

# 九倉賺358億勁增86%

## 或下調內地地產銷售目標

強勁增長

零售市道持續暢旺，擁有本港兩個大型收租項目海港城及時代廣場的九倉(00004)公布去年全年業績，錄得純利357.5億元，較09年同期大幅增長86%，每股盈利12.98元，派末期息每股0.64元。副主席吳天海表示，今年全年集團內地地產銷售目標為140億元(人民幣，下同)，而首兩個月銷售額已錄得約12億元，惟3月銷售略有放緩，不排除日後按市況會下調有關目標。

本報記者 馮煒強

中央不斷有針對房地產市場的措施推出，吳海天認為，由於歐美量化寬鬆政策、熱錢流入及憂慮樓市的泡沫等問題，令中央擔心內地樓市的發展，繼而作一連串針對房地產市場的調控措施，其亦表示理解。並認為，短期將對樓市造成一定影響，預期未來幾個月，樓市的交投會有所放緩。又估計於未來12個月，因市況調整，市場會出現較多的投資機會，故公司近期亦積極強化財務狀況。

他續稱，現有已出售而將於今年入帳的內地物業銷售金額達82億元，加上公司今年集資100億港元，認為公司財政相當健全。另外，他又指，預期今年全年集團內地地產銷售目標為140億元，而首兩個月銷售額已錄得約12億元，惟3月銷售略有放緩，不排除日後按市況會下調有關目標。

### 內地資產佔比已達34%

期內，公司於內地資產佔總資產比例達到34%，吳海天指，公司將積極加大內地投資，期望增加內地土儲，並將繼續向早前訂下內地資產，佔整體資產比例五成的目標邁進。他指，現時公司內地土儲為1200萬平方米，目標提升至1500萬平方米，期望於兩年內達標。

吳海天透露，公司今年的資本開支為370億元，主要用於內地地產項目，當中230億元用於土地相關費用，另140億元用於建築開發。他續稱，公司計劃投放390億元於內地五個位於成都、重慶、無錫、蘇州及長沙的「國際金融中心」(IFCs)項目，涉總建築面積200萬平方米，分別將於2013至2016年落成。他又指，隨著於2012及2013年將陸續有內地物業發展項目落成，估計屆時內地地產業務的收入佔比將會有顯著增長。



▲九倉全年多賺86%，九倉副主席吳天海(中)表示，集團今年內地銷售目標140億

### 九倉、會德豐2010業績摘要

	九倉		會德豐	
	2010年	變幅	2010年	變幅
營業盈利	93.72億元	+10%	113.84億元	+20%
財務成本	(9.96億元)	-195%	(10.89億元)	-176%
撇除投資物業重估後利潤	79.05億元	+1%	49.74億元	+13%
投資物業重估價值	278.45億元	+143%	152.2億元	+152%
純利	357.5億元	+86%	201.94億元	+93%
每股盈利	12.98元	+86%	9.94元	+93%
每股末期息	0.64元	無升跌	0.1元	無升跌

\*股息截止過戶日期：九倉為6月1日，會德豐為6月3日。

對於內地地產業務，吳海天強調，集團繼續維持集中由九倉負責及經營，由於會德豐(00020)於去年7月完成私有化會德豐地產，故今年上半年不會將會德豐地產旗下的內地物業項目注入九倉，他指出，日後即使有相關的重整，會傾向以現金方式進行，不會考慮股本方式。

### 料本港零售舖租續升

另外，對於本港業務，吳海天表示，去年旗下海港城及時代廣場的寫字樓租金收入均較09年有所下降，原因是整體寫字樓市場租金仍未回復07年水平。他預計，今年本港零售舖租仍有上升趨勢，至於寫字樓租金去年已經見底，料未來亦會上升，但相信

會出現滯後情況。

他又指，海港城及時代廣場寫字樓的新租約有增長，料今年寫字樓及商場的總租金收入，將會有單位數字升幅。

# 華人置業虧蝕88億

受到物業重估虧損百億元，華人置業(00127)去年業績由盈轉虧，虧蝕88.58億元；撇除有關因素，華置核心溢利達18.9億元，按年增長33%。

華置昨日公布2010年度業績，總收入26.7億元，上升24%，來自內地的物業發展收入佔10.5億元，09年並無有關收入；至於來自香港的物業發展收入則佔6.08



▲圖為華人置業主席劉鑾雄

億元，較09年減少50%。

相對於九倉(00004)因物業重估收益而錄得破紀錄盈利，華置卻剛剛相反，去年因投資物業重估而產生108.3億元虧損(09年則有85億元重估收益)，令到期內業績由盈轉虧，股東應佔虧損達到88.58億元，每股虧蝕4.6元。然而，若撇除非現金項目虧損，華置去年核心溢利為18.9億元，增長33%，每股核心溢利98.2仙。華置建議派發末期息1仙，與09年相同。

