瑞房3供1籌最多41億

純利20億挫41% 轉攻中小型項目

瑞房（00272）去年業績遜色，全年股東應佔溢利大減41%至20.29億元（人民幣，下同）；每股盈利35分，末期息減至每股3.5港仙，按年減少65%。扣除投資物業重估後核心盈利僅2.01億元，按年大跌87%。集團主席羅康瑞昨表示，未來集中參與中小型項目，加強銷售及加快資產周轉。他為業績欠佳向股東致歉，強調日後會積極參與公司管理及決策。瑞房還宣布，按3供1比例供股，發行20至22.51億股，集資最多41.37億元。

本報記者　陳萍花

▲中國新天地於3月1日開始單獨運營，並為上市做準備

瑞房是舊城改造項目的佼佼者，不過羅康瑞坦言，現時舊城改造項目非常難做，單是動遷時間就花上好幾年，而且需投入龐大資金，令集團資金成本大增。他稱，集團過去三年投入140億元在舊城改造項目上，今年還需要投入30億元，由於有關項目回報太慢，短期不會再參與舊城改造項目，轉移多參與中小型項目，以加快資產周轉，希望可降低負債比率。

今年再投30億舊城改造

他表示，分拆旗下中國新天地上市將是資金來源之一，但仍要視乎市況，強調在時機合適前不會賤賣資產，集團現正與多家公司商討，研究引入上市前投資者，其中包括希望進入中國的大型房地產機構。他說，中國新天地於3月1日開始單獨運營，並爲上市做準備。

行政總裁兼董事總經理李進港稱，目前未確定資產注入計劃，但集團於上海的已開發商業地產價值190億元，其他城市商業項目價值50億元，近兩年仍將有400億元商業項目完工，即總計超過600億元商業資產。

羅康瑞指出，日後瑞安房地產將專注開發工作，定位在開發商，而中國新天地定位資產管理的角色，從而確保集團能以更清晰方針，專注於兩項獨立分開的業務。

期內，營業額按年減少43%至48.21億元，其中物業銷售和投資物業租金及相關收入分別達35.41億元和12.49億元，分別佔總營業額的73%和26%。毛利率保持在43%。期內，公司合約銷售額僅爲57億元，達標率只有57%。集團今年住宅物業銷售目標額約90億元，銷售面積60.69萬平方米，覆蓋上海瑞虹新城、上海創智天地、武漢天地、重慶天地、佛山嶺南天地、大連天地六大項目。

不過李進港透露，今年以來，合約銷售已達51億元。被問及目標是否過於保守，他謂，主要因對市場持較審慎態度，未來視乎情況再調整目標。

散戶每手供305元

截至去年底，公司現金及銀行存款總額爲86.33億元，淨資產負債率爲70%，預期今年資本開支110億元。

公布業績後，集團突然宣布，按3供1比例供股，發行20至22.51億股，集資36.77至41.37億港元，淨額36.19至40.66億港元，供股價1.84港元，較昨日收市價3.34元大幅折讓44.9%。聯席包銷商法巴、渣打及大華繼顯將包銷11.15億股。散戶每手500股計算，足額供股須付305元。

供股集資所得款項將用於幫助加快上海太平橋項目及瑞虹新城項目的搬遷進度；於適當機會出現時收購與集團主要業務有關的資產或業務；及償還集團的現有債務。

瑞房全年業績摘要
（單位：億元人民幣）

	2012年	跌幅
營業額	48.21	43%
毛利	20.62	44%
投資物業之公平值變動	26.98	17%
除稅前溢利	37.18	39%
核心盈利	2.01	87%
股東應佔溢利	20.29	41%
每股基本盈利（分）	35.00	47%
每股末期股息（港仙）	3.50	65%
截止過戶日期	2013年6月4日	

港人幣存款6517億創新高

金管局公布最新貨幣統計數據，截至2月底，本港人民幣存款餘額爲6517.21億元，較1月份增加277.43億元，連續5個月錄得增長，打破2011年11月的6273.02億元水平，再創有紀錄以來新高。其中，活期存款佔1394.02億元，重上去年5月水平，定期存款首次突破5000億元，錄得破紀錄的5123.2億元。

