

核心溢利380億增11% 今年銷售料雙位數升

中海海外看好港前景 續做大市場

充
滿
信
心

中國海外(00688)昨日公布業績，去年核心溢利按年增長10.9%至380.3億元(人民幣，下同)，管理層表示，對前景充滿信心，並看好今年合約銷售可較去年錄得雙位數增長，商業項目租金收入也可有雙位數增長，投地金額將由去年的1318億元增至1650億元。利好消息刺激股價，昨收報21.8元，大漲1.3元或6.34%。

大公報記者 趙建強

中國海外對香港前景充滿信心，強調未來會繼續做好港澳市場，如果有合適機會，會繼續投資香港。該公司管理層表示，看好香港樓市在全球資金充裕、土地供應不足下獲得支持，並引述特區政府今年僅能提供1.6萬伙單位供應，顯示香港住宅短缺問題將持續。集團今年截至2月底售出逾1500伙單位，目前在港土儲約20.84萬平方米，貨值超過1300億港元，其中權益貨值約505億港元。

財務穩健 把握併購機會

內地樓市方面，集團行政總裁張智超稱，內地調控政策趨於穩定，即繼續強調「房住不炒」及「三穩」，相信有利房地產長期穩定發展，而且規管房企的高槓桿經營模式，對財務健康穩健的企業有優勢，相信對集團這種三條紅線均處於「綠檔」的企業將會受惠。他表示，目前集團負債比率約60%，借貸比僅約32.6%，未來可充分利用集團的財務穩健優勢，把握投資、收併購機會。

集團副主席羅亮則表示，展望「十四五」規劃，集團「既要速度，也要質量」，即期望未來發展「又好又快」，看好未來五年銷售可按年錄得兩位數增長，而商業租金收入也可按高雙位數增長。

附屬組合營拓珠海項目

另外，間接全資附屬中海發展珠海、中建澳門(廣東橫琴)，及公司另一家接全資附屬合營公司珠海市海悅房地產開發訂立合作協議，訂約方向同意透過海悅房地產成立合資公司，以投資及開發珠海項目。完成後，海悅房地產將由公司透過中海發展珠海，及中國建築國際(03311)透過中建澳門(廣東橫琴)分別擁有80%及20%權益。

合營公司早前由中海發展珠海成立，其註冊資本將由原來的2000萬元增加至2億元，中海發展珠海須出資1.4億元，中建澳門(廣東橫琴)須出資4000萬元。合營公司就開發珠海項目的營運資金需求預期約為112億元。



◀中國海外預期內地商業租金收入可高雙位數增長。圖為旗下佛山項目中海環宇城。

中國海外去年業績摘要(人民幣)

項目	金額	變幅
營業收入	1857.9億元	+13.5%
股東應佔淨利潤	439億元	+5.5%
核心股東應佔溢利	380.3億元	+10.9%
每股基本盈利	4.01元	+5.5%
末期股息	73港仙	+28%
全年股息	118港仙	+15.7%

資料來源：中國海外業績報告

中海海外管理層看後市

- 調控政策有利房地產長期穩定發展
- 金融規範對財務健康穩健的企業有優勢
- 未來利用集團財務穩健，把握投資、收併購機會
- 將積極參加舊改項目
- 今年銷售可有兩位數增長、商業租金收入也有雙位數增長
- 香港土地不足、全球資金充裕，看好香港樓市前景



▲右起：中國海外發展行政總裁張智超；主席羅建國；副主席、執行副總裁郭炳聯；副總裁郭光輝出席業績發佈會。

新地簽168億銀團 郭炳聯：適時買地

【大公報訊】新鴻基地產(00016)公布，與17家主要國際及本地銀行簽訂168億元的5年期銀團貸款協議。新地稱，是次銀團貸款錄得大幅超額認購，貸款金額將由原來的50億元增加至168億元，顯示銀行界對新地充滿信心。

