

希慎純利58億少賺3%

希慎廣場獲承租40% 年租金4000萬元

銅鑼灣希慎廣場租金入帳，惟投資物業公平值收益大減，拖累希慎(00014)半年純利少賺3.2%至58.22億元，每股盈利降至549.27仙，中期息每股17仙，按年多派13.3%。副主席兼行政總裁劉少全表示，展望未來兩年整體市場寫字樓供應不多，加上零售行業維持增長，對業務前景充滿信心。公布業績後希慎股價持續造好，單日抽升3.7%，收市報34.8元，重上近三個月高位。

本報記者 郭文翰

希慎業務報告顯示，上半年營業額按年增長18.1%至11.09億元。若不包括希慎廣場的8700萬租金收入，營業額增長為8.8%至10.22億元。期內，集團純利錄得58.55億元，按年減少3.2%。若不計算投資物業公允值變動因素，基金溢利由去年同期的6.83億元，增長12.8%至7.48億元。

截至6月底止，投資物業價值重估為564.52億元，而去年底為499.69億元，反映物業組合租金上升，收及最後落成階段的希慎廣場（興利中心或舊三越原址）估值上升，惟按年計算今年中期增長較去年同期為少，故公平值收益由56.08億元減少至51.42億元。

核心業務方面，劉少全表示，雖然歐債危機加上內地與本港經濟放緩，但集團位處銅鑼灣的寫字樓業務保持穩定，租金更由去年同期的95%上升至98%，年內期滿的租約大部分已獲承租，租金加幅介乎15%至20%。他又指，雖然今年本港經濟增長將會放緩至2.2%左右，但公司估計明年將會增長4至4.5%。參考以往數據，當GDP增長達3%或以上時，租金亦會跟隨上升。與此同時，由於2013及14年寫字樓新供應不多，而到2015年亦只輕微增加，故對未來數年物業市道不感悲觀。

商舖業務大增三成

至於希慎廣場的寫字樓，截至6月底樓面已獲承租40%，劉少全強調，集團每日均接獲不少企業進駐希慎寫字樓的接洽，但集團傾向審慎招租，希望物色符合策略的租戶。倘若有合適的目標客戶，公司可以考慮拆細面積放租。

希慎上半年商舖業務收入大增超過三成，出租



2012 年中期業績

率達92%。劉少全表示，年內約滿的租戶大部分亦已續約，租金加幅約15%。由於租金基礎相類平衡，故預期下半年租金水平不會有較大變化。

希慎廣場將於本周五（10日）舉行開幕儀式，項目由06年初宣布至今，足足需時超過6年才竣工。希慎廣場與崇光只有一路之隔，被問及有何競爭對策。劉少全回應指，從來沒有視崇光為對手，而銅鑼灣區內商場眾多，故一直不是以「我贏你輸」的心態經營，而是希望藉着新商場開業，將整個市場造大，同業之間也會得益。

劉少全續稱，希慎廣場佔地45萬平方呎，佔集團零售總樓面面積約三分之一。財務總監賀樹人表示，27萬平方呎的可供出租面積已全數租出，而每平方呎平均租金為150元。換言之，希慎廣場商舖部分全年能為集團帶來約4000萬元租金收入。

利舞台翻新明年竣工

集團目前擁有利園、利舞台及希慎廣場三個核心項目，劉少全指出，利園商場集中高端的品牌，而利舞台則以較潮產品商戶，希慎廣場的定位則以多元化為主，藉此令集團商舖租戶基礎更加平衡。另外，利舞台低層的翻新工程，預計於2013年完成。

▲希慎副主席兼行政總裁劉少全（左）及主席利蘊蓮

希慎中期業績表

（截至6月底止，單位：港元）

細項	2012年上半年	按年變幅
營業額	11.09億	+18.1%
• 寫字樓	4.34億	+7.4%
• 商舖	5.1億	+33.5%
• 住宅	1.65億	+7.8%
投資物業公平值變動	51.42億	-8.3%
稅前溢利	61.32億	-5.1%
純利	58.22億	-3.2%
每股盈利	549.27仙	-3.6%
中期股息	17仙	+13.3%

工銀擬擴規模躋大行行列

工銀亞洲早前表示，希望零售業務對該行的利潤貢獻從現在的不足三成，增至三分之一（約33%）。該行助理行政總裁應維云接受彭博訪問時表示，隨着人民幣在香港使用日益廣泛，該行計劃在未來三年，每年以15%至30%的速度，提高在香港零售銀行規模，從現時的中型銀行轉型為大型銀行。

應維云表示，只要未來5至10年人民幣業務於香港持續發展，該行便有機會。他續稱，15%至30%的增長速度是指資產規模及分行數目，該行計劃在明年底前在香港增開8間分行及增聘逾100名員工，令分行數目提高至60間，員工數目增至逾700人。截至去年底，工銀亞洲總資產計4050億元。他續稱，該行希望透過跨境業務，如服務資產逾1000萬元的私人銀行客戶，以提高銀行收入，並預期今年該行私人客戶數目有望翻倍。



