

會德豐半年住宅銷售創新高 翻倍至234億

吳宗權：港樓價「只會微調」

會德豐（00020）昨公布中期收入大跌約47%，核心利潤亦跌約6%至51.6億元，主席吳宗權解釋，主要由於今年起實施的新會計準則，將香港出售物業收入確認時間，由以往政府發出入伙紙，改為法定轉讓完成，拖累集團入帳延後超過半年，使上半年入帳銷售額僅約20億元。吳宗權相信，有關影響會延續約一年。他又預期本港樓價不會大起大落，相信「只會係微調」。

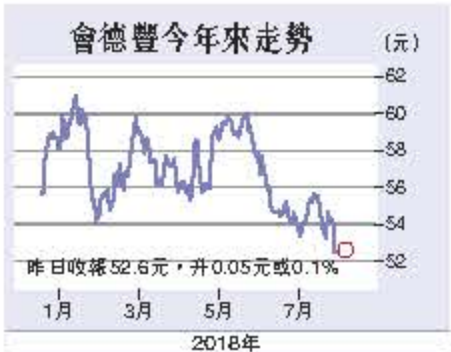
大公報記者 趙建強

會德豐強調，集團目前約有302億元已預售但未確認入帳收入，按年增加約243%，預計將於未來兩年內陸續入帳。另外，公司約有220億元應收款項，則料於未來18個月內陸續收回。吳宗權強調，公司負債比率僅約13.8%，今年下半年約20億元債務到期，加上九龍倉（00004）、九龍倉置業（01997）及會德豐新加坡股息收入，為集團提供穩定現金流。

土儲夠數年發展 投地更審慎

吳宗權指出，集團上半年賣樓銷售理想，可謂「貨如輪轉」，今年上半年，公司住宅銷售234億元，創紀錄新高，除同比增长131%外，更較去年全年住宅銷售高37%。目前會德豐土儲夠660萬方呎，料足夠未來數年發展。

展望未來，吳宗權稱下半年加息及住宅供應增加，加上貿易戰持續，相信不會在短期內結束，都為本港樓市帶來不明朗因素。不過，他亦強調，目前美國、中國內地及香港經濟數據並不差，相信本港樓價不會大起大落，相信會上上落落，但只會係微調，目前也看不到樓價會出現大幅度調整。因此，吳宗權表示，下半年集團投地會更加審慎，計畧數先入標，又稱目前旗下商業項目少過以前，未來投地時，住宅、商業地都會考慮。



對於政府有意推出空置稅，吳宗權承認對新政策不可不考慮，但目前仍需要等政府有更多細節公布，才能清晰討論對公司的影響。

他又稱，傳統豪宅銷售，客戶喜歡參觀現樓才購買，公司目前無意改變銷售策略，未來會繼續按照以往節奏、方式賣樓。但他亦承認，本港住宅建築成本上升，為未來業績帶來一定壓力。

暫無重組計劃

會德豐新加坡早前提出私有化，每股作價為2.1元新加坡幣，估計涉及最高總額約6億元新加坡幣。吳宗權稱對有關私有化沒有任何補充，亦沒有回應是否有意私有化九龍倉等旗下上市公司，僅強調集團目前沒有重組計劃。



吳宗權 言論重點

- 下半年加息、住宅供應增加，加上貿易戰，為樓市帶來不明朗因素
- 中國內地、美國、中國香港經濟數據並不差，相信樓價不會大起大落，只會微調
- 空置稅不可不考慮，但需要等政府有更多細節才能清晰討論
- 本港住宅建築成本上升，為未來業績帶來一定壓力
- 公司未來會繼續按照以往節奏、方式賣樓
- 下半年投地會更審慎，計畧數先入標，住宅、商業地都會考慮

▲會德豐主席吳宗權表示，集團目前沒有重組計劃
大公報記者蔡文豪攝

會德豐2018年中期業績簡要

分項	2018年中期	變幅
收入	175.77億元	-47%
營業盈利	96.48億元	-1%
核心盈利	51.6億元	-6%
投資物業重估收益	34.65億元	+380%
股東應佔盈利	86.04億元	+38%
每股核心盈利	2.52元	-7%
每股股東應佔盈利	4.21元	+38%
中期股息	0.5元	+5%