### 物業租金收入仍為主業

物業發展業務方面，成都華置、西錦城一期獲得2.11億元溢利，灣仔York Place則提供7190萬元利潤。但旺角MOD則有220萬元虧損。

華置表示，物業租金仍然是主要收入來源，去年收入11.26億元，上升11%，而香港零售部分收入增加18.9%。租金收入增長動力主要來自去年開幕的The ONE，以及皇室大廈完成翻新工程。去年整體出租率為88.11%(不包括皇室大廈及新港中心翻新範圍)，而撇除非核心物業，出租率更達90.12%。

華置去年來自上市證券投資的收益為6.74億元，上升32%。截至2010年底，投資組合總值76.07億元，佔總資產13.8%。

# 會德豐核心盈利增13%

會德豐(00020)公布截至去年底止末期業績，錄得純利201.94億元，較09年同期增長93%，每股盈利9.94元，派末期息每股0.1元。若不計入投資物業重估盈餘淨額，淨溢利則增長13%，至49.74億元。公司去年錄得投資物業重估盈餘淨額為152.2億元，較09年大幅增長152%。九倉(00004)供股籌集100億元，會德豐對此需作50億元的全數認購。

期內，由於內地及新加坡的發展物業落成而確認較高的物業銷售，集團營業額增加了28%至241.86億元，較09年增長28%。全部其他分部的收入亦錄得增長。營業盈利增加20%至新紀錄113.84億元，較09年增長20%，其中93.72億元來自九倉及14.77億元來自會德豐地產新加坡。

地產發展收入及營業盈利皆增加5%，分別至92億元及69億元，反映商場續租之基本租金穩健及出租率持續高企。酒店亦錄得理想業績，入住率及平均房租皆較09年大有改善。

地產發展收入及營業盈利分別增加103%及88%，至76億元及27億元。新加坡項目雅茂二期和烏節景園已落成，因此而確認收入36億元及營業盈利12億元。

不計入非全資附屬公司，截至去年底，會德豐負債淨額為100億元，負債淨額與總權益比率為19.8%，較09年底的11.9%有所上升。



▲港股偏軟，結束三連升，恒指低收32點

# 港股續牛皮 結束三連升

港股結束三連升，外圍缺乏方向加上沒有利好消息刺激，恒指低開60點後，大市維持上落格局，收市報22825點，下跌32點，高低波動僅134點。國企指數波幅不足100點，收市報12752點，微跌30點，主板成交縮減至685億元。

敦沛金融助理副總裁李偉傑認為，日本核危機緩和，上週的悲觀情緒逐步淡化，惟連日升市後反彈力度已轉弱，後市走勢要視乎和系及內銀股業績，短期上望23000至23500點。中信證券交易員指出，目前市場尚不明朗，尤其是日本再度發生地震及油價上漲等，令投資者轉趨觀望及審慎。

### 李兆基再增持 恒地漲2.8%

重股股匯控(00005)及中移動(00941)雙雙回吐，分別跌0.6%及1.2%，收報80.15及70.15元。金管局爭取下月推正面按揭信貸資料庫，市場解讀對壓抑炒風難見成效，本地地產股普遍造好。下周派發績表的長實(00001)偷步炒上，單日抽升逾2%至121.2元。

恒地(00012)再獲主席李兆基入市增持，刺激股價漲2.8%至50.05元。港交所(00388)資料顯示，李兆基本周一(21日)以平均價48.217元，增持恒地約351萬股，涉資約1.69億元，持股量增至65.78%。

九倉(00004)於昨日午休公布業績，去年純利多賺86%，股價於下午時段獲迫捧，單日升2.2%至收報51.2元。會德豐(00020)業績佳，股價單日急升5.5%至28.55元。另外，和黃(00013)公布業績前獲大行唱好，高盛重新確認「買入」評級，目標價為108元，和黃股價重上90元關口，最高見90.85元，收市報90.55元，單日漲2.6%。

國壽(02628)去年僅多賺2%及大減派息，表現遜市場預期及同業，股價單日跌2%至28.6元。中煤能源(01898)去年純利同比增不足1個百分點，遠低於市場預期，股價急挫逾9%，為全日跌幅最大藍籌，收市報10.74元。

# 韋奕禮：股市臨兩大競爭

環球交易所掀起合併潮，令市場競爭漸趨激烈。證監會行政總裁韋奕禮(右圖)坦言，證券交易所的二级市场交易業務正面對兩大競爭，其一是黑池及高頻交易等另類交易平台，另在較宏觀層面上，交易所的合併潮亦帶來競爭。他認為，監管機構與市場參與者必須攜手合作，為處理市場競爭所帶來的監管事宜，制訂最合適的應對方案。



韋奕禮於「TradeTech香港」研討會上表示，證監會歡迎任何競爭，但大前提是投資者的利益不受損害，而且市場繼續維持公平、有效率及穩健運作。雖然另類交易平台加入與交易所競爭可令投資者受惠，例如交易費用更具競爭力，交易服務更趨多元化，而服務質素亦能提升，但競爭無可避免令市場更為分割。

