

責任編輯：譚澤滔

恒地 18個月純利143億

強調天匯24買家要求延長成交四個月

更改年結

恒地(00012)更改年結日
公布首份業績,截至去年12月底止,
18個月純利錄得143.2億元,每股
盈利為1.3元,末期息每股派0.7元。集團在業績報告中重申,24個
未成交的天匯單位,因應買家要求將成交期延長至最多四個月,並無理
由相信銷售不會完成。

本報記者 郭文翰

恒地將年結日由原來每年6月底更改為
12月底,而是次業績為反映08年7
月至09年底為止的財務狀態,正正
是環球經歷金融海嘯至經濟反彈的非常
時期。業績報告顯示,期內營業額錄得
152.3億元,其中物業銷售佔86.73億元,與07
年7月至08年6月底的金融危機前比較,減
少5.45%或5億元。

報告指出,截至去年12月底止的一年半
時間,集團推出多個住宅項目,包括港島半山
天匯、旺角百匯軒及上水「御景峰」,同時重
推嘉亨灣、翔龍灣、星匯居、比華利山別墅及
淺月灣等多售樓盤,集團所佔本港物業銷售總
額為83.7億元。

集團又指出,物業銷售金額包括已售出

25個天匯單位,涉及金額為32.8億元。當中
24個單位成交期由今年2月起延長2至4個月。
該批單金佔銷售金額為19.12億元,稅後利
潤佔9.73億元。集團重申,現時沒有理由相信
該批單位不會完成,惟假設最後未能完成交
易,在末計及重售下,在沒收訂金後錄得應佔
虧損7.8億元。

計劃推多個豪宅單位

對於本港樓市展望方面,恒地表示按揭利
率企低提升置業能力,加上新建樓宇供應緊張,
帶動本港住宅市場進一步增長。因此,集團
將推多個豪宅單位,包括沙田「名家匯」、
大埔「比華利山別墅三期」及港島南區之赫蘭
道發展項目。此外,因應市場需求推出元朗唐

人新邨「翠峰」、廣東道「翠匯軒」及粉嶺上水
市地段76號等項目,預計將帶來可觀收益。

截至去年底,恒地在港擁有土地儲備約
1984萬平方呎,包括發展中或待發展樓面共
740萬平方呎、待售存貨樓面200萬平方呎,
已建成收租物業940萬平方呎等,另持有3280
萬平方呎農地有待更改土地用途。集團表示,
目前可供發展樓面為576萬平方呎,目標今年
底前增加400萬平方呎,往後再進一步增至
1500萬平方呎。

港土儲1984萬方呎

至於收租物業方面,截至去年底止18個
月,本港租金收入錄得60.25億元,收租物業
樓面面積為940萬平方呎,較08年6月底增加
40萬平方呎。當中,商場及零售舖位佔450萬
平方呎,寫字樓為340萬平方呎,工商商業為
90萬平方呎,住宅及套房酒店為60萬平方呎。

恒地表示,金融海嘯後經過多月來的整固,
在市民消費意欲大增帶動下,零售舖位及商
場租務需求於去年中開始回升,令新租及續租
租金上升,而九龍東新建寫字樓及工廈物業租
務表現亦理想,出租率超過六成。若撇除新落
成九龍東項目,整體出租物業出租率更升至
97%。

恒地半年業績概要

	09年度	08年度
營業額	152.30億	134.92億
經營溢利	123.60億	111.46億
稅前溢利	184.56億	177.32億
純利	143.20億	154.73億
每股盈利	6.67元	7.54元
股息	1.30元*	1.10元
截止過戶日期	2010年4月19日	
股息派發日期	2010年6月2日	

註:09年度由08年7月至09年12月底,
08年度由07年7月至08年6月底。
*為含末期息股0.7元

恒地主席李兆基 (資料圖片)



華置虧轉盈賺86億

受惠於投資物業的公平價值變動收益,華人
置業(00127)宣布截至去年12月底,集團由
虧轉盈,全年純利86.49億元。若撇除主要非
現金項目收益淨額72.31億元,期內華置核心
盈利為14.17億元,較08年減少68.1%。