泓富中期可分派收入升1.6%

【大公報訊】記者趙建強報道：泓富產業信託（00808）中期業績在都會大廈替換租約的短期影響情況下，收益跌0.6%至2.211億元，物業收入淨額跌0.3%至1.765億元，可分派收入升1.6%至1.363億元，每基金單位分派按年升0.5%至0.092元，分派收益率為5.8%。

期內，泓富產業信託錄得6.6%的租金調升率，租利率保持約96%，公司有策略地加入租金遞升機制於現有租約中，佔物業組合面積約20%，稱為未來帶來在正常租賃期內的租金增長。泓富

產業信託物業組合的平均單位實際租金錄得1.9%的增長，達每平方呎24.58元。

展望未來，泓富稱貿易保護主義及潛在利率上升帶來不明朗因素，但相信香港未來經濟依然保持平穩，且香港零售及旅遊業復甦，和資本成本低企情況下，香港物業市場持續蓬勃。公司看好內地企業對香港寫字樓的需求強大，帶動寫字樓市場發展。公司亦料受惠九龍東轉運，及於年內落成的廣深港高速鐵路和將來的沙田至中環線鐵路。



繳藍天梗房呎租102元 貴過港島

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價及租金高企，私樓分租潮蔓延全港，近年不乏新樓入伙的「梗房」不愁無租客，連錄租賃成交，其中日出康城領都一伙71呎梗房以5000元租出，呎租70元；另豫藍天有業主把主人套房以1萬元租出，呎租約102元，貴過港島豪宅。

領都71呎梗房租5000元

市場消息指，鄰近港鐵站的日出康城領都剛錄分租個案，單位是1座中層C室，採三房（套）間隔，業主去年四月份以整個單位出租，月租達1.75萬元，以實用面積723方計，呎租約24元。今年六月份業主改變策略，把單位其中一個細房出租，開價5500元，指明只租予單身女士，租客不可煮食，不包水電煤，此梗房面積約71方呎，剛成功以5000元租出，呎租約70元，呎租比整個單位出租高1.9倍。據了解，業主於2014年以570萬元在二手市場買入上址。

此外，日出康城豫藍天亦錄得分租個案，單位是3座高層LA室，享將軍澳海景，為三房（套）間隔，業主自用一間睡房，另一房放雜物，今年5月把主人套房分租，叫租1萬元，條件是只租予本地人，男女不拘，但不可煮食，包水電煤，現以開價租出，以套房面積約98方呎計，呎租約102元。據悉，業主於2015年以766.1萬元一手買入上址，單計分租主人房，租金回報約1.6厘。



▲將軍澳日出康城連錄兩宗分租個案

沙宣道豪宅招標 估值20億

【大公報訊】記者林志光報道：當市場對國際政經局勢影響本港樓市前景的看法仍然不一之際，不少業主已主動放售所持有的貴重物業。其中，由牛奶公司持有的約30年的薄扶林沙宣道54號豪宅Point Breeze，現以招標方式出售，估計價值或達約20億元。

牛奶公司現委託萊坊及世邦魏理仕以公開招標和現狀交吉方式出售沙宣道54號，截標日期為10月23日，市場估值約20億元。萊坊執行董事和投資部主管林傑漢表示，近期豪宅地段不時出現高價成交，如南區碧山村道39號以59.3億元售出，而渣甸山高士美道3號的成交呎價更達11萬元

，故相信是次極具重建潛力的招標項目，將會吸引一眾發展商積極爭奪。世邦魏理仕香港資本市場部執行董事王振康先生稱，該項目享有海景及高私隱度，重建樓面超過2.2萬方呎，市場較少有。

牛奶公司持貨30年

沙宣道54號的地盤面積約29519方呎，現建兩層高豪宅物業，屬二次世界大戰前落成的舊建築，牛奶公司於1988年僅以1300萬元購入持有至今。土地現規劃為住宅（丙類）1，建築物高度限制為10.67米，即連停車場在內最多三層高；最大地積比率為0.75倍，即可建樓面約22139方呎。



▲由牛奶公司持有的薄扶林沙宣道54號豪宅Point Breeze，現建兩層高豪宅物業

南豐廣場兩房呎價1.8萬破頂

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手交投淡靜，惟二線屋苑樓價繼續追落後，將軍澳南豐廣場一伙兩房戶剛以676萬元易手，呎價升穿1.8萬元，創屋苑歷史新高。

