

恒地盈利171億增長9%



▲恒地主席李兆基表示，對本港物業市場前景樂觀
資料圖片

恒地（00012）昨公布2011年全年業績，股東應佔盈利為171.84億元，增長9%；不計投資物業公允值變動的基礎盈利上升10%至55.6億元。每股盈利7.44元，派末期股息每股0.7元。集團主席李兆基於業績報告中表示，對本港物業市場前景樂觀，又透露今年本港可供出售之住宅單位將逾4000個，預計可為集團帶來可觀之收益。

年內可供出售4000伙

李兆基表示，由於內地及本地人士在港置業之需求日增，兼且預期息率將持續低企，集團對本地物業市場之前景樂觀。他續稱，位於馬鞍山落禾沙（一期）及元朗大堂之兩個大型項目，將於2012年開售。另各市區重建項目正加快施工，當中4個項目均可於年內推出銷售

或預售，連同已建成項目之存貨，年內本港可供出售之住宅單位將逾4000個，自佔樓面面積合共約230萬平方呎。

今年，恒地在本港售出325個住宅單位，錄得自佔之售樓收入達83.08億元，較去年同期大增71.58%。與此同時，67座原創作收租用途之豪華洋房，以及約10萬平方呎之工、商、寫字樓物業，亦於本年度內售出，自佔總樓價為25.38億元，令集團去年全年自佔之香港物業銷售總額高達108.46億元。

內地銷售19億增47%

至於集團位於港島半山之合作項目——蔚然，於去年11月展開預售，至去年年底時，已累計售出98個單位，有關銷售金額合共33.73億元，將隨項目於今年度落成後在業績中反映。

方興核心盈利16億增54%

管理層料今年經營非特別困難

方興地產（00817）去年錄得股東應佔溢利23.44億元，按年增長37%，扣除投資物業公允值的話，股東應佔溢利則按年增長54%至16.46億元。每股盈利為25.6仙，董事會建議派發末期股息每股4仙，去年同期為2.5仙。公司認為今年市況並非特別困難，有信心今年成績會有增長。

主席羅東江昨日於業績會上表示，去年國家陸續出台一系列調控政策，去抑制不合理的投資需求和積極增加市場供應。下半年，調控政策見到成效，市場亦進入寒冬。不過，「努力加上運氣，其實方興沒那麼苦」，他認為今年市況並不是特別困難，至於為何如此具信心，他笑言公司是「初生之犢」。

羅東江說，去年公司定下100億元（人民幣，下同）的銷售目標時，並未被市場看好，但公司確實兌現了承諾。因此，方興今年上調了銷售目標至130億元，他稱，希望溢利增長同樣能繼續攀升，惟具體目標不能透露。首席財務官江南說，公司往年的純利複合增長水平為27.9%，今年希望能保持該水平。

毛利率54%較同業高

方興去年整體毛利率達54%，為行業較高水平。江南解釋指，主要是因為公司旗下三大業務板塊，即物業開發、物業租賃及酒店經營均有不錯的毛利率，截至去年底，分別為48%、91%及



◀方興地產管理層出席業績記者會，左起：首席財務官江南，副總裁賀斌，主席羅東江，副主席兼總經理何操，副總裁李從瑞，副總裁張志超
本報攝

公司2012年銷售計劃摘錄

項目	2012年計劃	2011年情況
上海國際國際運服務中心	出售寫字樓，金額40億至50億元	出售寫字樓進帳8億元
上海東灘金茂逸墅	出售總值6億至7億元別墅／公寓	錄得6億元合約銷售
青島藍海新城	9月或10月開售，預計售出10億元	—
北京廣渠金茂府	5月及10月出售，預計售出30億至40億元	錄得46億元合約銷售

