



國泰君安國際

GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

香港聯交所上市股份編號：1788

您的綜合金融服務專家

證券買賣
企業融資

期貨期權
環球市場

外匯投資
財富管理

資產管理
融資融券



查詢熱線：2509 7524 2509 7548

www.gtja.com.hk

長地每股資產淨值67元

物業估值4200億 本港佔六成

將於6月3日上市的長地(01113)，發表投資者簡報，進一步披露長地的資產及相關價值，物業資產估值逾4200億港元(下同)，當中超過60%屬於香港物業，相當於估值2690億元。簡報又披露，長地每股資產淨值(NAV)約67.18元，每股應佔物業總估值為98.64元。

大公報記者 李潔儀 林靜文

作為長和系世紀重組後的地產旗艦，截至今年2月底止，長地物業估值達4201億元，包括發展物業佔2310億元，另有1233億元屬於投資物業，酒店及服務套房佔661億元。

以地區劃分，香港佔總物業64%，涉及2690億元，內地佔33%至1380億元，來自新加坡、英國及巴哈馬群島的海外物業僅3%，約值130億元。

李嘉誠持股約三成

該投資者簡報披露，長地完成上市後，合資格和黃(00013)股東佔股35.9%，長和(00001)股東則佔33.95%，至於匯賢產業(87001)、置富產業(00778)及泓富產業(00808)三家房產信託，加上李氏家族，合共持有長地30.15%股權。

資料顯示，長地2014年備考總營業額為466億元，當中337億元來自物業銷售，除息稅前盈利(EBIT)達190億元，EBIT利潤率40.7%。期末，長地總負債額718億元，淨負債比率13.5%。以長地總股本接近38.6億股計算，物業合併的帳面淨值為2593億元，即每股資產淨值(NAV)為67.18元。倘若以物業應佔總估值3807億元計算，即每股應佔物業總估值為98.64元。

長江中心市值270億

截至2月底止，長地旗下五個主要出租物業的毛租金收益率，介乎4.7%至6.1%。其中，甲級寫字樓長江集團中心市值約270億元，每平方呎市值高達2.1萬元，現時每年租金約15.13億元，毛租金收益率5.6%。中環中心市值為177.35億元，每年租金8.37億元，毛租金收益率約4.7%。

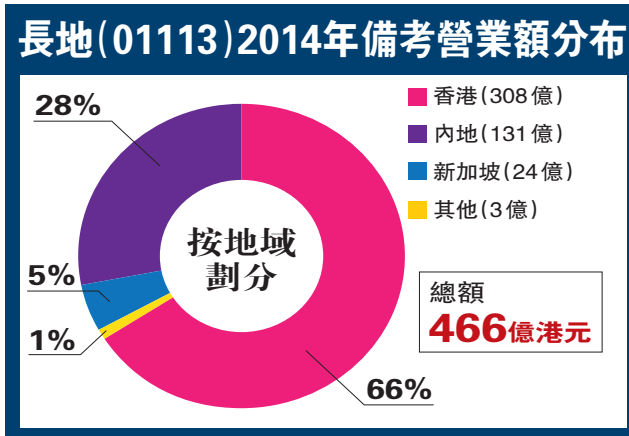
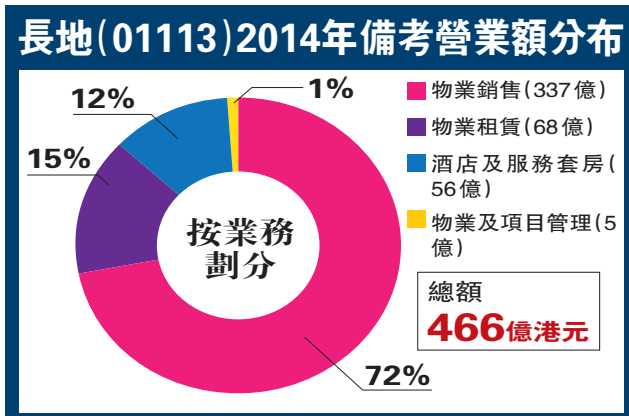
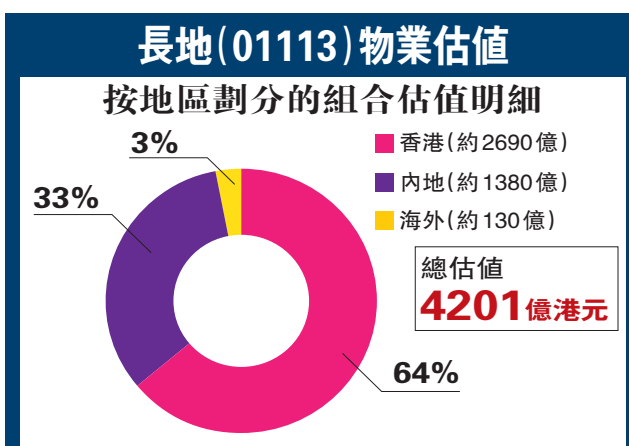
商場方面，尖沙咀1881 Heritage市值約136.34億元，每年現時租金8.33億元，毛租金收益率6.1%，在五個主要出租物業中最高。至於黃埔新天地市值則有128.47億元，每年現時租金6.28億元，毛租金收益率4.9%。

