

「舖王」：最睇好工商舖

不鼓勵炒賣 建議散户今年可買股

香港「舖王」，大鴻輝集團、大鴻輝興業有限公司主席梁紹鴻新近以20億美元身家今年首次進入福布斯本港富豪榜第25位，公司旗下灣仔酒店項目也將於今日開業，業務趨向多元化。不過，他表示公司業務重心不會轉向酒店業，雖然他認為現時本港商舖租金「頂頂地」，但卻不打算出賣套現，也不鼓勵小投資者炒賣，他個人的投資如舖位和股票，都是長線持有。

本報記者 劉靜遠

梁紹鴻由14年前的三個物業開始，持續專注於各類物業投資，演變至今公司旗下資產逾300億港元，成為福布斯新貴。他坦言以平常心對待，相信資產值不止福布斯估計的20億美元，不過，未賣出資產，也不可以作準。他表示，如今成為巨富也是「好彩」，他當年也曾炒熾外匯輸光全副身家，學到做地產才是最容易。他指出商舖始終供應少而需求大，故而在金融風暴及SARS市場低位期間大舉購入，如今不僅大幅升值，而且自由行暢旺下，租金升幅穩定。不過即使現時本港商舖租金「頂頂地」，他也不打算放售，因為好的舖位，就像好的古董，賣出去就買不回來。他表示最看好工商舖，一般三年平均可加租15%，至於寫字樓就要看經濟環境。旗下舖位主要用於長線收租，短線炒賣「唔應該」。

首個酒店項目今開張

梁紹鴻公司大鴻輝旗下灣仔英迪格精品酒店項目將於今日開張，這是公司首個酒店項目，他表示，這並不是公司要轉型，而是多元化，未來預料酒店方面的收入約佔公司營業額的3成。他個人希望把酒店做成地標和品牌，當初建築成本大超預算，最終花了5億元，這家酒店有138間房間，日租介乎400至500美元。他指公司旗下尚有6個酒店項目，會靈活發展，以適應環境為原則，如旺角的项目就會針對自由行客戶。

對於今年本港的物業市場，他相信，由於美國等大印銀紙，加上息口低，大跌的可能性不大，但是政府會用行政手段抑制泡沫，升幅始終不會太高。比如住宅市場，或會升8%至10%，成交偏低。他不看好炒賣樓上舖



◀梁紹鴻今年首次進入福布斯本港富豪榜第25位

反對徵收空置稅

及車位，認為需求都不大。不過建議小投資者今年買股票。他個人只持有滙豐(00005)，認為有機會升到100元，還可以收約四至五厘息。另外也擔任建行(00939)和A50(02822)，主要是看好派息和內地上證指數由低位反彈。

香港經濟越來越依賴內地

近年香港銅鑼灣、廣東道等旺區，變作著名名牌舖、金舖等的天下，民間多有聲討「無良業主瘋狂加租」，導致小商舖在這些旺區幾乎絕跡，梁紹鴻對此稱「不公平」。他認為從商業角度看，每個物業都要發揮最大潛力，比如廣東道等旺區，最適宜針對遊客，租給高端品牌租戶。他表示，今日香港很大程度依賴內地，旗下舖位受惠內地自由行政策，佔盡天時地利而大幅升值。他續指，有的小商舖在不合適的區域一定會被淘汰，可以搬去第二條街，政府也不會介入給旺區的小商舖補貼，因為不符合自由市場規律。

由於本港多種物業價格持續飛升，政府也不斷以「辣招」介入市場，梁紹鴻認為徵收SSD與BSD無可厚非，因為政府不想樓市有泡沫。但對於梁振英最近提出的空置稅，他就認為唔應該實行，因為執行很難，比如，如果地產商在每間房擺張檯，是否不算空置，怎樣證明物業是否出租？

他表示，公司旗下的何文田精品豪宅項目，相信不受BSD影響，因為公司品牌在內地還是無人知曉，主要針對該地區換樓客。而舊樓回收方面，他就希望政府可以降低門檻，現在一方面公司收購舊樓，要交15%的稅，另一方面委託收購公司收購8成以上業權的舊樓，成本也更高。