註：單位為人民幣

年少。羅東江補充，公司已經預算50億元用於拿地，暫時已經用去逾20億元，但他無法估計拿地的面積多少。截至去年底，公司物業開發的土地儲備達1181萬平方米。

現金120億無融資壓力

江南說，公司現有手頭現金120億

元，資金很充裕，因此未有融資壓力。不過，融資是每天都要考慮的事情，因此如果市場有「便宜錢」，公司會留意。方興去年完成5億美元境外發債，並獲得國家開發銀行80億元人民幣授信額度。截至去年底，方興的淨借貸率為41%，較2010年同期的18%有較大提升，不過江南稱，這仍屬於行業的較低水平。

康師傅利潤六年來首倒退

康師傅（00322）昨公布去年12月底截止全年業績，期內淨利潤按年減少12.01%至4.19億元（美元，下同，約32.6億港元），為六年來首次倒退；每股基本溢利降1.02美仙至7.51美仙，派末期息3.75美仙。

康師傅股價昨一度跌至三周低點22.4港元，之後回穩，收報23.55港元，全日升0.64%。

康師傅此前公告去年首三季淨利為3.59億元，由此推算其第四季僅賺0.59億元，同比減少24%。美銀美林報告指，康師傅第四季業績差過該行此前謹慎的看法，第四季飲品營業收入按年下滑1%，可能是受到庫存因素時間較長影響。

末季賺0.59億減24%

康師傅去年營業額按年增17.74%至78.67億元，但由於主要原材料如麵粉、棕櫚油、糖及PET粒子等價格持續高企，對行業造成極大的成本壓力，

使公司毛利率下降1.89%至26.54%。

有分析師指，今年成本壓力可望稍緩，惟公司或許也需要進一步行銷來提振營業額，佔營收最大的飲品銷售動能恢復情況受矚目。

期內，康師傅飲品銷售按年增長13.22%至40億元，但該成長率僅為前一年度38.94%成長率的三分之一；即食麵銷售按年增22.54%至35.9億元，而上年同期增長率則為27.04%。

康師傅主席魏應州表示，面對飲品市場激烈競爭，集團將強化通路布建，並通過與百事公司在中國建立戰略聯盟，擴充產品種類，創造更廣闊的發展空間，而相關交易目前尚待商務部核准。

康師傅去年11月宣布以子公司5%的股權換來了百事可樂在中國24家裝瓶廠，以及部分品牌的獨家分銷權。

有分析師指出，作為中國市佔率最高的茶飲以及即食麵企業的康師傅，具有行業龍頭優勢，在中國民間消費力持續隨着經濟增長下，長線仍看好。

已擱置，同時亦無計劃回港發展地產項目。

財務總監尹焜強稱，公司今年的資本開支預計為110億元，其中土地款項為15億元，建築費用為55億元，搬遷費為40億元，而去年同期資本開支為131億元。公司現有手頭現金63.7億元，淨資產負債比率為65%。尹焜強說，由於公司年初發行了兩次債券，年內若無特別項目的話，今年底負債比率將增至79%。

羅康瑞末有評論公司是否有再融資的壓力，但相信旗下商業項目分拆上市一事實現的話，會對公司資金有幫助。他說，分拆一事仍處於積極研究可行性階段。

內地樓市方面，李兆基預期，2012年上半年調控及貨幣政策將不會有重大改變，在下半年，若物價水平能控制在合理範圍內，貨幣政策可望微調放鬆，對房地產市場將起良好作用。而去年售出及預售之內地物業，按自佔權益計算，總值達19.05億元，較去年增加47%。於去年年底，集團自佔已預售之內地物業之金額累計共25.27億元，將隨有關項目落成並完成交付予買家而於日後業績中反映。

欠收錢江三橋通行費

恒地下恒基發展（00097）公布，屬下合營公司收到一封由杭州收費處發出的信函，提到由於浙江政府自2003年暫定有關錢江三橋的通行費收費期於本月19日終止，所以杭州收費處將由本月20日起暫停支付錢江三橋的通行費與合營公司。恒基發展已讓合營公司去信收費處，指出其採取的行動並無法律或合約依據，且不可接受，要求收費處澄清其行動依據，及繼續履行其於收費方式協議的責任，否則合營公司惟有採取法律行動保障其利益。

