

新地部署推售多個新盤 投資物業穩健 郭炳聯：對港前景充滿信心

新鴻基地產(00016)昨日收市後公布截至今年6月底止全年業績，收入715.1億元，按年基本持平，股東基礎溢利下滑9%至217.4億元，削減末期息24%至2.8元。公司主席兼董事總經理郭炳聯預告，將在未來10個月內推售多個香港項目。他並指，加快物業發展業務的資產週轉，集團定能安然渡過目前的挑戰。重申對香港的長遠前景充滿信心，特區政府亦吸引人才及國際企業來港，種種措施將有助進一步加強香港的競爭力。

大公報記者 蔣杏怡

新地年度內總租金收入增長3%至249.9億元，在香港的投資物業錄得租金收入179.4億元，按年增加1%。郭炳聯提到，年內集團位於香港的多元化投資物業組合表現維持穩健，零售物業組合的平均出租率達94%，租金收入溫和增長，但是港元匯率高企、旅客及港人消費模式的改變持續為零售業帶來挑戰。

郭炳聯表示，在未來2至3年，新落成物業將為集團增添現金流和租金收入，其中觀塘The Millennity的基座商場計劃將於2024年底起分期開業，高鐵西九龍總站上蓋的IGC首座寫字樓將於2026年初開始交付租戶。

售樓收入256億 減23.4%

年內新地在港錄得合約銷售額256億元，按年減少23.4%。郭炳聯表示，自從今年2月樓市撤辣後，香港住宅市場趨趨活躍，但在持續高息的環境下，市況在近期偏軟，然而不少專才及學生來港，支持住宅租金繼續上升。另截至6月底，未入賬的香港合約銷售額達249億元，其中196億元將在2024/25財政年度確認入賬。

郭炳聯預告，將在未來10個月內推售多個香港項目，包括啟德天璽·天第1期、元朗The YOHO Hub II新一幢大樓、位於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。

減息步伐更明確 利好樓市

新地對內地和香港的長遠前景充滿信心。郭炳聯指出，儘



▲郭炳聯指，加快物業發展業務資產週轉「定能安然渡過挑戰」。

管環球經濟仍然面對不少風險，但更明確的減息步伐，香港經濟有望在近期錄得溫和增長。租金持續上升反映住屋需求仍然殷切，息口有望回落應進一步利好樓市。

土地儲備方面，截至期末按所佔樓面面積計算，新地在港的土地儲備約5780萬平方呎，當中約3820萬平方呎為多元化的已落成物業，其中絕大部分用作出租及長線投資，以獲取經常性收入；約1330萬平方呎為可供出售的發展中住宅，料於未來6至7年內分批落成。

年內特區政府收回位於古洞北/粉嶺北新發展區的土地，面積約150萬平方呎，預期可收取現金補償額19億元，並於2023/24財年入賬。另一批將被收回的土地位於洪水橋/廈村新發展區，面積約250萬平方呎，涉及補償金約27億元，料於2024/25財年入賬。

新地於年內透過契約修訂增添了3幅住宅用地，可建總樓面面積約150萬平方呎，其中一幅在下半財政年度增添的地皮位於沙田香粉寮，鄰近城門河，將發展為總樓面面積約52.1萬平方呎的住宅項目，提供約1200個以中小戶型為主的單位，計劃於2030年或之後落成。



▲新地未來10個月內將推售啟德、元朗等地區的多個項目。

新地全年業績摘要

分項	金額	按年變幅
收入	715.1億元	+0.4%
● 香港物業發展	247.5億元	+3.7%
● 內地物業發展	26.8億元	-49%
● 香港物業租賃	179.4億元	+1%
● 內地物業租賃	63.1億元	+7.9%
基礎溢利	217.4億元	-9%
股東應佔溢利	190.5億元	-20.3%
末期股息	2.8元	-24%

新地管理層對未來展望

- 租金持續上升反映住屋需求仍然殷切，息口有望回落應進一步利好樓市
- 內房市場在短期內仍會調整，但中期而言，有關政策應有助引領市場可持續發展
- 對內地和香港的長遠前景充滿信心