香港置業助理分區董事劉浩勳表示，南豐廣場5座高層C室，實用375方呎，兩房間隔，望園景，原業主於上月中旬放盤，叫價725萬元，最終連減三口價以676萬元賣出，雖然減幅達6.8%，但呎價仍高見18027元，為該屋苑首度升穿1.8萬元呎水平。據了解，原業主持貨約近四年，帳面賺239萬元或55%。

領明苑白表價710萬創新高

另外，有個別買家轉投已補地價的居屋市場。美聯物業營業經理林志堅透露，領明苑B座中層4室，實用554方呎，三房間隔，原以730萬元透過自由市場放盤，剛以710萬元連地價成交，樓價創屋苑新高，呎價12816元。據了解，領明苑已補地價盤源較罕有，該屋苑今年交投以來補地價的綠表主導。

宏智物業客戶經理梁志青表示，筲箕灣愛蝶灣8座低層D室，實用484方呎，兩房間隔，望園景，附設優質裝修，原業主將單位於自由市場放盤，開價818萬元，最終減至785萬元連地價賣出，呎價16219元，為屋苑呎價歷史新高。

據了解，買家是外區上車客，見單位附設裝修可以即買即住，所以拍板入市。原業主持貨約三年，帳面獲利300萬元或62%。

海天晉車位兩月炒貴17%

此外，隨著熟練流入車位市場，亦推動車位身價急速上升。林志堅表示，海天晉停車場B層一個單號車位，新近以290萬元易手，創該屋苑車位造價新高。原業主於今年六月份以248萬元買入車位，帳面速賺42萬元，車位於短短兩個月便炒貴約17%。

元朗世宙1座高層D室，實用面積426方呎，以680萬元售出，呎價15962元，創屋苑新高。



▲將軍澳南豐廣場有兩房戶以六百七十六萬元高價易手
藍田匯景花園1座中層D室，實用面積537方呎，剛以820萬元沽出，呎價15270元，比銀行最高估值905萬元低水近10%。

新地兩盤加價 Milano錄五捷訂

【大公報訊】記者梁穎賢報道：首輪銷售吸引萬人追爆ICC的新地（00016）元朗錦田北新盤PARK YOHO Milano，連錄五伙捷訂，發展商隨即加價最多近6%；同系北角海逸有7伙加價最多近一球。

Milano本月4日作首輪銷售，首批328伙入場費428萬元，引來萬人搶樓，人龍由ICC電梯大堂排到西陵，重現97年樓市大時代的盛況，項目即日近沽清，惟本港銀行全面加息後，息魔逐步逼近，該輪銷售即錄五家連捷，新地料沒收175萬元訂金。

Milano撻訂貨加價最多6%

一手成交紀錄冊顯示，該五伙撻訂單位分布32A、33A、36B座，實用面積378至578方呎，售價由604.38萬元至792.45萬元，呎價約1.37萬元至1.63萬元，買家簽定臨時合約後交易未有進展，每個單位料殺訂30.2萬元至39.6萬元。

新地連隨將該五伙加價，加幅約為2%至6%，加價後定價由735.3萬元至999萬元，折實售價由617.6萬元至839.16萬元，折實呎價14519元至16340元。當中33A座10樓A



▲Milano首日開賣萬人空巷，人龍排到西陵

室578方呎，兩房連儲物室間隔，新售價為999萬元，比上月底的售價943.4萬元加價55.6萬元或5.9%。

同系海逸亦修改價單，將七伙加價約3.5%至5%，其中5A座21樓A室，一房間隔，實用364方呎，最新定價2021萬元，較上月中1924.7萬元加價96.3萬元或5%，折實1637萬元，折實呎價44973元。七伙安排於本周五開賣。

豪客逾1.1億掃傲龍兩伙

息魔無礙豪宅掃貨，新世界（00017）清水灣傲龍連沽兩伙，包括D座頂層天台

三複式及花園複式戶，成交價分別6076萬元及5106.3萬元，實用面積各2619及2201方呎，呎價均為23200元。據悉，兩伙單位由同一組買家購入，涉資逾1.1億元。傲龍累沽588伙，連車位共套現逾157億元。

長實（01113）上環My Central 15樓C室，實用面積674方呎，原於去年11月以2000.5萬元售出，惟遭買家於本月初撻大訂，成交紀錄冊顯示，單位昨日再以2368.8萬元沽出，呎價35145元，較去年賣出368.3萬元或18.4%；另南豐將軍澳日出康城LP6，已向代理簽發銷售委託，料短期上樓者及開價，趕月內賣。