



中銀香港資產管理營銷及客戶服務主管夏卓華(左)及中銀香港資產管理行政總裁區景麟。

基金界稱兩地互認增商機

近日基金界的熱話離不開內地與香港基金互認的安排，雖然香港及內地監管當局多番表示正商討有關問題，但未有落實時間。香港集思會項目顧問、前渣打亞洲研究部總監兼亞洲區總經理鄧家明表示，兩地基金互認可望開啓人民幣跨境流動的另一主要管道，估計此舉可帶來上千億元的離岸人民幣業務。

鄧家明表示，現時香港基金管理的資產達1萬億美元，而內地基金管理資產則約3000億美元，即兩地基金管理的資產合共1.3萬億美元。他指出，若兩地基金互認落實後，只需有10%認購，即可創造逾千億元的離岸人民幣業務，而這只是保守估計的數目。他續稱，兩地基金互認，把離岸人民幣從現有的貿易與初級債券市場，大幅推廣至包括股票商品等各類投資產品的一二級機構投資市場，進一步加深及擴闊人民幣業務市場。

集思會人民幣課題組召集人兼證監會非執行董事黃啓民表示，希望兩地監管機構及業界盡快簽訂互認協議，先就大方向達成協議，往後才逐步落實細節的安排，好讓基金業界早作準備。他續稱，兩地基金互認的困難，包括內地尚未開放資本帳、監管方式、投資者保障及教育等問題。他預期，兩地基金互認推行初期，會參照現行RQFII、QFII及QDII的形式，即設有額度及投資範圍的限制。

中銀推人幣債券基金

中銀香港資產管理行政總裁區景麟對兩地基金互認感正面，希望有更多香港註冊的基金，以吸引內地投資者，而境外投資者亦有機會接觸內地的投資產品。而中銀香港(02388)昨天宣布，旗下中銀香港資產管理推出本港首隻獲香港證監會認可的人民幣高息債券基金——「中銀香港全天候人民幣高息債券基金」。中銀香港資產管理營銷及客戶服務主管夏卓華表示，該基金將不少於70%投資於人民幣計價及結算的投資產品，最多30%投資於非人民幣計價的投資，並可利用遠期貨合約將該等投資的價值與人民幣對沖。此外，基金亦可將資產淨值逾50%投資於較高收益的非投資級別債務證券及未被評級債務證券。

被問及基金回報方面，他指不可預測，但指現時市場美元高息債券回報約7至8厘，離岸人民幣高息債回報亦可達5厘，加上基金可利用遠期貨合約與人民幣作對沖，有關息差約1.7至1.8%，保守估計該基金回報率可達高單位數或低雙位數。該基金可以人民幣、港元及美元認購，最低認購金額分別為1萬元人民幣、1萬港元及1000美元。除首六個月不作派息外，預計隨後按季派及支付股息。管理費1.25%，而認購費最高為5.25%。

SOHO核心純利增1.4倍 租金收入增62% 全年賺33億

受惠於北京及上海各一個大型項目完工交付入帳，SOHO中國(00410)去年純利高達105.85億元(人民幣)，按年急增1.7倍，每股盈利同步漲至2.051元。不過，末期息每股派0.13元，總結全年度股息為0.25元，與2011年度持平。扣除投資物業公允價值變動的影響，期內核心純利同比增近1.4倍至33.35億元。

本報記者 郭文翰

業績報告顯示，集團去年營業額錄得153.05億元，按年上升1.7倍。其中，出售物業入帳151.57億元，按年增加超過1.7倍，而租金收入更升62.6%至1.48億元，惟後者佔收入比重不足1%。

對於期內出售物業入帳金額大升，集團解釋主要來自銀河SOHO及SOHO中山廣場等項目完工交付，並令結算的建築面積大幅提高。截至去年底，建築面積約為23.68萬平方米，較2011年底增加1.4倍。結算的可售面積平均售價為每平方米66639元，亦比2011年度的56670元上升18%。

去年採轉售為租策略

資料顯示，銀河SOHO位於北京東二環內，總建築面積為33萬平方米，在2010年6月中起開盤預售，截至去年底已實現合同銷售金額約161.73億元。其中辦公室部分銷售均價約為每平方米63634元，商舖均價為每平方米86311元。集團計劃持有該項目約3.4萬平方米可租面積作為投資物業，而項目已於去年11月完成交付。