統計顯示，今年2月份與跨境貿易結算有關的人民幣匯款總額爲2216.59億元，較1月份的2684.93億元，環比減少約17.4%。金管局發言人表示，按月減少，主要是農曆新年假期的原因，而貿易活動出現季節性的變動屬於正常現象。如1月及2月綜合來看，每月平均結算額爲2451億元人民幣，較去年同期上升42.5%，亦較去年的每月平均2194億元爲高。

報告顯示，截至2月底整體存款餘額約爲8.44萬億元，較1月底減少接近1000億元，跌幅約1.2%，貸款按月降約140億元或0.2%，餘額約5.67萬億元。其中，港元存款大減3%至4.2萬億元，港元貸款跌1.4%至3.33萬億元。由於存款跌幅高於貸款，港元貸存比率由1月份的78.4%，抽高1.3個百分點至79.7%，再逼近80%。

另外，金管局與證監會聯合宣布，將會致力遵守金融市場基建的新國際監管標準。新標準載於由國際結算銀行轄下支付及交收系統委員會及國際證監會組織發出《基建原則》的報告。該報告載述適用於金融市場基建的24項原則，以及監管機構就金融市場基建的有效監管及監察的5項職責。

《基建原則》取代、理順及加強多項有關金融市場基建的舊有標準，目的是使金融市場基建更能承受金融危機的衝擊，以及促進其安全及效率。所有支付及交收系統委員會及國際證監會組織的成員地區，包括香港在內，均應就具系統重要性的金融市場基建盡快實施《基建原則》。金管局負責監察的金融市場基建，包括《結算及交收系統條例》下指定的系統，以及由金管局成立和運作的交易資料儲存庫。證監會負責監察的金融市場基建，則爲《證券及期貨條例》下認可的結算所。

▶本港人民幣活期存款1394.02億元，重上去年5月水平，定期存款首次突破5000億元

麗豐橫琴項目首期投25億

麗新系多家公司昨公布截至今年1月底止之中期業績，麗豐控股（01125）純利按年跌17%至3.31億元，若不計物業重估之影響，基本溢利則按年升43%至1.07億元，每股盈利0.021元，不派息。麗豐主席周福安表示，集團除大力發展上海、廣州及中山地產外，亦積極發展橫琴，早前已與橫琴新區管委會簽諒解備忘錄，在橫琴的發展包括文化、酒店、寫字樓及服務式住宅，項目共分5期，首期建築面積約270萬呎，料投資額約22億至25億元。

至於地產業務，麗豐執行董事鄭馨豪透露，今年首2個月銷售上海五月花生活廣場及廣州五月花商業廣場，已套現約4億元人民幣。在香港業務方面，麗豐董事劉樹仁表示，由於集團建住宅需時約3年，故希望每年能有1至2個住宅項目推售。他說，未來集團希望增加收租業務，令未來集團的收入更穩定。

麗展純利20億增5倍

另外，麗新發展（00488）中期純利按年增長494%至約19.64億元，若不計物業重估之影響，基本溢利則按年跌18%至1.17億元，每股盈利0.098元，不派息。期內，出售物業已確認之營業額約按年跌98%至120萬元，減少是由於未有發展項目供銷售。

豐德麗（00571）中期業績，期內錄得股東應佔虧損收窄至2893萬元，去年同期虧損爲5884萬元；每股虧損0.023元，不派息。麗新製衣（00191）中期純利大升496%至約11.03億元，溢利增加乃由於物業重估大幅增值及集團投資物業組合之租賃表現穩健所致。若不計及物業重估之影響，基本溢利按年升84%至1.46億元，每股盈利0.682元，不派息。

東風銷售目標235萬輛增9%

去年汽車銷售量按年跌0.8%，但東風（00489）董事長徐平（**見圖**）昨表示，內地推動城鎮化及老百姓收入逐漸增加，將刺激今年集團汽車銷量，而今年集團汽車銷售目標爲230萬輛至235萬輛，即按年升7%至9%，其中乘用車的銷售目標爲190萬至194萬輛，按年升9.1%至11.4%。他又說，由於集團購買零件以人民幣結算，故日圓愈貶值對集團愈有利。

