

新地年度基礎溢利跌9%

加快資產周轉 嚴格控制成本

息口高企影響樓市表現，發展商紛紛減價促銷，導致毛利率收窄。新鴻基地產(0016)截至6月底止全年度業績，受賣樓收益減少及投資物業重估虧損擴大影響，股東基礎溢利217.39億元，按年減少8.98%；若計及投資物業公平值變動影響，列賬盈利190.46億元，跌20%。末期息每股派2.8元，減少24.3%；連同中期息，全年每股派息3.75元，減少24%。期內，香港物業發展毛利率大跌10個百分點至26%。集團主席兼董事總經理郭炳聯於業績報告表示，會加快物業發展業務資產周轉，以及在不影響質素下繼續嚴格控制成本，相信集團定能安然度過目前的挑戰。



■新地料在未來數個年度，整體建築開支顯著回落。

郭炳聯表示，雖然面對挑戰重重的外圍環境，香港經濟有望在近期錄得溫和增長，新地將貫徹審慎財務守則，維持出租物業和非地產業務的龐大經常性收入，並加快物業發展業務資產周轉。在未來數個年度，預計整體建築開支顯著回落。

物業發展銷售少賺逾三成

全年度，新地物業發展銷售部門溢利78.5億元，同比減少30.5%。淨租金收入增長3%至190億元，當中零售物業及服務式住宅組合的租金收入增加，抵消寫字樓物業組合的租金跌幅。

新地指出，政府收回古洞北/粉嶺北地皮，可收取現金補償19億元，將於2023年至2024年度入賬；另被收回洪水橋/廈村地皮，錄現金補償27億元，預計2024年至2025年度入賬。

截至6月30日，新地未入賬售樓合約銷售383億元，包括249億元來自香港(約196億元將於2024年至2025年度入賬)，及134億元來自內地(約86億元將於2024年至2025年度入賬)。

香港10個月內推售5樓盤

在未來10個月，新地計劃推售5個主要香港項目，包括啟德天璽·天第1期、元朗The YOHO Hub II新一幢大樓、何文田太子道西的合作發展項目和天水圍YOHO WEST第2期，以及鄰近馬鞍山的西沙項目第1期。至於內地則擬推售蘇州湖濱四季、杭州國際金融中心和佛山瀧景等多個合作發展項目的新批次。

另外，未來兩、三年，新落成物業將為集團增添現金流和租金收入。香港方面，觀塘The Millennity基座商場將於年底起分期開業，而高鐵西九龍總站上蓋的IGC首座寫字樓將於2026年初開始交付予租戶。

大摩料港樓價明年彈5%

摩根士丹利預期，今年香港樓價跌8%，但由於預期美聯儲即將啟動減息周期，明年樓價可望反彈5%，當中，住宅市場較零售及寫字樓物業更受惠減息因素。

大摩美國經濟師Ellen Zentner預期，美國聯邦基金利率將由現時5.375%，至今年底回落至4.625%，明年6月則為3.625%。

該行香港銀行分析員Nick Lord則料，美聯儲每次減息0.25厘，本港最優惠利率(P)將下調0.125厘，預期至明年底，實際按揭利率降至3.25%。至於1個月銀行同業拆息(HIBOR)今年上半年約4.5%，明年底則回落至2.75%水平，



■梁志堅看好港樓市今年底至明年初復甦。

H按揭利率約4%(H+1.3%)，仍高於封頂息。

此外，大摩預期目前租金收益率3.2%，在減息因素下，加上租金走勢受惠內地人才流入，租金利差明年將轉向中性，吸引投資需求。此外，業主供款負擔能力將由現時50%，改善至45%的較健康水平，自2021年以來，利率是導致樓價累跌三成的主要原因，相信香港樓價將觸底，並在2025年出現周期性復甦，升幅為5%。

減息有利高負債地產股

大摩稱，本港地產股債務有60%利率以按浮息計算，估計HIBOR每下調100基點，地產股盈利將增5%，高負債如新世界(0017)、希慎(0014)、恒地(0012)及嘉里(0683)將受惠，以浮息比重高如九龍倉置業(1997)亦受惠。

另一方面，地產建設商會執委會主席梁志堅亦看好本港樓市於今年底至明年初復甦，並指當前本港樓市表現欠佳，但只要國家支持，相信香港市道復甦速度最快。

梁志堅重申，只要經濟重回軌道，香港經濟會較其他地方更容易翻身。

傳美的最快下周在港招股

內地最大電器商美的集團，據報計劃來港上市，最快下周接受投資者認購，目標集資金額40億美元，一旦成事，以集資規模計算，將是今年「新股王」，並是最少兩年來最大型新股。

《IFR》引述消息報道，為吸引投資者認購，美的考慮將香港的發售價，定於較A股最多折讓20%水平，集資逾30億美元(約234億港元)。

料籌最多312億元

彭博社則指，目前美的正進行投資者路演，當中，基石投資者或認購約10億美元，美的籌集金額可望增至40億美元(約312億港元)。

美的A股昨收報63.59元(人民幣，下同)，跌2.9%，成交額27.6億元，以現價計，市值444.1億元。

美的上周五(8月30日)已通過聯交所上市聆訊，集團周三(4日)宣布，董事會已通過H股全球發售及在香港聯交所上市議案。上市計劃面向全球投資者，旨在吸引國際資本，支持公司全球化戰略和業務拓展。



■若美的成功在港掛牌，以集資規模計算，將是今年「新股王」。

恒指4日累挫544點

港股9月開局連跌4日，累挫544點。恒指昨高開12點後，反覆收跌13點，報17,444點。成交縮減至逾849億元。北水連續第2日淨走，累計淨賣53億元。

輝立證券董事黃璋傑稱，恒指50天線(17,477點)及250天線(17,261點)仍具參考價值，惟港股短期後市要視乎外圍走勢。

本地地產股走強

美國減息預期升溫，本地地產股逆市造好，領展(0823)漲3.6%，是表現最佳藍籌，新地(0016)績前揚1.9%。

恒生科指升4點，報3,487點。阿里巴巴(9988)跌0.4%；騰訊(0700)及美團(3690)分別升0.2%及0.1%。

大家樂7至8月營業改善

大家樂(0341)首席執行官梁可婷表示，該公司7月至8月營業情況相比4月至5月有所改善，相信是期內推出優惠取得成效，公司將與不同商戶合作推出更多優惠予消費者。未來亦計劃與本地品牌合作。

昨日為梁可婷出任大家樂首席執行官後首次出席股東會，被問及對下月公布的一份施政報告的期望，她稱，希望政府可以一

如以往舉辦多些盛事，吸引更多市民出街及留港消費。至於今年月餅銷情，她指出，傳統月餅銷情與去年同期持平。

開店策略審慎

開店策略方面，梁可婷表示會較審慎，該公司於4月至6月已在內地開設5間分店。至於會否買舖，她則稱持開放態度。



■大家樂將與不同商戶合作推出更多優惠。

中新社