

太古：今年零售弱勢難改

太古廣場銷售跌12% 租金增長受壓

太古系公布上半年業績表，其中太古地產（01972）業績有驚喜，上半年純利按年增31.45%至84.93億元，每股盈利1.45元，派第一次中期息23仙，按年增4.5%。不過受內地旅客大減影響，旗下主攻高檔消費及奢侈品的太古廣場零售銷售額按年下跌逾12%，遠差於市場整體表現。大地行政總裁白德利預料，下半年香港零售業務繼續疲弱，租金增長受壓情況亦難以改善。

大公報記者 陳萍花

太古上半年香港零售物業租金增長僅1.4%至13.63億元，白德利表示，受奢侈品銷售放緩影響，上半年旗下太古廣場零售銷售下跌逾12%，但太古中心零售錄雙位數升幅，主要因該商場並非以奢侈品為主，他預期，下半年零售市道與上半年相若。他未有正面回應有否被租戶要求減租，僅稱內地營運商場銷售表現理想，又指太古廣場屬高品質的零售地段，相信仍有不少商戶希望在此落腳。太古上半年內地零售物業租金增長達11%至8.24億元。

寫字樓需求強勁

樓市方面，他預料，美國今年會加息，但加幅不大，故不會對本港住宅物業構成太大影響。而旗下辦公樓需求仍然強勁，出租率達100%，他預料，寫字樓需求仍繼續增加，但供應並不算多，因此對公司旗下寫字樓出租表現充滿信心。上半年香港辦公樓總租金收入增長7%至28.2億元；內地則增長18%至1.8億元。另外，白德利預料，集團於香港及北京的酒店表現於下半年料將持續疲弱，但相信廣州及邁阿密的酒店業績將有所改善。集團上半年酒店業務營業虧損為2300萬元，去年同期則為虧損800萬元。

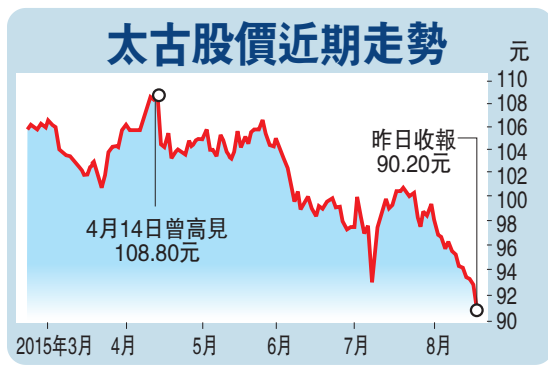
期內，太古基本溢利按年增4.3%至39.38億元，主要反映零售及辦公樓投資物業的收入增加，以及出售香港高尚住宅物業的溢利上升，來自物業投資的基本溢利增長4%。上半年總租金收入為53.68億元，按年增6.4%，主要反映香港辦公樓及中國內地零售物業的租金上升。期內物業買賣錄營業溢利增加27%至10.25億元，大部分來自出售香港豪華項目的96個單位及出售蔚然和MOUNT PARKER RESIDENCES項目的餘下單位。於6月底，集團資本淨負債比率微跌至15.7%。

另外，太古股份上半年純利按年升23.03%至79.77



太古下半年本港零售業務繼續疲弱，租金增長受壓情況亦難以改善

大公報記者 林少權攝



億元，太古A（00019）每股盈利5.3元，第一次中期息升2仙至112仙；太古B（00087）每股盈利1.06元，第一次中期息升0.4仙至22.4仙。期內營業額按年升5%至316.33億元。撇除投資物業估值變動後純利升12%至48.33億元。

海洋服務錄得虧損

太古指，基本溢利增加，反映地產部門、航空部門及飲料部門的溢利上升，以及售出兩個做壞單位獲得溢利。不過海洋服務部門上半年則錄得虧損1.56億港元，主席樂山解釋，主要由於整個石油行業震盪，石油公司減少探索，使船隊利用率低於目標的90%，只有約70%至80%，但他強調，情況仍未算大差，只是市場需要一定時間去恢復。

業務	股東應佔溢利 (億元)	按年變動
地產	69.36	+31.21%
航空	10.63	+197.76%
飲料	4.56	+13.15%
海洋服務	(1.56)	(去年同期錄6.58億元溢利)
貿易及實業	1.23	-41.98%
總辦事處	(4.45)	(去年同期錄4.32億元虧損)
總額	79.77	+23.03%