▲工銀亞洲計劃在未來三年，每年以15%至30%的速度，提高在香港零售銀行規模

世房7月銷售額40億跌33%

各大內房企陸續公布7月銷售數據，在政策轉向之下，6月「風生水起」，歸於7月「風平浪靜」，多家內房銷售都出現環比下跌情況。此外，內房7月也少有買地或推出新盤，有分析預期，內房在下半年會繼續加快降價促銷回籠資金，「以價換量」，並寄望在傳統的「金九銀十」銷售再發力。

昨日公布最新銷售數據的幾家內房中，世茂房地

產（00813）7月實現銷售額40.17億元（人民幣，下同），較6月的60.34億元下跌33.42%；融創中國（01918）7月合同銷售金額為24億元，較6月32.7億元環比下跌36.25%；主席張志熔涉內幕交易而股價受創的恒盛地產（00845）7月實現銷售額11.5億元，較6月15.1億元環比下跌23.84%；花樣年（01777）7月合同銷售金額則為6.7億元，較6月8.4億元跌



▲世茂房地產7月實現銷售額40.17億元人民幣，較6月的60.34億元下跌33.42%

國壽溢利大降發盈警



▲國壽昨日發出盈警，預計今年中期股東應佔溢利較去年同期有較大幅度下降

太陽金業：金價或穿1800

【本報實習記者吳敏儀報道】太陽金業執行董事張晉榮昨日於記者會表示，金價短期內料會維持在1550至1650美元／盎司水平，而美國聯儲局有望於九月或十月份推出第三輪量化寬鬆政策（QE3），以增加奧巴馬連任美國總統的勝算；倘若十月份美國推

出QE3，金價有望升穿1800美元／盎司水平。基於美聯儲局表示低利息政策會維持至2014年底，低息有利黃金投資，預計金價於2015年前仍然向上，有望升至2500美元／盎司以上的水平。

受資本市場持續低位運行，導致投資收益率下降和資產減值損失增加的影響，國壽（02628）昨日發出盈警，預計今年中期股東應佔溢利較去年同期有較大幅度下降，但下降幅度將不會超過今年一季度的29.4%。這意味着集團第二季業務較首季有所改善。而集團去年同期股東應佔溢利為129.64億元人民幣（下同），每股收益0.46元。

國壽股價昨日隨大市上揚，升0.25元或1.17%至21.55元。國壽去年盈利大跌45.5%至183億元，其中第四季度盈利為16.14億元，按年大跌81.41%或按季跌57%。副總裁劉家德曾於全年業績時表示，去年第四季的盈利倒退情況將見底。事實上，集團早前公布今年首季業績，確見底回升，股東應佔溢利按年跌29.4%至56.25億元，相對去年第四季度的大跌逾八成有顯著改善，但業績仍是低於市場預期，而劉家德曾預期國壽全年業績將勝去年。

出QE3，金價有望升穿1800美元／盎司水平。基於美聯儲局表示低利息政策會維持至2014年底，低息有利黃金投資，預計金價於2015年前仍然向上，有望升至2500美元／盎司以上的水平。

而早前，內地大型房企萬科A、富力地產（02777）等，也公布7月銷售額，較6月明顯下滑。如內地上市的萬科公告稱，7月份銷售額總計103.9億元，低於6月份的133.2億元和5月份的107.2億元。公告沒有給出7月份銷售額下降的原因，有分析人士稱，夏季7、8月份通常是內房的銷售淡季，而且今年6月內地信貸政策變化和多城市微調推高房價，引起中央警覺，不斷「喊話」表示堅持調控，導致購房者預期變化下需求又轉弱。

中駿置業逆市發圍

此外，逆市發圍的內房則有中駿置業（01966），7月實現合同銷售金額約8.8億元，合同銷售面積107362平方米，環比分別上漲28%和41%，錄得自2010年上市以來單月銷售新高。越秀地產（00123）則保持銷售額平穩，7月推出了高端住宅產品可逸錦苑，錄得合同銷售金額13.52億元，較6月13.4億元微升。儘管7月歷來是內房銷售淡季，但也無需悲觀。據中原市場研究部數據指出，截至本月25日，內地主要城市7月商品房簽約量按月增長6.9%至21.28萬套；據此推算，7月全月簽約量或達28萬套，創下年內新高。

建銀國際早前發表研究報告，預料各開發商下半年勢將加緊奉行「以價換量」策略。分析指，下半年，尤其九、十月份傳統成交旺季，內房會加速推盤，並大規模促銷以完成全年業績目標。



李澤楷傳爭ING東南亞業務

外電引述消息人士指出，擬拆售亞洲保險業務的荷蘭ING保險，由於未能尋找合適買家，故計劃把亞洲保險資產再拆細出售，其中以東南亞業務的競購最為激烈，爭盤者包括電盈（00008）主席李澤楷（上圖），還有宏利金融（00945）及友邦保險（01299）。