長地上市時間表	
實物分派除權前買賣長和最後日期	5月26日
實物分派除權後買賣長和首個交易日	5月27日
遞交長和股份過戶文件最後時限	5月28日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續日期	5月29日至6月2日
寄發長地股份股票日期	6月2日
實物分派記錄時間	6月3日上午8時30分
預期長地掛牌日期	6月3日上午9時

工業物業方面，和黃物流中心市值約97.38億元，每年現時租金5.48億元，毛租金收益率5.6%。

和黃26日最後交易

根據重組的時間表，5月26日將是和黃股份最後交易日，並於6月3日除牌，長地將於同日掛牌上市，屆時將會即時加入成為藍籌股，其藍籌地位會在8月份再檢討。



復星傳配股集資93億

復星國際(00656)昨早停牌，待公司發出一項載有內幕消息之公告。外電引述銷售文件指，公司是次會將集資所得的最多12億美元(約93.6億港元)，部分用於潛在收購保險業務。近期復星國際透過併購協議收購非壽險公司Ironshore餘下的全部權益，併購代價將等於約18.4億美元(約143.5億港元)。

文件指，復星透過先舊後新方式，按每股19.48元至20.32元，較停牌前收市價折讓3%至7%，配股集資10億美元(約78億港元)，並可以加碼集資2億美元(約15.6億港元)，令集資增至12億美元(約93.6億港元)。復星國際及復星集團有90天禁售期，集資所得將用於一般企業用途包括潛在併購保險業務。配售代理為摩根士丹利、瑞銀、高盛、恒利證券、招銀國際。

保利置業首四月銷售減12%

中國房地產市場有復甦跡象，但昨日公布銷售數據的數家房企，首四月銷售表現卻普遍較去年為差，保利置業(00119)今年首四個月合約銷售額約70億元(人民幣，下同)，合約銷售面積約65.9萬平米，新開工累積建築面積約為56.3萬平方米。比去年同期的80億元銷售，保利今年首四個月銷售按年下跌12.5%。

遠洋地產(03377)今年首四個月表現亦不濟，合約銷售額按年下跌6%至17.3億元，銷售樓面面積約13.3萬平米，按年更下跌10%，期內銷售均價增4%至約每平米1.3萬元。

合泰泰富(01813)截至四月底累積權益總額57億元，完成全年預售目標225億元的25%，但較去年同期公司合約銷售額68.54億元，則同比下跌16.8%。而四月單月公司錄得合約銷售額約23.99億元，其中歸屬集團權益預售額約18.22億元，環比今年三月增加29.1%，但同比去年四月則減少10.9%。期內集團權益預售建築面積約13.6萬平米。