信銀無計劃減按息

本港樓市小陽春，刺激銀行下調按息吸客，滙豐、渣打及中銀香港（02388）等大行相繼劈價推出新優惠，多家中小型銀行緊貼大行定價。不過，信銀國際財富管理及零售信貸部總經理劉子勤昨表示，該行現時無計劃調整息率，但不排除隨市場變化而調整。

劉子勤出席信銀國際活動後表示，目前該行提供的按揭計劃為最優惠利率（P）減2厘至P減2.5厘，即實際按息介乎2.75至3.25厘，拆息按揭計劃（H按）為H加2.4厘至H加2.8厘，實際按息介乎2.7至3.1厘。不過，部分特選客戶可享較低息率優惠，息率為P減2.75厘或H加2.25厘，實際按息即為2.5厘或2.55厘。

滙豐及渣打率先劈價為按揭市場競爭掀開序幕，P減實際按揭降至2.15厘，其後中銀香港亦減按息迎戰，P按實際按息為2.2厘，H按調整至H加1.7厘，為同業最低水平。大新、交銀香港、工銀亞洲、東亞等中小型銀行，P按實際按息亦同步降至2.15厘。

另外，本港人民幣存款連跌兩個月，從高位6273億元減少逾8%至5760億元。

特步第2季訂單放緩至5%



特步（01368）主席兼行政總裁丁水波（見左圖）昨日於業績記者會上表示，公司去年整體同店銷量增長10%，今年首季同店銷售增長則為低單位數，現時經營環境具挑戰，仍有減價促銷壓力。他續指

，今年首季訂單增長9%，第2季增幅放緩至5%，預料第3季訂貨會則錄得中單位數增長，價位及銷售均有上升。他又指，公司在同店銷售和訂單方面表現均好於同業。特步去年純利9.66億元人民幣，升18.77%，末期息增至14.5港仙。

另一邊廂，本港有媒體報道指，361度（01361）上周舉行的冬季訂貨會反應冷淡，現場商家表示去年積壓不少存貨，訂貨謹慎，有商家更表示會延遲交數。

361度昨澄清，冬季訂貨會銷售表現符合預期，集團從分銷商中收取款項約8.2億元人民幣。現時暫無計劃回扣存貨，現時渠道存貨維持4.2倍，與去年底相若。所有應收帳款天數也在90天之內，無壞帳風險。

中國無線純利倒退43%

中國無線（02369）公布截至去年12月底止年度業績，錄得純利2.71億元倒退43.5%，每股盈利12.39仙。末期息2仙，上年同期派5仙。收益73.4億元，按年上升59.8%。集團主席兼執行董事兼行政總裁郭德英昨於記者會表示，未來派息比率保持在20%-30%。受業績欠佳拖累，該股挫9.93%至1.45元。

期內，集團整體毛利率下降9.6%至14.7%。該公司稱，毛利率下降主要是市場策略由高階手機市場擴展至中低階大眾手機市場，當中面對激烈競爭和價格壓迫，從而導致平均售價降低。

郭德英認為，今年毛利率表現仍面臨挑戰和壓力，但不會出現大幅下降。去年產品平均售價下跌30%，他預計今年跌幅低於去年。

Nippon Life入股友邦

友邦（01299）昨宣布與日本壽險企業Nippon Life簽署諒解備忘錄，引入後者作為策略性股東。公告指，Nippon Life已購入1%的友邦保險現有普通股股本，截至2012年3月20日約值4.3億美元，折合約33.54億港元。友邦保險集團首席執行官兼總裁杜嘉祺（Mark Tucker）表示，Nippon Life擁有堅定的企業價值及客戶服務承諾，期盼建立結構性及持續的合作關係。