分項	2015年(中期)	按年變動
收入	93.86億元	+12.6%
營業溢利	96.05億元	+35.2%
純利	84.93億元	+31.5%
基本溢利	39.38億元	+4.3%
每股盈利	1.45元	+31.8%
第一次中期息	23仙	+4.5%
截止過戶日：9月10日		
派息日：10月5日		

恒地基礎盈利增5%

項目	2015年中期	變幅
收入	110.19億元	+28.6%
基礎溢利	52.91億元	+5.2%
股東應佔溢利	98.46億元	+4.08%
每股基本盈利	2.98元	+2.8%
派息	0.38元	+11.8%
截止過戶日：9月4日		
派息日：10月8日		

恒地（00012）中期純利98.46億元，按年升4.08%，若扣除投資物業公允價值變動，則按年增長5%至52.91億元。集團派中期息每股0.38元，股息將於十月八日派發予九月八日登記在股東名冊內之股東。

集團表示，續以不同途徑擴充在本港之土地儲備，並於期內取得理想進展。繼去年從公開招標中投得一幅尖沙咀之商業用地後，集團於本年六月再以36.289億元投得一幅位於屯門掃管笏之住宅用地。與此同時，集團共有45個已購入80%以至全部權益之「市區舊樓重建」項目，自估樓面面積有360萬平方呎，可供2016年或之後出售或出租。

持4450萬呎新界土儲

恒地提到，「市區舊樓重建」項目現已進入收成期，將持續為集團帶來豐厚收益。透過多元化渠道購入土地，集團可望為長遠之物業發展規劃提供穩定之土地供應及發展收益。此外，集團為全港擁有最多新界土地之發展商，持有約4450萬平方呎之新界土地，有利配合政府之發展新界政策，將跟隨其發展規劃步伐為集團陸續提供更多發展用地。業績報告顯示，恒地上半年自佔香港物業銷售額53.19億元，下半年可售樓面則約140萬方呎，涉及約2600伙單位，其中約67萬方呎樓面為舊樓重建項目。

嘉里續看好港樓市前景

【大公報訊】美國料於今年底加息，本港樓價或受影響下跌。嘉里建設（00683）聯席董事總經理何述勤認為，本港今年內加息的機會不大，即使加息也只會是少幅度，相信對樓市影響不大。加上港人對樓市有投資意欲，換樓客數目上升，對樓市發展樂觀。料今年公司在本港和內地的樓宇銷售額約120億元，兩地各佔一半。下半年將會推出位於屯門的掃管笏的新住宅項目，將可進一步帶動銷售。

嘉里建設昨日公布中期業績，截至2015年6月底止，純利為27.9億港元，按年升17%，每股盈利1.93元。撇除投資物業公允價值影響，基本溢利21.8億元，按年升21%。派中期息每股0.3元，與去年持平。

旭輝料未來銷售價量齊升

【大公報訊】旭輝（00884）主席林中表示，集團下半年將加大推盤速度，新推項目將增至14個，預料公司下半年銷售價量齊升，當中銷售均價將上升5%至10%，有信心今年可完成全年銷售目標250億元人民幣（下同）。公司今年首次派中期息，林中解釋，主要因公司現金充裕，有逾百億元，故希望回饋股東。

至於會否因而調低負債率，他則表示，公司目標淨負債率維持約70%水平，待公司合同銷售增至500億元的規模後，再計劃進一步調低負債率。

鷹君核心盈利跌一成三

【大公報訊】鷹君（00041）純利升2.1倍至14.7億元，每股盈利2.21元，維持派中期息27港仙。核心溢利按年減少13.2%至8.38億元，每股盈利1.26元。期內收益升0.8%至39.8億元，當中核心業務租金總收入為1.16億元，按年下跌46.5%，主席羅嘉瑞表示，主要由於三個美國寫字樓物業於轉讓至美國房地產基金後，不再貢獻租金收入，加上受訪港留宿旅客減少拖累LHI酒店之收益貢獻。期內核心業務收益按年減少0.4%至26.85億港元。