此外，對於本港發展工廈活化，他也認為很困難，因為工廈樓面結構很難改裝成酒店，不僅只有約一成可以改裝，而且過程「非常痛苦」。他近年以倚價買入的工廈，除合作發展迷你倉業務外，部分也考慮轉型為物流中心和數據中心，他提醒工廈投資者，要注意樓宇配套。而他去年收購的觀塘嘉域工廈，主要是看好東九龍地區，擬補地價發展成寫字樓。



▽自由行令本港零售業十分暢旺

出身望族 樂善好施

梁紹鴻出身望族，如今成為家族首個億萬富翁上福布斯榜，第一個知道消息的是他母親，母親當時笑言，沒想到他這麼叻。「百善孝為先」，為方便照顧，他多年來與母親同住，晚上必定食住家飯，絕少應酬。由於母親不愛遠行，除96年曾去加拿大暫住，亦不曾離開香港半步。

於此同時，梁紹鴻也以他父親，怡和洋行買辦梁顯利名義成立慈善基金，投入眾多慈善項目，他表示，投入慈善的重點是「敬老扶幼」，一方面服務長者

，如與東華三院合作支援腦退化症患者項目，「入戶」照顧老人，以及與多家本港大專院校合作，資助腦神經科、老年病學等專業；另一方面，也在內地偏遠如寧夏、東北、青海地區助學，他表示，要把錢投入內地最需要的地區，優先考慮的助學地區不是原籍順德所在的廣東省，因為當地已算富裕。

他相信，不需要留很多錢給子女，而自己也花不完太多的錢，做慈善也不是為光宗耀祖，主要是回報社會。

星峰薈出租率逾七成

市場對服務式住宅需求殷切，近日推出招租的新地(00016)將軍澳星峰薈，迄今已租出七成單位。新地期望至年中出租率可達九成水平，料全數單位租出後，每年租金收入將逾6000萬元。

新地Signature Homes副總經理官曉寬稱，將軍澳星峰薈自去年10月底推出招租，目前出租率約七成，料到今年中可達九成。她預料，全部單位出租後，整個項目每年租金收入將逾6000萬元。

官曉寬指，星峰薈平均呎租45至56元，月租則由2萬至7.6萬元不等。她表示，目前推出的第二批共60個單位，租金較首批96伙加價5%，又相信今年有一成加租空間。

資料顯示，星峰薈位於將軍澳站九龍智選假日酒店28至41樓，提供176間套房，包括開放式、1至3房單位。當中開放式及1房單位佔九成，餘下一成為2或3房單位。據悉，面積1560方呎的3房單位僅4伙，其中3伙已租出，餘下1伙月租逾7.5萬元。另外，項目租期由1至12個月不等。官曉寬又補充，旗下香港站四季匯租由80至105元；九龍站港景匯租則由70至85元。



▲官曉寬(左)稱，星峰薈目前出租率約七成。圖右為項目室內設計師廖宜康

Coach次季營收增4%至116億

Coach(06388)公布其截至2012年12月29日止第二財政季度業績，期內銷售額錄得15億美元(約116億港元)，按年增長4%。淨收入為3.53億美元，每股攤薄盈利為1.23美元，同比增長分別為2%和15%；低過市場預期的1.28美元。公司昨天收報50元，無成交。

其中，北美地區的銷售總額由上年同期的10.7億美元上升1%至10.8億美元。北美地區的直接銷售額同比增長2%，同店銷售額同比下跌2%。北美地區百貨公司銷售點的銷售額略低於上年同期，而對百貨公司的出貨量亦有所下降。

國際銷售額由上年同期的3.68億美元增加12%至4.11億美元。中國地區銷售持續表現強勁，銷售總額上升超過40%，同店銷售額錄得雙位數的增幅。國際批發業務的出貨量錄得小幅下跌，但國際銷售點的銷售趨勢保持強勁。按匯率計算的國際銷售額較上年同期減少2%，折合成美元則較上年同期減少7%，反映日圓偏軟。

公司主席兼行政總裁Lew Frankfort表示，集團國際業務在中國地區業務的帶動下繼續保持強勁的增長，今年目標為在中國地區實現最少4億美元銷售額的目標。此外，男士業務於2013財政年度可在全球實現超過6億美元的銷售額，較上一財政年度增長約50%。