銀團貸款由新鴻基地產(金融服務)簽署，並由新地作擔保，貸款包括三成定期貸款及七成循環貸款，年期為5年。貸款款項將用作今年5月到期的150

億元銀團貸款的再融資，以及用作集團日常營運資金。

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，對香港在「一國兩制」下的前景和內地的未來發展充滿信心。集團將繼續採取選擇性的策略，在合適時機購入土地作發展之用。他相信憑藉過去50年渡過多次危機的豐富經驗，集團能再一次將疫情帶來的逆境轉化為機遇，並繼續發展業務。

估值合理 滙豐薦合景旭輝

【大公報訊】滙豐環球研究報告認為，部分內房股公布業績後股價表現強勁，維持對內房股前景正面看法，看好旭輝(00884)、龍光(03380)、合景泰富(01813)為行業中值得關注的新星。該行又指，雖然近期內房股股價已升，但行業估值仍然合理，維持內房股進入第二輪重估看法。

報告指，近期內房跑贏大市，反映企業合同銷售增長前景，以及實現更精簡資產負債表取得進展，從基本面而言，此兩個因素可推動內房股的歷史估值區間向上移，該行相信市場對內房股

重估估值的第一階段已經完成。

該行維持合景泰富「買入」評級，目標價由13.8元上調15.9%至16元，看好公司城市更新項目毛利率可達到30%，優於同業。

報告又指，合景去年業績強勁，除增長跑贏同業外，毛利率更為行業中最高，對其表現感到驚喜。而公司今年合約銷售額目標按年增20%，也是該行覆蓋內房股中最高，看好合景泰富發展前景，不過考慮到合景股價年初至今已累積上升20%，預期增長空間較少。

滙豐研究對內房評級

股份	評級	目標價
龍湖集團(00960)	買入	56元
華潤置地(01109)	買入	48.1元
萬科(02202)	買入	38.3元
世茂集團(00813)	買入	33.1元
中國海外(00688)	買入	22.1元
龍光集團(03380)	買入	16.2元
合景泰富(01813)	買入	16元
時代中國(01233)	買入	14.9元
富力(02777)	買入	12元
碧桂園(02007)	買入	10.8元
旭輝控股(00884)	買入	8.7元

大公報製表

正榮預計1500億銷售達標

【大公報訊】正榮地產(06158)表示，今年首兩月銷售按年錄增長，料上半年銷售平穩增長，全年可售貨值2500億至2700億元，去化率60%計算，可完成全年1500億元

銷售目標，料下半年銷售各佔半。

正榮財務總監陳偉健表示，公司今年首兩個月發行7億美元債，用以置換成本較高的舊債，今年短期貸款到期不多，融資壓力不大，融資成本已

由2019年的7.5%下調至去年的6.5%，相信今年可進一步降低。

集團主席兼行政總裁黃仙枝表示，集團目前「三條紅線」僅一條超標，預料明年下半年可以全線達標。

攜程：內地遊客渴望港通關

【大公報訊】記者李銳上海報導：在線旅遊平台攜程集團昨日在上海舉行「旅遊營銷樞紐」戰略發布會。根據攜程平台訂單數據顯示，目前澳門旅遊訂單已恢復至2019年的50%以上。攜程集團CEO孫潔表示，港澳旅遊一直很受攜程用戶青睞。內地遊客需求強勁，一旦香港恢復通關，赴港旅遊有望於2022年底恢復至2019年水平。

截至2月初，全球大概有32%共69個目的地對國際旅遊完全關閉，其中有38個目的地關閉至少達到40周。孫潔介紹，受疫情影響，2020年全球入境人次從2019年

14.61億跌到了3.8億，全球入境人次同比下降74%，旅遊出口經濟損失達到1.3萬億。但從去年底開始全球疫苗接種量快速增加，中國旅遊研究院預測，入出境旅遊市場有望在下半年有序啟動。

孫潔也預計，攜程境外訂單到2022年年底將恢復到2019年的水平。其中「澳門恢復得最好，如果疫情進一步得到控制有望於今年年底就能夠全面恢復。香港稍微慢一些，如果疫情得到穩定控制，也希望到2022年年底達到2019年的水平。而日韓星馬泰這些國家中，我們對泰國和新加坡