核心盈利跌68%

華置董事劉鳴煒表示,對於今年本港樓市
維持審慎樂觀,預期今年整體樓市升幅將不及
去年。隨著集團旗下The ONE(即前尖沙

咀東英大廈)及皇室大廈的翻新工程完成後,
相信今年租金收入可較去年理想。

華置去年核心盈利跌68%,主要由於期內
證券收入減少80%所致。回顧年內,集團的整
體租金總額維持理想,去年度的應佔租金收入
淨額為9.93億元,較08年同期微增3%,物業
銷售方面,應佔溢利為8360萬元,同比减少
55%。

去年度,上市投資證券已確認的收益總額
為5.09億元,較08年下降86%。財務總監林

光蔚指出,若再撇除有關證券收入的影響,華
置去年核心盈利為9.08億元,較08年的7.59
億元,增加19.63%。

劉鳴煒表示,除租金收入外,華置有部
分物業銷售將於今年入賬。他說,集團位於成
都「華置·西錦城」已於去年10月底首推,截
至去年底已預售542個單位,售價每平方米
7000至7500元人民幣,目前已計銷但未入賬
之售樓收入為4.1億元人民幣。不過他未有透
露有關銷售收入有多少能於今年內入賬。

劉鳴煒指出,由於成都過去幾年樓價升幅
未如一線城市般厲害,因此政府調控樓市對當
地的樓價及買家的心理影響不大,亦未有對集
團造成負面影響。

他說,可於本年內入賬的本港項目不多,
集團與信置(00083)合作之西九龍豪宅項目
Hermitage共涉900多伙單位,約110萬平方呎
樓面,計劃第二季推售,若年底落成,或可望
於下半年內入賬,不過具體應由信置決定,華
置持有有關項目25%。至於集團在成都「華置
·都匯華庭」每平方米意向售價1.2萬至1.6
萬元人民幣,將於下半年推出,2011年入
帳。

華置派發末期息每股1仙,劉鳴煒指出,
連同中期息、特別股息及末期息計算,所派金
額佔核心盈利93%,劉氏希望,未來可維持在
核心盈利約30%的派息比率。



劉鳴煒表
示,對於今年
本港樓市維持
審慎樂觀,預
期今年整體樓
市升幅將不及
去年

瑞安純利8億升43%

受惠於私有化中華匯房地產及水泥業務保
持穩步增長,瑞安建業(00983)去年純利錄
得8.07億元,增長43%,每股盈利增至1.96元
,末期息每股派0.25元。集團主席羅康瑞
(下圖)表示,房地產市場回復活躍,加上水
泥業務進一步鞏固西南地區的領導地位,有信
心整體表現持續增長。

業績報告顯示,集團房地產業務錄得7.52
億元溢利,主要由於去年私有化中華匯房地
產,大大增強資產及股本基礎。羅康瑞續稱,
去年9月推出瀋陽項目一期及重慶創匯首座
預售,分別售出3萬及2.3萬平方米樓面面積
,今年初選出重慶丹龍路項目及成都中匯廣

場服務式住宅公寓部分,為公司上半年帶來
5.47億元銷售收益。

今年將有12億入帳

瑞安中華匯董事總經理黃勤道透露,預計
今年度將有12億元入帳,銷售目標則為40億
元。資料顯示,截至去年底止,集團應佔可發
展樓面面積為200萬平方米,另擁有大連天地
22%權益,該項目可發展樓面面積約354萬平
方米。他表示,公司傾向預留200萬平方米樓
面作儲備,而每年平均約40至50萬平方米樓
面交付,故今年目標吸納50萬平方米樓面,
涉資約30億元。

早前電盈(00008)因國地而被禁在內地
再投地,而位於北京朝陽區地盤於去年9月轉
售予瑞安建業。黃勤道重申,事件並無對該項
目發展構成影響,亦無對公司財政受損。他續
稱,公司將配合國家法規去做,並研究合約內
的責任,今後在購地時將會小心行事。

水泥業務方面,合營公司拉法基瑞安水泥
去年提供3.09億元經營溢利。去年總銷售量
超過2300萬噸,按年增加31%,營業額由62
億元升至81億元。羅康瑞表示,總產能維持
2400萬噸,預計位於重慶及貴州的第三氣生
產線,可望於今年中投產,將令產能增加600
萬噸。