綠地香港(00337)表現則最佳，今年首四個月合約銷售額約35.94億元，按年增加15.06億元或72%。涉及合約銷售面積約39萬平米，期內銷售均價約每平米9196元。

另外，瑞銀發表研究報告，指由於現金流充足及銷售表現良好，將瑞安房地產(00272)評級提升為買入。瑞銀稱，瑞安股價較每股淨值有約49%折讓，為能完全反映公司價值，目標價由1.93港元調升至2.92港元。高盛高華亦將瑞安評級由中性調升至買入，目標價由2.19港元調升至4港元。

361度9月推足球鞋系列

中國足球正處於改革和發展的關鍵時刻，多家企業正把握有關契機，361度(01361)宣布，將於今年9月推出專為足球愛好者而設的足球鞋系列，同時推出附隨的足球裝備。公司表示，將配合中國中小學足球事業發展，研發出四款足球鞋及一款訓練鞋，其中入門級產品定價為399元人民幣。

361度總裁及執行董事伍號表示，公司致力推出性價比較高的產品，推動足球運動普及化，同時提升品牌價值。公司補充，新產品由位於清遠的中外合資企業製造，該製造商目前為多個國際品牌生產。截至今年3月底止，361度共有7385間零售門店，其中逾70%的門店位於三線或以下城市。

夏理遜董立均任國泰獨董

國泰航空(00293)昨宣布多項人事變動，公司獨立非常務董事蘇澤光及董建成，將在本月20日舉行的年度股東大會上退任，而夏理遜和董立均均將獲委任為獨立非常務董事。

公司表示，夏理遜可獲18萬元的審核委員會成員酬金，而董立均則可收取5.8萬元的薪酬委員會成員酬金，另兩人都可收取每年57.5萬元的董事酬金。

國泰表示，現年58歲的夏理遜為友邦保險(01299)、港交所(00388)等公司的獨立非執行董事，以及BW LPG Limited副主席，並曾在倫敦畢馬威、畢馬威香港、畢馬威中國及香港任職。至於50歲的董立均為東方海外(00316)執行董事及旗下東方海外貨櫃航運的董事及行政總裁，並曾出任港龍航空營運總監一職。

清華大學選選濱海新區 32項社會實踐項目

記者日前從新區科委獲悉，由該委提交的32項博士生社會實踐項目，日前通過清華大學研究生院遴選，並上傳學院選課系統對學生推薦。從今年7月起，清華大學在校博士研究生將根據自己專業特長和項目需求，到項目需求單位開始為期6周的社會實踐，助新區企業破解技術難題。

今年3月，新區政府與清華大學研究生院簽署「共建清華大學研究生社會實踐天津濱海新區試點基地協議」。隨即，各功能區面向轄區內企業單位展開公開徵集，共徵集到20家企業44個項目，涵蓋生物醫藥、機電裝備、電子信息、金融、通訊等重點領域。新區科委從徵集到的44個項目中，最終推薦32個項目供清華大學博士生選擇。

「清華大學研究生社會實踐是清華大學研究生必修課。選題一經確定，學生即開始按照項目需求在學校做好資料收集、軟件設備等方面準備，預計7月份到項目需求單位工作，規模約30人左右。」新區科委相關負責人介紹說。

據了解，博士研究生們到相關企業後，主要承擔新產品開發、科研項目論證及前期研究工作；結合專業所長，參與轄區企業技術改造、設備更新及設備維修，解決技術難題；發揮自身優勢，對技術人員、工人和管理幹部進行技術和管理培訓；通過舉辦各種類型培訓班、座談會、撰寫調研報告、翻譯技術資料等，傳播新理念、新思想和新知識。據了解，濱海新區吸引人才畢業後落戶，為新區建立創新創業生態系統提供必要的智力資源支持。