徐平表示，自去年中日關係緊張以來，集團汽車銷量減少約25.2萬輛，今年2月的銷售仍然受影響，但情況已逐漸回復正常。他指出，中央政府大力推動城鎮化，國民收入上升，預期今年全國汽車總銷量將達2050萬至2100萬輛，增速爲6至9%，而乘用車銷量會增速爲7%至10%，商用車則持平或略爲增長。但同時，今年內地汽車市場面對多項不利因素，如油價處於高位、部分城市限購、大氣污染可能令行業政策出現微調等。

爲保持增長，今年集團將推出8款新車型，其中5款爲全新車型，3款爲換代車型。他表示，確認已放棄收購美國的電動車公司，主因是對方的未來發展計劃與東風的預期有差距，故決定停止收購其股權。

合生核心盈利跌16%至2億

合生（00754）去年純利按年大增108.58%至29.83億港元，每股盈利1.72港元，但維持不派末期息。期內，核心盈利跌16%至2.18億港元，主要因匯兌收益減少所致。副主席兼財務總監張懿表示，今年合同銷售目標150至180億元人民幣（下同），按年升超過25%，期望剛需、改善性及高端項目各佔三分一。他指，目標未來5年內銷售額可按年增加25%，並有信心明年銷售可達200億元。

張懿指出，今年將推出四個新項目，由於今年首季合同銷售額錄得約26至27億元，按年升近3倍，因此有信心達標150億元，同時力爭達180億水平。他表示，今年的去化率目標50%至60%，去年則不足30%，但強調不會靠降價達標，而是加強綜合配套及項目質素，以加速銷售。

期內，營業額按年增長23.97%至99.27億元。毛利率由45.9%下降至42.7%。張懿預料，今年資本開支約93億元，其中65億元爲工程款，其餘土地款，當中5至8億用作新增土地。截至去年底，負債對資產比率由60%升至62%。土地儲備達3324萬平方米。

集團昨日亦公布，由昨日起，項斌因其擬投放更多時間於其個人事務辭任公司執董兼副主席，項氏將會留任集團上海地區的董事長，及繼續擔任公司旗下多間附屬公司的董事職務，直至2013年年底。另外，委任鄭少輝爲公司執董。

純利大增但不派息，加上執董兼副主席請辭，拖累該股曾一舉跌破20天及10天線（11.37元及11.06元），一度低跌近8%，收市跌幅收窄至4.42%，報11.24元，成交3740萬元。

永利賺64億增9%

永利（01128）昨公布，去年純利錄得64.5億元，按年增長9.2%，每股盈利增長至1.24元。末期息每股派1.24元，即派息比率高達100%。期內，經調整EBITDA爲77.38億元，按年下跌2.7%。

業績報告顯示，娛樂場總收益去年錄得267.07億元，同比下降3.8%，經營收益總額按年亦跌3.5%至294.98億元。期內，貴賓賭台轉碼數按年下降3.5%至9251.82億元，毛收益減少3%至262.94億元，而中場賭台投注額下跌半個百分點至214.48億元，毛收益則升6.6%至65.4億元。

非娛樂場業績方面，收益由17.41億元微升至17.46億元。其中，零售及其他收益佔14.14億元，按年持平，而客房收益增加1.8%至1431億元。經調整平均每日房租2447元，較2011年的2450元略爲下降，但入住率由91.8%提升至93%。

新濠純利飆2.5倍

新濠國際（00200）公布，受惠於新濠博亞（06883）等聯營公司溢利貢獻倍增，令其去年純利錄得11.22億元，較2011年度大增幅長2.5倍，每股盈利由22.79仙，急升至85.07仙，末期息每股1.5仙。主席兼行政總裁何猷龍於報告中指出，新濠一直致力拓展在澳門及亞洲地區的核心博彩、消閒及娛樂業務，成績有目共睹，尤其澳門業務表現強勁，財務業績錄得創紀錄新高。