行政總裁黃月良表示,集團計劃未來2年
投資60億元,增加5條新生產線,合計產能
約700萬噸。他補充,預計其中30億元以項
目融資支付,餘下部分由拉法基瑞安水泥經營
溢利應付,故無須進行股本融資。

另外,集團宣布黃月良將於4月起出任副
主席,專責水泥業務,行政總裁一職將由黃勤
道接任。



碧桂園賺20億派息增50%

受惠於中央去年推出一系列刺激經濟的宏
調政策,碧桂園(02007)09年度錄得純利上
升50.9%至20.8億元人民幣(下同),每股盈
利和末期息均大增逾50%,分別達12.73分和
4.5分。期內總收入為175.9億元,按年上升
11.9%。總裁兼執行董事崔健波表示,目標今
年合同銷售額達300億元,交樓面積440萬平
方米,分別按年增長29%和26%。

集團去年總收入175.9億元,升11.9%;
確認收入建築面積348.9萬平方米,按年大增
62.5%;由於大部分確認收入是08年及09年第
一季合同,其間內地樓市及樓價受金融危機影
響較大,故去年平均售價每平方米只有4742
元,跌30.9%。

期內,毛利為46.5億元,跌33.8%,整體
毛利率由44.7%收窄至26.4%,因確認收入產
品組合變化。集團主席楊國強表示,由於業務
擴展至廣東省以外多個省份,剛開始都離不開

「高開低收」,但他相信今年毛利率可維持
30%水平,並預料今年樓市會平穩發展。

楊國強指出,集團首兩個月合約銷售已達
40億元,按年增長71%,合約銷售樓面面積為
69萬平方米,按年增長43%。集團目前現金及
銀行存款為84.24億元。他表示,公司今年會
投放130億元開發項目,另會投放70億元增
加土儲,亦會另外投放4億元用於興建酒店。
對於近期中央推出多項整頓樓市措施,他認為
對公司影響不大,因為公司甚少於一線城市增
購貴地,亦沒有囤地。他強調,公司投地策略
一向審慎。

崔健波指出,有信心今年合同銷售額達
300億元,交樓面積440萬平方米,分別按年
增長29%和26%。而今年總開工面積達1400
萬平方米,其中660萬平方米為今年新開工
面積;竣工面積將達525萬平米,按年增長
30%。

中鋁首兩月錄淨利潤

就去年錄得46億元人民幣虧損,中國
鋁業(02600)董事長熊維平昨日在記者會
上表示,中鋁自去年八月份,在扣除非經營
項目,已開始錄得經營溢利;而今年首兩個
月更錄得淨利潤。他承認,上海期交所鋁錠
庫存上升,反映內地廠家正釋放電解鋁產能,
估計今年電解鋁會出現供應過剩情況。

熊維平透露,中鋁去年着手調整發展策
略,涉足煤炭及電力業務;現時與甘肅、青
海省簽訂合作意向,爭取獲得煤礦勘探及開
採權。

巨騰今年斥近8億擴產

電腦外殼生產商巨騰國際(03336)財
務總監徐容國表示,雖然去年單位急跌20%,
但跌價情況已回穩,相信再下跌空間有限。
他又提到,預算今年資本開支約8000萬
至1億美元(約6.24億至7.8億港元),主

要用於提升產能。

味千冀內地店舖至千家

味千中國(00538)首席財務總監劉家
豪表示,集團今年首兩個月,內地同店銷售
已錄得正數,香港分店表現亦見持平。他表
示,預算今年資本開支約5億元,其中1.6
億元用作增設120家分店,目標5年來於內
地店舖數目增至1000家。

大凌每萬股派息16元

創下香港上市公司停牌最長時間紀錄的
大凌集團(00211)昨日舉行股東會會議,
通過派息。每1萬股派發16元,另每10股
送1股紅股。不過,有關派送的紅股須待公
司復牌後始能派發。大凌是於2004年4月
21日被停牌,至今已停牌接近6年。

金融速報

玖紙三年開支倍增拓產能

玖龍紙業(02689)公布,截至09年12
月底止中期業績,純利按年增2.2倍至10.37
億元人民幣(下同),每股盈利0.23元,派
中期息2分。集團董事長張茵表示,未來三
年的資本開支將由原先預算的45億提升至95
億元。銷售前景轉佳,張茵預期,今年1至6
月每噸紙價盈利,由300元提升至350至380
元,明年進一步升至400至500元。