市場估計，即使ING把亞洲業務分拆出售，仍能錄得超過70億歐元（約670億港元）盈利，不過拆售業務需時，並且增加交易的複雜性。

據悉，黑石集團（Blackstone）及瑞士再保險集團、前友邦保險行政總裁Mark Wilson為首的財團，以及日本Dai-ichi Life Insurance，均有意競投ING東南亞業務。

普拉達收益148億增36%

受旗下Prada及Miu Miu品牌業務上升分別40.5%及23.6%帶動，普拉達（01913）上半年收益顯著增加36.5%，達到15.47億歐元（約148.68億港元）。其中，零售銷售較去年同期增長47.2%，佔銷售總額12.29億歐元的80%。批發銷售亦按年增加4.8%。直營店銷售表現強勁，同店銷售顯著上升19%。

普拉達上半年亞太區業務增長冠絕全球，增幅高達45%；其次為歐洲地區，增長37.3%。另外，普拉達上半年一共開設28間新直營店舖，截至七月底直營店總數達414間。

外電引述分析員指出，普拉達亞太區市場淨銷售額強勁，除日本以外，估計佔總銷售額的60%，當中大部分來自中國。翻查資料，普拉達計劃於今明兩年開設160間新店，中國內地將佔半數，以捕捉中國居民強勁消費力所帶來的機遇。

華僑城溢利2098萬增50%

早前發盈喜的華僑城（03366）昨日公布該公司及其附屬公司截止六月底中期業績，期內收入錄得9.14億元人民幣（下同），按年升41.7%；毛利率約27.5%，較去年同期上升7.9個百分點。股東應佔溢利按年增50.8%至2098萬元。每股盈利0.041元，不派中期息。

該公司主席兼執行董事王曉雯表示，今年初，公司明確戰略定位，保持紙包裝業務穩定的同時，逐步加大商業綜合開發業務的投入，逐步轉型成為商業綜合區開發與運營商。期內，該公司綜合開發業務實現經營收入約5.46億元，按年增126.5%。



聯想拓美政府電腦市場

外電引述聯想集團（00992）北美業務副總裁兼總經理Thomas Looney表示，集團有能力在美國政府和教育領域的電腦銷售上，每年實現20%高速增長，直接瞄準戴爾（Dell），進一步搶佔市場份額。

建行亞洲人幣定存3.3厘

雖然市場普遍認為內地進入減息周期，將限制本港人民幣定存息率的升幅。但自非本港居民亦可於本港開設人民幣帳戶及兌換人民幣後，本港銀行紛紛上調人民幣息率以吸納客戶，息率並再次突破3厘。建行亞洲昨日推出人民幣定存優惠，由即日起至2012年9月28日，客戶以全新資金10萬元人民幣或以上做六個月「步步高息」人民幣定期存款，年利率可高達3.3厘。該計劃為客戶以10萬元人民幣全新資金作6個月定存，第1至3個月可享2.2厘年利率，第4至6個月則上升至3.3厘。

深圳科技盈利增52%

深圳科技（00106）公布中期業績，期內收入4392萬元，按年上升74%，股東應佔溢利3646萬元，增長52%。每股盈利0.018元。

亨亞半年虧損1281萬

亨亞（00428）公布截至六月底止中期業績，營業額318萬元，按年下跌53%；股東應佔虧損1281萬元，虧損較去年同期縮窄33%，主要由於交易證券公平價值虧損所致。每股虧損32.82仙。亨亞表示，未來會維持專注於投資亞洲及大中華地區的能源資源、房地產發展及製造業，並會以嚴謹的挑選準則評估投資機會。

泛亞環保收入減發盈警

昨日再有多間公司發出盈利警告。泛亞環保（00556）表示由於業內競爭強勁及成本增加，令收入減少及毛利率下降，預期上半年錄得虧損。蒼萃國際（08041）指因季節性影響令營業額減少及有減值虧損，預計上半年業績將錄得虧損。

大生地產溢利減發盈警

大生地產發展有限公司（00809）表示由於投資物業公允值升幅較去年同期為少，預料上半年溢利顯著減少。中鐵貨運（08089）表示，因為持作買賣投資的公平值變動、可換股工具指定按公平值透過損益列帳之財務資產的公平值變動和投資物業公平值變動及收入減少，預計上半年將錄得淨虧損。

康宏開支增加料純利減

康宏理財控股（01019）表示由於集團擴展中國的地區業務令經營開支增加以及新獎勵計劃令佣金開支增加，上半年純利將較去年同期為少。康宏上半年累計業務為82.18億港元。

大中華溢利升發盈喜

大中華集團（00141）發出正面盈利預告，表示由於分佔聯營公司投資物業之公平值收益所致，預料上半年溢利將大幅上升。