羅嘉瑞指，於2015年上半年，集團大部分業務收益均告下調，猶幸部分跌幅被酒店分部收益上揚所抵銷。上半年酒店分部（包括十間全資擁有海外酒店及其他酒店分部相關業務，如酒店管理費收入）的收益按年增加

6.7%至17.022億港元。收益增加主要是由於新天地朗廷酒店於2014年12月成為全資擁有酒店，令收益貢獻提高。

公司展望，由於訪港留宿旅客將可能繼續疲弱，故香港酒店業的經營環境依然艱巨。因此，來自旗下LHI的分派收入及酒店管理收入於下半年可能會繼續受壓，但在美國經濟進一步加強下，旗下美國酒店客房平均收入應可保持增長。

而旗下冠君產業信託（02778）方面，雖預料頂級物業收益應能於今年下半年開始回升，但由於下半年的應繳稅額較高，加上新簽租賃增加令應付租賃佣金上升，將遏抑下半年之溢利，冠君產業信託的可分派收入於2016年恢復增長。

越秀稱「去庫存」加劇內房競爭

【大公報訊】記者黃裕慶報道：越秀地產（00123）公布截至今年六月底的中期業績，錄得純利11.97億元（人民幣，下同），按年下跌28.5%。董事會建議派發中期息，每股派0.029元，按年顯著下跌40%。越秀地產昨日收報1.36元，下跌1.4%。

人民幣兌美元近期急貶，財務總監歐俊明表示，將令公司的融資成本增加，但仍處於可控制範圍內，預期不會對公司業績造成太大衝擊。他說公司的業務周期約為15年，人民幣貶值對公司債務的影響，關鍵是人民幣匯率的中、長期走勢。

截至今年六月底，越秀地產的總借款中，約有37%以港元及美元計價，等值約為116億元人民幣的浮息銀行借款；及約22%為以港元及美元計價、等值約70億元人民幣的中長期票據。公司現時沒有安排利率對沖工具。

越秀地產今年上半年的毛利率為26.2%，按年下跌8.2個百分點；毛利則下跌20%至17.37億元。總經理陳志鴻說，上半年的毛利率反映行業發展已進入「新常态」，預料毛利率將回歸20至30%的「合理區間」。

展望下半年，越秀估計內房仍會以「去庫存」為主要目標，導致市場競爭激烈。公司維持全年銷售目標不變，即為248億元。今年1至7月，公司累計合同銷售金額約為129.54億元，已完成全年銷售目標的52%。



▲越秀地產財務總監歐俊明（右一）表示，管理層將繼續關注人民幣走勢。（大公報攝）



會德豐基礎盈利大增七成

▲吳宗權表示，本港建築費高企，對未來樓市看法審慎。大公報記者 林少權攝

	2015年中期	變幅
收入	286.48億元	+55%
股東應佔溢利	80.06億元	+4%
每股基本盈利	3.94元	+4%
派息	42.5仙	+10%

【大公報訊】記者趙建強報道：會德豐（00020）中期利潤按年增長4%至80.06億元，若扣除投資物業重估收益，基礎盈利更按年大升78%至63億元，使公司淨負債率降至17.7%。派中期股息每股42.5仙，股息將於九月二十三日派發予九月十八日名列股東登記冊內的股東，涉及股息總額8.64億元。

期內會德豐發展物業收入及營業盈利分別增加145%至168.66億元，及增長192%至47.03億元。上半年香港確認入帳物業銷售額及營業盈利分別增加5.13倍至102.17億元，及增3.33倍至35.46億元，主要由於One Bay East落成及出售帶來的99.25億元確認收入。

會德豐上半年合約銷售金額約28億元，完成全年目標不少於100億元的28%，主席吳宗權表示，下半年將有三個住宅及一個商業項目出售，維持全年100億元的目標。而截至期末，集團有約77億元已售未入帳收入，料其中47億元將於今年下半年入帳，其餘則於明年入帳。

下半年推出的住宅項目中涉及一個豪宅項目，吳宗權相信豪宅單價較高，銷售雖然較慢，但集團以具實力的買家為目標，相信不會受到股市波動影響，而下半年銷售項目的定價，亦會視乎市場情況如息口走勢及市況因素而定。他認為，本港建築費高企成為其中一個考慮點，但整體住宅市場需求仍在，且經濟仍然有所增長，對下半年樓市看法審慎。