北控全年賺32億增17%

北京控股（00392）昨公布截至去年12月底止年度業績，純利按年上升17.8%至32.7億元。每股基本盈利2.87元，派末期息50仙。營業收入錄得355.7億元，同比上升16.7%。北京控股昨天收報59.8元，下跌0.829%。

▶周思預計，天然氣改革事在必行，未來氣價一定會上升

集團同日公布，由於需要往北京市人民政府國有資產監督管理委員會履新，公司執行董事兼副主席林撫生已向董事會請辭。董事會宣布，委任執行董事兼副主席周思兼任行政總裁職務。此外，公司執行董事郭普金調任爲非執行董事。以上董事會變動均於昨日開始生效。

期內，集團全資擁有的北京燃氣售氣量達79.4億立方米，同比增長22.7%；營業收入爲206.4億元，同比增長25.4%；淨利潤爲10.9億元，同比增長13%。周思預計，天然氣改革事在必行，未來氣價一定會上升；惟現時難以估計升幅，集團會將成本轉嫁至客戶身上。

集團積極推進上游資源項目，其中大唐煤製天然氣項目已經具備向北京供氣條件，預計今年內可以開始供氣。他預計年內長輸管線建設可以開通，該項目爲示範項目，發改委批准的規模爲40億立方米，將分兩期進行。

此外，公司繼續發展車用氣市場。周思稱，若有20萬量轎車使用天然氣，則可提升10億立方米用氣量。他預期，2013年內目標可形成1萬輛天然氣車規模。

啤酒業務部分，燕京啤酒期內純利約3.5億元，同比下降20.5%。周思稱，燕京啤酒今年啤酒銷量目標爲600萬千升；而「十二五」規劃的總體目標仍爲800萬千升，爭取躋身世界啤酒行業前六強。他續稱，燕京啤酒今年將增加高檔酒銷量，特別是將金裝啤酒作爲未來發展重點。他認爲，啤酒部分業績今年能錄得明顯改善。

公司於去年整體毛利率爲20.7%，按年微跌1.4%。下降主要是整體銷售成本因原材料及能源費用上漲所致；此外，收費公路盈轉虧也拖低了整體毛利率。公司稱，年結日後，公司向母公司北京控股集團出售北京首都高速公路發展96%權益，公路業務將會終止。

至於非常規燃氣業務發展，周思表示，美國的「葉岩氣革命」無論是從制度上還是技術上值得借鑒。惟中國相關技術尚未成熟，此外探明儲量亦不明確。不過集團也在過往多年進行研究及探索。

新城今年擬推40項目

新城控股（01030）財務總監陸忠明昨表示，今年銷售金額目標同比上升25%至200億元（人民幣，下同），有信心可以完成目標。今年擬推40個項目，可銷售面積達485.3萬平方米。他續稱，今年首2月銷售面積爲22萬平方米，其中受春節影響2月銷售低於預期；3月銷售情況符合集團計劃。股價昨收1.19元，下跌2.459%。

期內，集團土地儲備合計約1265萬平方米，平均成本爲每平方米1.761元。集團今年投資28億元繼續增加土地儲備，買地範圍仍集中於長三角洲，他預計未來買地成本略有升幅，未來派息比率維持不低於30%。

期內，毛利率按年下跌5.7%至22.4%。陸忠明坦言，注意到去年下半年毛利率較低，故從去年下半年開始每季均需上調銷售價格以提高毛利率表現。他補充，去年年均銷售價上調5%，今年上調目標亦爲5%。

被問及房地產調控「國五條」對公司影響時，董事長兼執行董事兼行政總裁王振華回應，該調控措施與早前頒布措施區別不大。整體而言，新政策對投機和投資活動影響較大，而對首次置業的剛性需求仍持鼓勵態度。

新城控股公布2012年度業績，錄得純利增長5%至9.31億元，每股盈利21分，末期息5分。期內，營業額175.17億元，按年增加62.7%。