

恒地多賺39% 增派息兼送紅股

【大公報訊】記者趙建強報道：恒地（00012）去年受本港物業銷售成績理想所帶動，股東應佔盈利304.33億元，按年增39%，每股盈利7.61元，撇除投資物業公允值變動，基礎盈利則為195.57億元，按年增38%，每股基礎盈利4.89元，派末期股息每股1.23元，並繼續派紅股傳統，按每持有十股股份可獲派送一股新股。

擁51個舊樓重建項目

恒地稱，去年物業銷售應佔稅前基礎盈

利，按年增加44%至59.8億元，而雖然於期內沽出若干收租物業，但應佔稅前租金收入淨額，仍按年升3%至66.49億元。此外，公司出售本港及內地數項酒店物業、非核心投資物業及待發展地盤，共錄得應佔稅後基礎盈利74.85億元。

去年恒地香港住宅及寫字樓物業銷售額錄126億元，加上出售觀塘麗東酒店、北角麗東軒，及其他項目、商舖、車位等，去年本港自佔總銷售收入達241.72億元，按年增加62%並創歷來新高。而集團今年一月又以99.5

億元出售北京京華道18號，料可今年入帳。

截至去年底，集團已購入八成以至全部權益的舊樓重建項目則增加至51個，自佔樓面面積約420萬平方呎。其中已購全部業權項目26個，總樓面約232萬方呎，料2019至2020年可推售。

手握總土儲約1530萬方呎

恒地今年總可售樓面則達170萬方呎，加上市區土儲800萬方呎及新界土儲560萬方呎，公司總土儲約1530萬方呎。另外，集團持

有約4490萬方呎新界土地儲備，未來將逐步向政府申請換地。

內地方面，截至去年底恒地除有自佔樓面面積約100萬方呎存貨外，於11個城市另有可供發展土地儲備，合共自佔樓面面積約3550萬方呎，當中約74%可發展為住宅物業，其中主要城市中上海、廣州土儲約530萬平方呎，其他則以西安930萬方呎最多，長沙620萬方呎居次。公司稱，未來會繼續於一線及具增長潛力之二線城市物色項目，亦會加強與內地發展商合作，以推動業務發展。

恒地2017年 全年業績

分項	2017年	變幅
股東應佔盈利	304.33億元	+39%
基礎盈利	195.57億元	+38%
每股盈利	7.61元	+39%
每股基礎盈利	4.89元	+38%
末期股息	1.23元	+9%
紅股	每持有十股可獲派一股新股	
截止過戶日	6月6日	
派息日	6月21日	

大公報記者趙建強製表

陳啓宗贊成綠化地建屋

撥2%作住宅發展合理 反對維港再填海

恒隆集團（00010）及恒隆地產（00101）董事長陳啟宗於年報上談及，開發郊野公園及填海兩個增加土地的方法有助土地短缺的問題，而當土地供應重返較合理水平，地價應會緩和，總有一天令樓價升幅放緩。儘管未知那一天何時會到來，但理應會來臨。同時，他料樓市在去年下半年增長速度稍為溫和，可是卻有跡象顯示樓價或會重拾升勢。

大公報記者 王嘉傑

面對目前樓價高企，陳啟宗在年報上《董事長的話》談到，政府正逐步糾正2005年至2010年間政府賣地數量極少的錯誤政策。即使土地供應速度未能維持，只要公共和私營企業共同合作，最終定能獲得豐碩成果。

在開發郊野公園方面，陳啟宗認為，世界上任何主要的大都會皆鮮有如香港般，有大約75%的陸地被植被覆蓋，而當中約有40%列作郊野公園用途，只有不足25%屬已建設土地。

因此，發展1%至2%的綠化土地用作住宅發展是合理的，但社會存在非理性的聲音否定這個觀點。他個人認為，此舉愚昧不智，因目前土地短缺是香港許多社會弊病的根源，「總不能又要馬兒好，又要馬兒不吃草。」

政府應適時建立土儲

至於填海方面，陳啟宗稱，香港大部分市民，包括本人，都反對在維多利亞港範圍內進一步填海。維多利亞港是世界上最美麗的海港之一，也是香港作為國際大都會的重要資產。反觀九龍的部分地區，以及特別是新界的東西邊陲，均可在不破壞自然景觀的前提下，進一步開發。部分市民盲目反對所有填海工程，只會迫使地價上漲，最終導致樓價飆升。