滬杭甬料整頓收費公路影響微

浙江滬杭甬高速公路（00576）董事長陳繼松昨日於全年業績記者會表示，內地去年六月開始進行收費公路清理工作，對違規收費公路實行整頓，為期一年。公司有部分二級公路因收費整頓取消收費站，令車流被分流，但總體影響不大。該項工作預計今年5月會告一段落，目前由於公司尚未得知5月以後的政策走向，故而難以評估政策影響，現時較傾向樂觀。

中外運盈利6億增4%

中外運（00598）公告截至去年12月底止全年業績，期內實現盈利6.42億元（人民幣，下同），同比增4.23%；營業額按年增2.8%至437.48億元；每股盈利0.15元，派末期息1分。

滙豐毛里求斯資產或出售

外電報道，毛里求斯的AfriAsia銀行或收購滙控（00005）於毛里求斯全國的零售網絡，唯未有確認消息來源。

宏利調低強積金收費

強積金半自由行推行在即，宏利（00945）昨宣布，由今年4月23日起，在旗下宏利環球精選（強積金）計劃中新增兩款基金，分別為「宏利MPF恒指基金」及「宏利MPF亞太債券基金」，基金組合由此增至26隻。宏利還下調旗下保守基金、國際債券基金、

香港債券基金、富達增長基金及平穩增長基金的管理年費，令有關管理年費介乎0.75%至1.95%。

宏利公積金信託公司首席行政總監吳智珊表示，過去一段時間均有公司下調強積金管理年費，宏利未來亦會視乎市場情況而調整。

瑞年擬年內開店100間

瑞年國際（02010）主席王福才昨天於午餐會表示，今年將新開100間「瑞年康健店」，屆時康健店舖總數將超過200間。今年資本開支為3億元（人民幣，下同），主要用於新開店舖及興建無錫等生產基地。他預計，今年中國整體保健品銷售增長可達10%至15%，相信公司今年銷售增長可高於行業水平。公司昨天收報2.79元，上升5.283%。

王福才稱，公司計劃於今年在15個省份包括江蘇、廣東、山東等省份內

共超過40個城市設立不少於100家「瑞年康健店」，每100間店舖將花費4000至6000萬元。此外，公司亦計劃於今年在上海、無錫、南京、深圳等設立12家更具規模的「瑞年旗艦店」，旗艦店每間花費約100萬元。

他又說，去年廣告及推廣活動費用佔公司營業額約25%，今年依舊會保持在這個比例。未來有信心將毛利率維持在70%左右水平。集團計劃在今年將推出最少超過10種保健營養品，包括瑞年膠原氨基酸片等。

瑞房全年賺34億升22%



▲瑞房主席羅康瑞表示，公司並無意回港發展房地產業務
本報攝

瑞安房地產（00272）業績造好，截至去年底全年錄得股東應佔溢利按年增長22%，至34.28億元（人民幣，下同），核心盈利更大升逾1倍至15.72億元，每股盈利為0.66元，擬派末期息每股10港仙，較去年同期的5港仙增長1倍。

主席羅康瑞昨日於記者會上表示，雖然內地兩次下調存款準備金率釋放流動性，對首套房的信貸亦有支持，但他認為今年的經營環境仍會困難。

不過，瑞房的項目如今已經步入收成期，市場仍有需求可支撐。公司去年超標完成100億元的銷售目標，截至去年底，合約銷售金額增長114%至107億元。該集團董事總經理兼行政總裁李進港稱，今年的銷售目標將上調至120

億元。他說，公司現有可售項目估值150億元，其中住宅佔120億元，餘下30億元為非核心項目。

瑞房今年目標是實現100萬平方米的建築面積，完成的話，公司的三年計劃將劃上完滿句號。李進港說，公司正籌備新的三年計劃，惟首先要對宏觀經濟前景作出判斷。

派息每股10港仙增1倍

儘管瑞房今年的派息增長1倍，但派息水平仍然偏低。羅康瑞稱，派息主要是考慮未來的投資需要，今年市場有較好的拿地機會，公司將會在現有的五大城市，即上海、重慶、武漢、大連及佛山，繼續物色項目。他又表示，集團曾有意進入的杭州及昆明項目，現時均