SOHO中山廣場為集團於2011年5月初在上海收購的一個商業項目，為商業及辦公用途，佔地約1.6萬平方米，總建築面積為14.2萬平方米，銷售均價為每平方米42482元，截至去年底實現合同銷售約30.39億元。

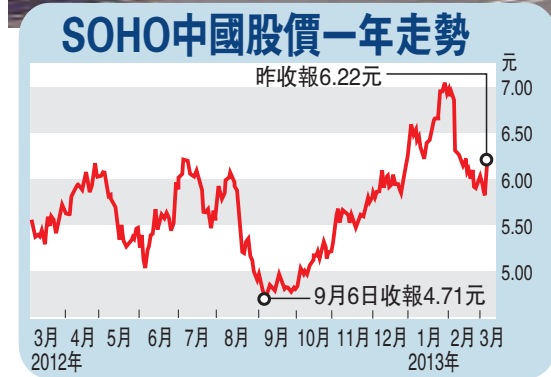
值得注意的是，SOHO中國於去年8月中宣布戰略轉型計劃，採取「轉售為租」業務策略，即變身為「收租股」。集團解釋，從「開發—銷售」向「開發—持有」的戰略轉型，旨在把握市場機遇，為公司長遠發展奠定堅實的基礎。「開發—持有」模式產生的租金收入，比「開發—銷售」模式產生的銷售收入更穩定，可預見性更強。現時銷售物業佔比約為25%，自持的投資物業佔比為75%，未來公司將持續提高自持投資物業中所佔比重，確保轉型可按預期於2015年完成。

不過，市場人士關注由於出售物業數目大幅減少，加上收租物業到2014年後才逐步落成，期間的空檔將會對業績構成重大影響，估計明年兩年核心利潤將



Table with SOHO China financial data for 2012, including revenue, profit, and dividends.

SOHO中國於去年宣布戰略轉型計劃，採取「轉售為租」業務策略



今年專注發展滬京項目

資料顯示，目前正在出租營運的項目包括天安門南(前門)及SOHO世紀廣場，而部分銀河SOHO出租面積亦剛於去年才完成交付，三者合計的建築面積約15萬平方米，而用作放租的銀河SOHO(塔3)，建築面積高達17萬平方米，惟將最快到2014年，而其他項目現時仍在開發建設中，集團仍未有披露預計竣工時間。

另外，有關與上海海之門的訴訟，集團中國內地

Table listing SOHO China's major investment properties, including location, area, and completion status.

法律顧問認為，是項收購並不涉及復星國際(00656)持50%的上海海之門股本權益轉讓，故相信收購上海海之門的全部股權，並不構成復星早前所指稱的違反其優先收購權，法院不大可能頒令指其收購無效，最終或退回已付收購上海海之門的價款。集團又指，今年仍將專注於上海和北京土地、項目的收購，料今年市場充滿非常好的收購機會。

內房二月銷售續暢旺

內房2月份銷售受「新國五條」及農曆新年影響，銷售表現迥異，其中世茂房地產(00813)保持強勁銷售，集團2月份實現合約銷售額32.5億元(人民幣，下同)，合約銷售面積為27.02萬平方米，同比分別增加60%及32%；平均銷售價格為每平方米1.2153萬元。首兩個月合約銷售額達73.71億元，同比大增151%；合約銷售面積達60.65萬平方米，同比亦大增137%。

其次為越秀地產(00123)，公司2月份合同銷售金額約11.42億元，同比增長29%，合同銷售面積約7.09萬平方米，同比下降4%。今年首兩個月，公司累計合同銷售金額約40.20億元，合同銷售面積約28.29萬平方米，同比分別上升288%和237%。

融創中國(01918)首兩個月實現合約銷售金額亦高達71.5億元(其中，合同銷售金額為48億元，預訂合同金額為23.5億元)，同比增長164%，合約銷售面積約34.1萬平方米；合約銷售均價每平米約21000元，比上年同期增長32%。

二三線內房企中駿置業(01966)亦表現不錯，2月

份合同銷售金額約4.08億元，合同銷售面積4.9萬平方米，同比分別上升99%和105%。集團首兩個月累計實現合同銷售金額約8.31億元，累計合同銷售面積9.5萬平方米，同比分別勁增188%和169%。

合景泰富(01813)和深圳控股(00604)2月銷售較差，其中合景泰富(01813)公布，2月份預售金額約為11.35億元，按月減少15%，按年增加90%。集團的預售建築面積約為84460平方米，按月減少15%，按年增加71%。若將訂購(正式銷售合同將於訂購後短期內簽署)計算在內，首兩個月公司累計合同銷售及訂購金額約49.4億元，合同銷售及訂購面積共約34.84萬平方米。