資金追逐概念股 銀泰急漲21%

人行減息對港股影響有限，受制於歐洲資金離場，恒指高開後回順，全日升140點。市場回歸常態，資金追逐概念股，內地軟件股、零售渠道股受捧，銀泰商業(01833)大漲21%；國美電器(00493)升17%。被視為減息受惠的內房股走勢分化，中國海外(00688)升4%；恒大地產(03333)反高潮，倒跌半成。

正當希臘政府忙於應對償付IMF欠債事宜之際，有報道指IMF與南歐國家商討希臘違約應急計劃，削弱投資者入市信心。歐股投資者一方面從歐股市場抽資，亦在港股市場沽貨離場，限制恒指上升空間。恒指昨午高開259點，觸及27837.04點後，指數即跟隨A股回順，指數升幅一度縮窄至4點。不過，A股很快便發力向上，直接減輕港股沽售壓力，指數午後會再升259點，升穿開市位，見27837.28點。可是來自歐洲的沽壓湧現，恒指收市時升幅只有140點，報27718點。國企指數則升133點，報14182點。主板成交下降5.8%，至1309億；沽空金額更只有99.3億元，減少18%。

軟件股顯著上升

港股大時代暫告一段落，入市資金減少，普漲漲況不再，投機客專揀政策股炒作。內地公布推動發展電子商務的意見文件，電寶軟件等相關政策受惠股大漲。騰訊(00700)股價升2.9%，報158.6元，單隻股份便貢獻恒指76點升幅。其他軟件股方面，網龍(00777)升10.4%，報27.6元；IGG(08002)升8.4%，報6.19元。

內地零售股黑馬跑出(單位：港元)

股份	昨收	升幅
匯銀家電(01280)	1.20	+25.0%
銀泰商業(01833)	12.04	+21.0%
國美電器(00493)	2.30	+17.3%
歲寶百貨(00312)	0.69	+11.2%
百盛集團(03368)	2.12	+8.1%
茂業國際(00848)	1.66	+4.4%

恒大融創逆市向下

內地減息，內房股是最理所當然的受惠板塊，但昨日個別股份走勢分化。中國海外股價升4%，報30.6元；雅居樂(03383)升3.7%，報6.69元。不過，恒大、融創中國(01918)卻要逆市向下，分別跌5.6%、6.4%，報7元及9.81元。

法巴唱好中資股，投資評級由「中性」上調至「增持」，惟給予香港股市「減持」評級；恒指目標價29525點，國指目標價則為15800點。法巴指出，內地股市上升既可讓過度借貸的企業、銀行獲得降低槓桿的機會，同時又可以創造財富效應，有利推動內部消費。

恩達再瀉近五成收9.1元

市場熱錢亂竄，跟風入市的散戶往往只能接燙手山芋。上周五單日大轉向的恩達集團(01480)，昨日一路向南，股價如水銀瀉地，但股價在10元水平(較前收市已有四成跌幅)獲得包括散戶入市在內的資金支持，估計部分散戶企圖博一鋪，希望恩達集團股價「翻生」，再見百元高位。可惜，恩達集團的背後有心人士遲遲不出手，股價收市時失守10元關口，報9.1元，大跌8.34元或47.8%。

另一隻神仙股飛向無煙煤(01738)，昨日股價最多要跌27.6%，低見17.66元，但低位見有心人士托高，跌幅曾經收窄至不足2%，但部分低位撈貨的專業散戶即時趁機沽貨止賺，令到股價跌幅又再擴大，收市時跌18.2%，報19.94元。集成傘業(01027)昨日亦收瀉，股價最多跌30.8%，低見11元，收市時跌18.2%，報13元。



▲人行減息對港股刺激有限，恒生指數收市報27718點，上升140點，升幅0.51%，全日成交1309億元 中通社