展望未來，公司會繼續投地，對於快將招標的市建局西灣河地皮及大埔白石角地皮亦會研究，其中後者不排除會入標競投。對於會德豐未來會否繼續增持九倉（00004），吳宗權僅稱會於適當情況及價格時作考慮。

宏安料商舖租金跌三成

【大公報訊】記者邵淑芬報道：最近投得馬鞍山及大圍合共三幅地皮的宏安集團（01222），主席鄧清河表示，看好一房至兩房的小型住宅的前景，認為未來五年仍是這些「剛需盤」的天下。但他卻看淡零售商舖，尤其是自由旺區，認為未來兩至三年本港零售舖租至少會跌三至四成。

鄧清河指，上屆政府七年來完全沒有興建房宅，而每年平均有五至六萬對新人結婚置業，加上近年離婚率高，外地人對本港住宅亦有需求，本港中小型單位自然供不應求。另一方面，他表示建築成本仍然高昂未見下跌，故料本港樓價亦難回落。宏安旗下持有不少商舖，鄧清河表示，若價錢合適，不排除出售。至於會否考慮趁低吸納，他指商舖業主持力強，現時並非買入時機。

宏安系公司，包括位元堂（00897）及PNG資源（00221）等常有供股集資的活動，而主席鄧清河於六月時更一度減持公司一成股份。董事總經理陳振康指，當時主席減持前持公司股票超過60%，為保持股份的流通性，故有所減持，但強調未來仍會持股超過50%。他續稱，供股集資純粹為長遠的發展，並維持資本充足率及良好的現金狀況，短期內暫無集資計劃。

SOHO中國純利大跌九成五

【大公報訊】轉型為投資物業收租的SOHO中國（00410），中期純利下跌95%至1.3億元人民幣（下同），每股盈利0.026元，不派中期息。公司表示，由於今年業務不包含物業銷售貢獻，收入則以投資物業租金為主，因此純利及收入均大跌。至於新完工的投資物業表現良好，但出租率提升需時。

截至今年6月底止，SOHO中國淨債務佔股東權益的比率約為25%，半年內上升6個百分點。此外，期內，公司現金及銀行存款共計約97.7億元，總負債約為199.34億元。

富力研分拆投資物業上市

【大公報訊】記者王嘉杰報道：富力地產（02777）公布中期業績，按年少賺3.9%至10.26億元人民幣（下同），每股盈利約31.86分，中期息0.3元。期內，富力地產的協議銷售額為到207億元，為全年目標的三分之一。董事長李思廉表示，考慮到內地經濟不明朗，加上不想大幅減價促銷，公司已將全年協議銷售額由600億元降至550億元。另外，他又指，正研究分拆投資物業業務在港上市。

期內，富力地產營業額為127.2億元，按年增加29%，毛利率為31%下降4個百分點。財務總監張詩賢指，下半年入帳物業的銷售均價較高，全年毛利率為將維持在35%至40%。李思廉又表示，以往公司下半年的營業額都高於上半年，由於計劃全年推出12個全新項目，預計銷售貨量達到194億元。公司在上半年只推出了當中的三個項目，銷售貨量為20億元。

另外，李思廉表示，上半年公司的負債比率約為

110%，料年底可降至100%以下。他表示，負債比率會以每年5至10個百分點下降，不過，若公司能於A股上市，會助公司加快降低負債。不過，目前內地暫緩A股上市，李思廉指出，要待明年上半年才有上市的時間表。他又指，雖然會表示不會回到內地上市，但年初內地證監會公布，房地產上市公司若再融資，不需經國土資源部審查，因此會有A股上市的考慮。

目前富力地產共營運10家酒店及6個投資物業，市場價值超過270億元。李思廉表示，現時需要時間分拆有關業務，最快也要一年時間，分拆後將會加快對外擴張。上半年，6個投資物業的收入為3.87億元，下降6%；酒店收入為5.68億元，較去年同期上升11%。

另外，對於個人入股的永升亞洲申請本港免費電視牌照，李思廉表示，純屬私人投資。因為與已故亞視主席邱德根的兒子邱達昌是好友，入股純屬因獲朋友邀請。



▲富力地產表示，正研究分拆投資物業業務在港上市。圖為管理層出席記者會