深圳控股(00604)2月份合同銷售額僅約2.43億元，合同銷售面積約為27054平方米。受到農曆新年影響，銷售金額及面積分別較去年同期減少約8%及16%。今年首兩個月，集團的總合同銷售額達8.17億元，較去年同期上升155%。另外，建業地產(00832)公布，今年首兩個月合同銷售金額達21.3億元，按年上升47.3%。銷售面積達30.6238萬平方米，按年上升89.3%。

海外貢獻增 電能多賺7%

受惠海外業務貢獻持續上升，其中英國投資溢利上漲，刺激電能實業(00006)去年多賺7.2%，股東應佔溢利為97.29億元，每股盈利4.56元，董事會建議派發末期息每股1.83元。管理層表示，煤炭及天然氣價格難以平穩，惟將確保電價維持在可負擔水平。

期內，總營業額升2%至104.15億元，其中，香港以外業務為集團提供超過一半溢利，錄得51.08億元，按年增長近12%，來自英國投資溢利升18%至42.03億元。不過，受經濟環境及天氣狀況影響，澳洲業務產生的溢利僅8.48億元，微升約0.6%。

在利潤管制協議下，2012年香港業務溢利佔46.21億元，微升2.4%，其中來自自港的溢利為45.42億元，按年增長1.4%，售電量升1%。電費穩定基金結餘為4.25億元。內地業務方面，由於市場對煤電需求相對較低，令整

體溢利及總售電量下跌，溢利錄得4.21億元，減少近17%。

公司主席霍建寧在業績公告表示，集團早在10多年前作出策略性決定，着眼於國際市場，主要聚焦配電及配氣業務。他認為，雖然2012年全球經濟環境欠佳，但集團旗下國際投資項目表現理想，又指集團會採取積極而審慎的投資策略，有助在香港以外地區建立均衡的資產組合。

此外，霍建寧指出，將繼續為本港引入具商業規模的可再生能源，在南洋島西南部擬建離岸風力發電場選址，已於上月完成風力測量工作，所得數據及可行性研究報告將於今年稍後提交港府。

期末，電能實業的銀行結存及現金有61.4億元，由於在英國及澳洲參與新項目投資，加上現有資產升值，集團的總資產值增至1016.46億元。該股昨日在業績公布前向好，高見70.8元，收報70.7元，升逾1%。

德勤料港IPO排名重登三甲

新股市場熾熱，不僅內地企業，海外也有不少企業正蠢蠢欲動，擬赴港上市。昨日德勤中國全國上市業務組合夥人歐振興在記者會上表示，估計今年會有5至7間海外企業登陸本港，集資合共約介乎100至150億元，佔全年新股集資額約10%。而若本港全年集資額可達介乎1000億元至1500億元，排名或可躋入全球三甲。

歐振興昨日預料，全年約有5至7間海外企業赴港上市，其中1至2間為蒙古企業，另1至2間為日本企業，1間為俄羅斯企業，1間為南非企業，另1間為韓國企業。他預計這些海外企業集資額介乎100至150億元，佔全年新股集資額約10%。他續指，估計本港今年新股集資額或可達1000至1500億元，以此計排名或可躋入全球三甲，而上市公司數目約70間。

他預期，赴港上市日本企業，一間可能從事遊戲行

業，一間可能從事消費品行業。早前市傳擬赴港上市日本企業，有服裝零售商UNIQLO、二手名牌專門店Brandoff、服裝零售商巴羅克、傢具品牌Bals、彈珠機營運商Muruhan和P-ark。歐振興表示不方便指出具體公司名字，對於市場關注的UNIQLO，由於其母公司已在日本掛牌，大中華業務規模還不夠大，他表示以HDR形式，聯同日本業務在港掛牌，較為可行。他相信由於零售業務較容易理解，會更受投資者歡迎。德勤日本亞洲上市支援組主管合夥人塚亨則表示，日本中小型企業赴港上市的主要困難包括：需要用英語準備符合國際會計準則的報表、上市費用不低、不容易找到國際大行做保薦人、要有「中國故事」等。歐振興又補充，預料今年第2季尾或第3季，或有本港首隻真正「雙幣雙股」上市，主要在內地從事消費行業，集資規模不會很大。

Advertisement for CK Life Sciences Int'l. (Holdings) Inc. featuring a tree image and financial performance summary for 2012, including a 40% increase in shareholder profit.