當土地供求大致平衡，政府就應當開

始建立土地儲備，以應付未來需要，應該避免2000年代末沒有建立土地儲備的錯誤。因當私人發展商察覺政府土地庫存快將耗盡，地價和樓價或會雙雙暴漲，故必須未雨綢繆。

零售復甦 租金料個位數增

對於香港的樓市，陳啟宗認為，香港住宅銷售依然強勁，樓市自2016年第二季出現稍微調整後，市況一直在上升。儘管2017年下半年增長速度稍為溫和，然而亦有跡象顯示樓價或會重拾升勢。隨着市況暢旺，恒隆於2016年售出大部分餘下單位，是以2017年供放售的單位並不多。保守估計，集團將於未來數月悉數售出大角咀浪澄灣庫存。適逢時機，亦應可出售更多跑馬地藍塘道大宅單位。目前每當買家出價理想，公司將會出售藍塘道半獨立式大宅。銷情不快速但穩定。

另外，2017年下半年，香港的零售銷售的復甦較強勁。陳啟宗稱，期望租金會如過往數年般大幅增長，但應可獲得低個位數的增幅。此後，零售市場復甦所帶來的正面影響應該很快來臨，而集團溢利總額將再次視乎藍塘道項目的銷情而定。

此外，山頂廣場的大型翻新工程將於2019年年底完成，至於現時擁有大約85%業權的淘大工業中心，公司正擬定計劃，重新發展該地段。

勸告年輕人不要投身投資銀行

【大公報訊】記者王嘉傑報道：對於不少人趨之若鶩的投資銀行行業，恒隆集團（00010）董事長陳啟宗潑冷水，他認為，鑒於投資銀行家本身對社會貢獻不多，總是奉勸身邊的年輕人不要投身此行業，因為他們從中所學的大部分不是真才實學，在投行所學的專業的價值乃建基於他們創造的金融工具的全球分銷網絡，可是當

中大部分問題多多。

陳啟宗之所以這樣說，由於認為投資銀行是金融危機的罪魁禍首。他以自己的兒子陳文博的過去經歷作切入，談到陳文博於畢業後，先加入過一家頂級會計師事務所，以及一家環球商業銀行效力。投資銀行的入門級職位的薪酬，較會計師事務所同類職級的薪酬要高出四至五倍。

陳啟宗指出，為了創造或合理化其超高薪金，尤其花紅，這些銀行家的交易便要愈做愈大。

陳啟宗又謂，以現時資本流動的規模和速度，有可能對整個經濟體造成嚴重破壞。現今高槓桿操作令金融資產的規模遠大於實體經濟，2007年全球金融危機正是這樣形成的。

►九龍站 擎天半島 有3房戶 以2650萬 高價易手



另中原副分區營業經理伍錦基表示，將軍澳天晉3B期1B座低層F室，實用362方呎，售700萬元，實呎19337元，創屋苑呎價歷史新高。此外，消息指出，金鐘美國銀行中心高層07室，面積1303方呎，剛以每月13萬元租出，呎租達100元，創該廈呎租新高。

陳啓宗重點表

增加土地供應	可考慮開發1%至2%的綠化土地在九龍的部分地區，以及特別是新界的東西邊陲填海
香港樓市	2017年下半年增長速度稍為溫和，但有跡象顯示樓價或會重拾升勢
香港零售	零售市場復甦所帶來的正面影響應該很快來臨
內地零售	內地零售銷售的復甦對未來的業務發展有利
投資銀行	投資銀行家本身對社會貢獻不多，奉勸身邊的年輕人不要投身此行業
董事局管治	制定年齡和任期限制，委任更多年輕和深諳科技的人士
西方社會	幾乎無人敢公開地說社會已有太多自由，金融市場早晚會再現災難性，較2007年的更嚴峻

大公報記者王嘉傑製表



▲上海恒隆廣場外觀 資料圖片

►陳啟宗表示，私人發展商察覺政府土地庫存快將耗盡，地價和樓價或會雙雙暴漲，故必須未雨綢繆 資料圖片



中國今明GDP料增6.5% 利好高端零售

【大公報訊】記者王嘉傑報道：對於內地經濟，恒隆集團（00010）董事長陳啟宗表示，預計未來數年，每年國內生產總值增長將介乎6%至7%之間。如果未來一至兩年維持在6.5%以上，也不會感到意外，因此對於高端類別零售業務的利好環境，恒隆地產（00101）未來多個新項目將相繼開業，包括昆明的恒隆廣場、無錫的恒隆廣場第二座辦公樓及香港的山頂廣場等。

人均消費將可追貼美國

陳啟宗表示，去年十月召開的中國共產黨第十九次全國代表大會，消除了市場的不明朗因素。隨着全國人民代表大會於三月召開並宣布新一屆政府班子，前景將更見明朗。認為只要社會保持穩定，經濟應會持續發展。他又謂，個人消費正迅速成為中國經濟的支柱，不久以前，個人消費約佔整體經濟的三分之一，現已遠超40%，整體經濟規模亦變得更大。相比之下，美國的同類佔比約為69%。儘管中國未必可以與美國的數字相提並論，但假以時日，將會貼近美國。