金管局將赴台洽談人幣業務

台灣金融管理監督委員會副主任李紀珠接受《路透社》專訪時表示，港、台及英國三個離岸人民幣中心正積極尋求合作機會。金管局將在農曆年前後率團赴台討論攜手擴大境外人民幣市場，而緊接3月份，英國也將派員赴台舉行閉門會議，討論雙方攜手發展人民幣業務合作。

被問及地區之間的競爭時，李紀珠表示，她個人相當看好台灣發展境外人民幣市場。而現在最重要的是把整個境外人民幣市場擴大，離岸人民幣中心應該積極合作，而不是處於競爭狀態。她並透露，早前她曾到訪金管局總裁陳德霖，陳德霖表示將派副總裁於農曆年前後率團赴台，討論雙方進一步合作擴展境外人民幣市場。但她提醒，人民幣是受管制貨幣，發展之餘要考慮流動性，如何有秩序開放，不致造成後遺症。

至於兩岸金融進程，她表示，金證監(證券監理平台會議)目標於農曆年前召開，將爭取開放RQFII額度並提高QFII額度，料有較具體進展。而兩岸保險、證券監理平台應陸續建立起來，雙方已就建立的方式及內容達成共識。早前已有消息指，中國證監會主席郭樹清將於一月帶隊訪台，雙方討論進一步互相開放證券市場，及將在3個月內開始討論建立讓內地企業赴台上市的政策框架。

力寶影Caesars建韓國度假項目

力寶(00226)公布，集團昨天與包括Caesars Entertainment Corporation(一間於納斯達克證券交易所上市之公司)訂立多項協議，當中訂明各方為尋求政府初步批准，以取得韓國的綜合度假項目的設計、發展、興建及擁有，其中包括酒店及服務式公寓。集團將擁有合資實體20%權益、Caesars擁有40%權益，而另一合資企業亦擁有40%權益。集團指出，倘若與該項目相關的一系列交易完成，Caesars或其聯屬公司擬在該項目內興建及經營一間綜合式酒店賭場，而集團將不會參與或從事該項目內之任何博彩業務。但力寶強調，現時有關事項尚處於初步階段，待取得初步批准後，各方將訂立規管該項目的正式協議。



匯豐贈128萬退休儲蓄

早前匯豐推出「快樂退休」推廣計劃，得獎者可獲得總值128萬元的退休儲備，並由匯豐專業理財顧問提供的免費財務策劃服務。匯豐昨日表示，由2012年10月30日至11月26日四個星期內，共吸引超過2.5萬人次參加。而該行昨日舉行頒獎儀式，由匯豐香港零售銀行及財富管理業務主管施穎茵(右)親手頒發獎券幸運得獎者李女士(左)。如果錯過第一輪的「快樂退休」的活動，讀者無需感到可惜。因為匯豐將於今日至3月20日開始推出第二輪「快樂退休」全新推廣活動，答對題目的參加者同樣將保證獲得獎賞，最後也會抽出大獎得主，贏取退休儲備。

興勝創建售沙田工廈單位

興勝創建(00896)宣布，以代價814萬元出售持有的沙田工業中心B座一樓8號工作間子分公司董事總經理戴世豪。興勝表示，該公司於2007年以382萬元購入該項物業，截至2012年9月底，未經審核帳面值為680萬元，而預期出售將令公司可確認一項約134萬元收益。

華能擬發50億人債

華能國際(00902)宣布，公司擬向專業投資者發行不超過50億元的人民幣債券。若進行人民幣債券發行，所得的款項將用於(但不限於)進口煤炭等大宗商品。華能國際稱，不會在美國境內發售，亦不會發售予香港公眾人士。

亨得利發3.5億美元票據

亨得利控股(03389)公布，發行3.5億(美元，下同)的5年期優先票據，年利率6.25厘，集資淨額3.43億元，擬將票據發行所得款項淨額用於贖回尚未償還之2015年可換股債券，再次為其他債務責任提供資金及用作一般公司用途。德意志銀行、渣打銀行及摩根大通為聯席全球協調人，而德意志銀行、渣打銀行、摩根大通及滙豐銀行為有關票據發售及銷售之聯席帳簿管理人及聯席牽頭經辦人。

