的重點之一，是機器功能的多樣發展。機器人可按要求擁有視覺(攝影)，可判讀顏色、形狀、位置等資訊，加上連結物聯網、感測器，就能精確完成裝配揀選的工作，對於一些產業，如3C(結合電腦、通訊和消費性電子三大科技產業)及食品業等，是提升競爭力的方式之一。

近年提出的香港「工業4.0」，以「智慧製造」為重點，在製造模式中整合機器學習、人工智能、物聯網等分析技術，發展三大潛力行業(食品、健康、綠色科技)，可說是走對了道路。