更加樂觀，預計會更快地發展、更快地恢復。」

攜程集團聯合創始人兼董事局主席梁建章當日發布了「旅遊營銷樞紐」戰略，通過「1+3」的模式推進，以一個星球號為載體，聚合流量、內容、商品三大核心板塊，三大板塊疊加不同的旅遊場景，承載不同的旅遊營銷需求，實現交易到訂單的有效轉化。孫潔稱，「內容生態」未來將成為攜程國際化征程上的新助力。攜程將帶着在內地市場積累的內容化經驗繼續征戰國際市場，並形成獨特的競爭優勢。

福晟傳7.9億售九龍灣甲廈 3年蝕40%

【大公報訊】甲廈租售價急瀉，數年前以高價接貨的內房損手離場。內房福晟國際(00627)持有的九龍灣企業廣場三期一籃子物業，消息指剛以約7.9億元易手，較3年前買入價貶值約5.4億元，蝕幅達4成。

福晟國際昨早宣布短暫停牌，並表示「以待刊發有關本公司非常重大出售事項的內幕消息的公告」。市場盛傳，福晟國際剛以約7.9億元，出售企業廣場三期一籃

子物業，包括41、43、45、47及49樓全層，連16個車位及3個廣告招牌位等，以寫字樓5層總樓面面積約7.28萬方呎計算，呎價約10852元，比最初叫價10.3億元下調23%，若成交價屬實，集團持貨3年賬面蝕5.399億元，料為近年商廈最大宗蝕讓個案。

業界指，該批樓面為特色樓層，可享開揚海景外，外牆廣告牌位置極搶眼，參考區

內高層全層寫字樓近期叫價約7000餘元，今批物業呎價算是理想。

翻查資料，該批樓面曾經由思捷環球(00330)持有作為總部，但於2015年以9.2億元售予豐泰地產及資本策略。直至2018年3月，福晟國際公布以13.299億元向豐泰地產及資本策略購入上述物業，當時計劃出租物業以賺取租金收入，並把其中一個空置樓層當作該集團辦公室。

樓價年漲3% 撲歷史高位

【大公報訊】新冠肺炎全球爆發超過1年，本港亦已經歷四波疫情，經商環境重傷，然樓市堅挺，過去一年錄得約3%的升幅，其中超大型單位的樓價水平，更已逼近前年中的歷史高峰。業界認為今年樓價仍可平穩向上。

差餉物業估價署公布私人住宅售價及租金的最新指數數據顯示，上月份整體私樓售價指數報384.5點，按月上升約0.92%。該指數在過去一年多，反覆向上，較去年同期本港正處疫情第一期時，已上升約2.97%；距離前年5月份時報396.9點的歷史高位，只差約3.12%。

各類型單位的樓價表現並不一致，其中表現較理想的是實用面積逾1722方呎的E類單位，上月份報319.9點，距離前年5月份的322.5點歷史高位，只低約0.81%。至於屬大眾化市場的兩類中小型單位(實用面積少於753方呎)，其表現不過不失，雖然均較去年同期彈升逾3%，但較歷史高位仍跌約2.8%及

2.5%。而屬於中大型單位C及D類單位，表現最差，與歷史高位相差近4.2%及5.9%。

租金降半成 細單位跌幅最勁

業界對今年樓市仍抱審慎樂觀，萊坊執行董事林浩文認為，疫情漸趨下，近期豪宅市場表現已不俗。不過，全年樓價走勢仍視乎經濟前景，及與內地通關的時間，如下半年可通關，料內地資金會湧港入市。

中原地產亞太區副主席陳永傑相信，樓價仍會持續平穩向上，指數甚或可在年中便回升至歷史高位水平。

不過，私樓租金表現似乎跟樓價背馳，上月私樓租金指數報174.6點，按月跌約1%，較去年同期跌逾5.6%，較前年8月份的歷史高位200.1點，跌逾12.7%。其中實用面積少於431方呎的A類單位，跌幅更大，上月最新報189.9點，較歷史高位的222.4點，跌約14.6%，超大型單位的E類單位，較歷史高位跌約13.3%，報132.4點。