他指出，證監會關注多元化的交易平台，是否直接或間接地開放予所有人使用，做到一視同仁，以及交易市場的用戶能否以合理的成本，重新整合來自不同源頭的數據。亞洲市場可借鑑歐美的經驗，在促進市場發展的過程中，採納更完善的交易模式，同時，確保交易市場維持良性競爭。

在競爭過程中，新的市場參與者及交易模式，足以改變市場現狀。韋奕禮重申，監管機構必須與業界保持密切溝通，及早掌握市場趨勢。

### 簡訊

#### 合景泰富擬發行債券

合景泰富(01813)建議發行擔保美元定息優先票據之國際發售，票據本金額、利率、付款日期等條件尚未落實。花旗、滙豐及渣打為聯席牽頭經辦人兼帳簿管理人。新交所原則上同意票據於當地上市。

集資所得將為現有及新增物業項目提供資金，集團計劃於廣州發展兩家高級酒店，以及成都等城市發展6家高級酒店及購物中心。

#### 大唐純利25億增67%

大唐發電(00991)公布2010年全年業績，經營收入606.72億元(人民幣，下同)上升26%，股東應佔溢利25.69億元，增長約67%。每股盈利0.21元，建議派發末期息0.07元，與09年相同。大唐去年售電收入535.9億元，上升27%，發電燃料支出卻高達321億元，上升45%。銷售化工產品收入則有大躍進，去年收入26.9億元，按年增加12.5億元。

#### 玉米油賺逾億增19%

中國玉米油(01006)公布2010年全年業績，總收入15.37億元(人民幣，下同)，上升32%，股東應佔溢利1.43億元，增長19%。撇除購股權開支、匯兌虧損等特別開支，淨利潤將達1.64億元。每股攤薄後溢利27.19分，建議派發末期息7港仙。

#### 漢思去年盈利倒退11%

漢思能源(00554)公布2010年全年業績，營業額1.59億元，微升0.4%，股東應佔溢利3702萬元，按年倒退11%，每股盈利0.99仙，不建議派發末期息。

# 恒盛地產銷售目標150億

恒盛地產(00845)公布，2010年全年業績錄得股東應佔溢利36.09億元(人民幣，下同)，按年升52.51%，每股盈利46分，不派末期息。扣除投資物業公平值收益，基本溢利為17.69億元，按年增加10.9%。公司今年目標銷售額為150億元，與去年相同，並計劃5年內商業物業的租金收入佔總收入比重，由目前不到3%提升至30%。

### 加快發展二三線城市

公司去年銷售額為126.8億元，較原定目標150億元少，副主席兼執行董事丁向陽解釋，未達標主要因為上海宏調影響較大，令當地「尚海灣」項目的銷售額大減一半至只有約30億元。他指，公司今年合約銷售目標為150億元，按年上升20%，銷售面積為300萬平方米，並加快發展受調控較少的二三線城市。行政總裁兼執行董事程立雄補充，預期今年二三線城市的業務銷售貢獻可達70%至80%。

程立雄坦言，調控政策對整體樓市有一定影響，尤其一線城市，預計今年上海樓價有機會下調10%至20%不等。

因此今年尚海灣項目的定價會有較大彈性，亦不排除會減價，但仍要視乎市況。至於商業物業方面，丁向陽指，公司未來會加大商業發展，目標2015至2016年的租金收入佔總收入比重，由目前不到3%提升至30%。

截至去年底，公司手頭現金58.35億元，首席財務官兼公司秘書程如龍預計，今年的資本性開支78億元，當中28億為未付土地款，50億為開發成本。於去年底，公司土地儲備總量為規劃建築面積1915萬平方米，足夠未來5至7年開發。

### 奧園3.83億江蘇購地

另外，奧園(03883)公布，去年度業績錄得純利升0.4%至3.21億元，每股盈利12.3分，末期息3.3分。扣除投資物業公平值收益後的核心溢利約2億元，與09年相約。期內營業額升3.3%至24.4億元。總合約銷售額增長65.5%至47.6億元，當中70%將於今年入帳。公司今年合約銷售目標為55億元，計劃新開工面積約100萬平方米，並將新增土地120萬平方米。



▲恒盛地產賺36億增53%，集團副主席兼執行董事丁向陽(左二)表示，今年銷售目標150億，按年升20%

物業發展確認收入的平均銷售價格上升，亦帶動毛利率由09年的18.6%，升至26.9%。截至去年底，銀行存款總額為38.39億元，並處淨現金狀況。於去年底止，土儲總樓面面積約783萬平方米，每平方米平均成本為547元。

公司同時宣布，以總代價3.83億元收購江蘇省昆山市兩幅商業住宅用地，地盤面積分別約8.77萬及3.96萬平方米。該項目位於千燈鎮沿滬甯產業帶機場路南側、黃埔江路東側。