期內,營業額為87億元,毛利18.39億
元。張茵說,集團今年目標銷量為700萬噸
紙,明年為800至850萬噸,2012年則進一步提

升至950萬至1000萬噸,並期望將較高利潤
的產品,包括白面牛卡紙、灰底白卡紙及環
保文化紙的銷售比例,由去年底約11.1%提升
至明年年底逾30%。

近期廢紙價格已由早前每噸280元,回
落至目前265至275元,估計可進一步降至
250至260元。她稱,今年將會增加在國內採
購廢紙,期望由現時20%提高至佔30%。現
時牛卡紙每噸售價3200元,利潤較高的白面牛
卡紙則為3750元,瓦楞紙為2750元,灰底
白卡紙則為4200元。她說,集團還計劃提升

產品售價5%至10%。

張茵指出,未來三年資本開支將會達到
95億元,主要用於興建天津兩台新的造紙機
,合共涉資27億元,以及在東莞和太倉分別
新建及改造一台造紙機,各需3億元即合共6
億元,另外15億元用於提升現有生產基地之
電廠效益。

她說,集團將以內部資金及銀行貸款支
付上述資本開支,年內不會再配股,預期資
產負債比率會升至60%至70%。

去年底,集團淨借貸對總權益比率為
60.1%。她稱,完成上述等增產計劃後,集團
的產能將會由去年底的882萬噸,提升至
2011年底的1110萬噸,增幅26%,目標盈利
提升25%至30%。

本開支,大部分資金已經落實,且資金缺口將
通過銀行與非銀行、境內與境外融資來解決。
中糧去年的資本開支僅為26億元。

于旭波表示,今年該公司加大資本支出創
造的大部分產能將在明年得到體現。

對於西南地區的旱情,他指出,西南早春
作物僅佔全國糧食總產量的2%,該地區並非
商品糧主要產區,其全年產量也不過佔到全國
總產量的一成。于旭波還稱,今年首季的農產
品價格穩中有漲,中糧的同期銷情亦較前年理
想。

中糧賺近20億跌25%

中糧控股(00606)昨日公布09年業績,
截至去年12月31日,股東應佔溢利錄得19.52
億元,同比下降25.6%,每股盈利按年跌
29.1%至51.7仙,派末期息每股5.9仙,較去年
減少57%。該公司董事總經理于旭波表示,力
爭在2012年前銷售額量翻番。

期內中糧收入增長4.8%至438.279億元,

其中油籽加工部分為最大收入來源。中糧稱,
原材料與相關產品價格的下跌,導致油籽加工
與啤酒原料業務的毛利率在去年回落至正常水
平,為去年利潤減少的主要原因。

中糧副總經理呂軍指出,去年毛利率穩定
在7%,料這水平將在今年得以維持。中糧財
務部總經理石勃則稱,今年擬定的83億元資

上石化煉油下月或虧損

上海石化(00338)董事長
兼總經理戎光道表示,預計今年
國際油價在70至80美元之間排
徊,若油價上升幅度過大,而原
油加工及石化產品的價格未能調
升,將對公司的盈利帶來壓力。

戎光道指出,內地成品油價
格於去年11月調整之後,未有
再跟隨油價調整,對內地從事煉
油公司的利潤帶來影響,若成品
油的價格仍然不調整,而原油價
格維持在現水平,大部分的煉油
企業在四月份都會錄得虧損。
不過,他對今年的公司整體

的業務仍然樂觀。他表示,在今
年首季,石化產品的售價普遍較
去年底上升5%至15%,相信今年
化工的業務會較煉油的業務為好
,並相信今年毛利率會較去年理
想。戎光道預期,公司今年的資
本開支預算約20億元人民幣
(下同),對比08年為21億元
,主要投放在天然氣業務的設備
及優化煉油業務。

上石化日前公布,截至09
年12月31日止全年,純利為
15.91億元,每股盈利0.221元,
派末期息3分。



圖左起,上石化香港總代表包一健、財務總監葉國華、
董事長兼總經理戎光道、公司秘書張明 (本報攝)