另外，陳啟宗指出，從人均零售面積（以平方米計）計，美國每名市民平均有

逾2.2平方米的零售面積，是最「購物商場氾濫」的國家，遠遠拋離第二名人均零售面積為1.5平方米的加拿大。香港、新加坡和澳洲的人均零售面積各約1.1平方米。內地的數字與意大利和西班牙相若，人均零售面積為0.3平方米，這還不到美國的七分之一。

陳啟宗表示，與世界其他各地相比，集團有幸能在內地一線和二線城市等市場經營業務，這些城市有高密度的人口，為位置優越和建造優良的購物商場提供大量客流。不論是網上購物或光顧實體商店，購物皆十分便利。

於2019年至2020年，公司多個發展項目推出及大型優化工程亦會完成，包括昆明的恒隆廣場、無錫的恒隆廣場第二座辦公樓、瀋陽的市府恒隆廣場康萊德酒店、上海的港匯恒隆廣場，以及武漢的恒隆廣場。

商場溢利增長會更快

鑒於上述情況，加上現有物業組合的穩健增長，陳啟宗料租金收入在未來十年應可有滿意的增長，而且溢利應該會增長得更快，未來數年或能夠享受順境。

63 Pokfulam開放式兩日兩破頂呎價逼3.9萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：迷你單位癲態盡露，正當二手上車盤四球近絕跡之際，新盤更瘋狂。九建（00034）西營盤63 Pokfulam開放式兩日兩破頂，一伙209方呎開放式賣809萬元，呎價逼3.9萬元再破盡至港開放式新高。

63 Pokfulam幾乎日日保持雙位數銷量兼屢爆癲價，開放式單位呎價繼前日錄逾3.7萬元後，昨日再闢高峰逼3.9萬元。市場消息稱，項目昨日再沽11伙，其中1座25樓E室開放式戶，實用面積209方呎，剛沽809.1萬元，呎價38713元，再稱霸全港開放式樓王。項目累沽216伙，套現逾19.2億元。

迷你戶再當打，恒地（00012）田灣南津、迎岸叫好好坐擬加推。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，項目前日收票至昨午暫錄約200票，代理票佔17張，以首推50伙計超額三倍，反應理想，擬

最快下周初加推次批單位，最少涉約15伙，有條件加價5%至7%，鎖定復活節前即最遲29日開賣。項目兩個平台及天台特色戶，傾向招標出售。市傳該盤兩日累收約260票，超額逾四倍。

此外，會德豐地產東九啓德OASIS KAI TAK首錄低座天台複式戶成交。低座AZURE（低座D座）五至六樓連天台複式D室，成交價3655.8萬元，實用1197方呎連281方呎天台，呎價30541元，成交金額及呎價均創項目新高。項目累售451伙，套現近50億元。大額豪宅成交密密來。利嘉閣首席營業董事趙保杰稱，盈信控股（00015）港島POKFULAM PEAK 92E號洋房，連兩個車位沽2.33億元，洋房實用面積3757方呎，另有530方呎庭院及860方呎天台連泳池，呎價62018元創項目新高。另春坎角南埔五號屋沽2.5億元，實用面積3053方呎，呎價81886元。

擎天半島樓價半年炒貴34%

【大公報訊】記者林惠芳報道：受高鐵效應刺激，九龍站豪宅樓價急速炒上，其中擎天半島有三房戶賣2650萬元，比同類貨半年前造價急升34%。

消息指出，擎天半島六座高層D室，實用755方呎，三房間隔，剛以2650萬元沽，實呎35099元，為同類新高價。值得注意，其樓下低一層D室，面積相同，去年11月只賣2160萬元，現相隔四個月貴490萬元或23%。再追溯至半年前，位於樓上高五層的D室，當時只賣1980萬元，如今樓下比樓上賣貴670萬元或34%。

而名人荟集的山頂Mount Nicholson再錄租務成交，市場消息指，低層B室剛以50萬元租出，實呎4289方呎，內地客以每月50萬元承租。業主去年六月以逾2.87億元買入。

將軍澳新都城三日兩破頂。世紀21分行經理魏仕良謂，新都城二期一座高層C室，實用363方呎，獲首置客以662.6萬元承接，實呎18253元，打破了九座C室於三日前創下的每呎18044元紀錄，再創新高。入伙兩年的西環浚峰錄首宗二手成交。據土地註冊處資料，該廈低層C室，實用658方呎，以1600萬元易手，實呎24316元，原業主於2014年九月以約1197.9萬元入市，持貨約3.5年，帳面賺402.1萬或33.6%。

樓市火熱，有買家願付「辣稅」入市。中原副分區營業經理簡偉雄表示，元朗世宙五座低層H室，實用429方呎，售618萬元，實呎14406元。原業主於2015年12月以503萬元買入，持貨兩年多，須付10%SSD，但買家願支付全數稅款，賣方帳面賺115萬元。據悉，買家為套股換樓入市。