港交所推期貨夜市遭反對

對於港交所(00388)擬開設收市後期貨交易時段，保障投資者協會表示強烈反對，主因是港股收市後在美國上市的港股預託證券(ADR)將承接開市報價，但ADR一向交投極少，大部分只屬報價性質，易被人操控，增加港股夜間期市的買賣風險；若ADR出現涉嫌造市的情況，香港證監會難以越洋監管；若港股夜間期市出現大幅波動，投資者必須補加按金，但因香港所有銀行在晚間都停止營業，投資者可能因沒法補加按金而被迫斬倉；華資經紀資金不足及客戶不多，若設港股夜間期市，勢必增加其經營成本，加速其被淘汰及倒閉的命運。

中石化天然氣產量增15%

中石化(00386)公布2012年生產經營數據，去年油氣當量產量4.27億桶，按年增加4.8%；原油產量3.28億桶，升2%；天然氣產量5980億立方英尺，升幅達15.6%。原油加工量2.21噸，增加1.8%，境內成品油總銷量1.59億噸，增加5.1%。

中信證券純利大跌六成六

環球經濟疲軟，令今年1月份發出盈警的上市公司數目逾60間，數目較去年12月份多一半。昨天最新發盈警的公司包括：中信證券(06030)、富士康(02038)、十方控股(01831)、銀仕來控股(01616)、中國三三傳媒(08087)及元征科技(02488)等。但同時，惠理集團(00806)則發出盈喜。

中信證券(06030)公布之2012年業績快報顯示，純利按年跌66.17%至42.5億元(人民幣，下同)，每股收益0.39元。期內，營業收入按年跌53.28%至116.96億元。2012年度公司營業收入、純利同比下降幅度超過50%，主要由於公司2011年度財務數據包含了華夏基金股權處置收益，且公司2012年度不再將華夏基金納入合併範圍。按可比口徑，公司業務運營情況良好。

富士康預期盈轉虧

富士康預期截至去年底的全年業績將會盈轉虧，主要是旗下主要客戶需求下降，導致銷售額減少，加

上毛利率下跌所致。但富士康表示，相信於2012年下半年之綜合虧損淨額幅度，預期將較該集團於2012年上半年之綜合虧損淨額幅度為小，即少於2.26億美元。

同時，中國三三傳媒亦發盈警，預期截至2012年12月底止全年業績，將由2011年同期錄得的利潤轉為錄得虧損。錄得虧損，主因是於高速鐵路車上頭枕巾、摺椅及海報框架廣告項目而支付的代理費用、維護費用及媒體服務費用攤銷而導致利潤率下降、員工數目增加導致員工成本增加、平面媒體業務印刷成本增加，及支付集團出版夥伴的代理費用增加，及集團全資附屬公司北京奧神合約爭議，其中北京奧神可能須支付損害賠償約470萬元人民幣。此外，內地政府亦對房地產業實施調控措施，來自房地產開發商及房地產開發相關公司的廣告訂單減少，令期間內的收益較2011年同期大幅下降。

十方控股發盈警，預期截至2012年12月底止全年業績，將由2011年同期錄得的盈利轉為錄得虧損，預計虧損乃主要由於內地政府對房地產行業實施的持續

調整措施導致來自房地產開發商及其他相關行業廣告訂單減少，致使公司的年度業務收益較2011年下降；與瀋陽晚報訂立的廣告分銷協議已因訂約各方合約糾紛而於去年7月終止；與大連日報訂立的獨家房地產廣告協議屆滿，及持續不確定能否收回若干應收款項及須持續為壞帳作出撥備所致。

惠理純利料倍增

銀仕來發盈警，預期截至去年12月底止全年業績，將顯著低於2011年同期業績，料期內利潤將出現大幅下降，主要原因是2012年由於國際和國內經濟的下滑而導致該集團紡織產品平均售價下降，及生產成本持續上升。雖然多間公司發盈警，但惠理則帶來好消息，預期截至2012年12月31日止全年業績，期內公司權益持有人應佔未經審核綜合純利，將由2011年同期錄得的1.673億元，大幅上升125%至約3.764億元。至於綜合純利錄得重大改善，乃集團於旗下基金之投資，及其他投資之淨公平值收益及已變現收益所致。