內地項目合約銷售額119億

【大公報訊】截至今年6月底止財年，新地在內地錄得合約銷售額110億元人民幣（約119.8億港元），主要來自上海陸家嘴的全資項目濱江凱旋門第3期，以及位於杭州錢江新城的合作發展項目杭州國際金融中心（匯東）住宅部分第三批。新地指兩項目的銷售均十分理想。

物業投資方面，上海寫字樓的出租率仍維持在滿意水平，其中上海ITC第三期A座已經落成，承租率超過70%，包括B座摩天辦公大樓、旗艦商場ITCMaison在內的餘下部分將於2025年起竣工。

酒店業務方面，上海浦東麗思卡爾頓酒店在年內有出色的表現，

平均房價及平均客房收入均創新高，蘇州四季酒店、南京河西安達仕酒店自開業以來均有不錯表現。

至於土地儲備，截至期末按所佔樓面面積計算，新地在內地的土地儲備共約6670萬平方呎，其中約2100萬平方呎是已落成物業，大多分布於一線及主要二線城市的核心商業區，絕大部分用作出租及長線投資。

截至6月底，新地負債比率為18.3%，銀行存款及現金達162.2億港元，一年內到期的債務為105億港元。新地加強利用人民幣債務融資，發行離岸人民幣債券，包括總值8億元的5年期債券和28.5億元的兩年期債券。

銀行公會：美年內或減息三次

【大公報訊】美聯儲將於本月17日及18日（美國當地時間）召開議息會議。香港銀行公會署理主席陳紹宗表示，市場對美聯儲的減息預期升溫，預計9月的減息幅度介乎0.25厘至0.5厘，並於11月和12月繼續減息。不過，在美國大選期間，息率及投資市場的走勢仍有較大不確定性。

香港方面，他說港元拆息（Hibor）年初至今整體下行的趨勢明顯，昨日的拆息更跌至一年低位，既反映市場資金需求變化，亦是上市公司派息高峯期已過。至於香港銀行會否跟隨調整港元最優惠貸款利率（P），他重申調整利率是銀行的商業決定，會考慮一籃子因素，包括宏觀經濟環

境、港元拆息走勢，以及對本港經濟的影響等。銀行會繼續密切關注外圍環境變化。

市場估計，即使美聯儲落實於9月減息，香港未必即時跟隨「減P」。陳紹宗表示，當美聯儲開啟減息周期，相信港銀行定會跟隨，只是「或遲或早的問題」，強調「方向已經好明顯」。



大摩料港樓價明年升5%

【大公報訊】摩根士丹利在報告中指出，今年本港樓價或錄得8%的跌幅，但在聯儲局降息推動下，明年樓價有望上漲5%，相信樓市將從中受益。該行表示，相較於零售市場及寫字樓，住宅市場更容易受到減息帶來的提振。

聯儲局主席鮑爾早前發表鴿派言論，市場看好減息前景。摩根士丹利美國經濟師Ellen Zentner認為，美國聯邦基金利率將在今年年底降至4.625厘，並於明年6月進一步減至3.625厘。

摩根士丹利預計，聯儲局每降息0.25厘，最優惠利率（P）便會下調0.125厘，料明年底實際按揭利率將調整至3.25厘水平，至於香港銀行同業拆息（HIBOR）將在明年一月降至2.75%。該行並指出，由於本港房地產相關公司的債務敞口中有60%為浮息，因此同業拆息每減少100個基點，這些公司的平均盈利將得到5%的增長。

摩根士丹利相信，香港地產發展商的估值已降至歷史最低點，個別方面偏好盈利前景穩定、潛在股息更高的新地（00016）、領展（00823）及九龍倉置業（01997），同時對於新世界發展（00017）、恒隆地產（00101）及希慎興業（00014）持謹慎態度，因基本面仍有挑戰。



▲香港超級豪宅交投連續兩季錄得增長。

港豪宅交投按季增69%

【大公報訊】萊坊統計上季度全球超級豪宅市場交投，香港錄得61宗，按年增長45.2%，按季增長69.4%，排名第三位，交易量連續兩個季度錄得增長。全球11個市場總交投量達463宗，按季下跌2.7%。

今年第二季迪拜以85宗交易排名第一，但較今年首季減少20宗，較去年第三季減少46宗，交投量連續三個季度出現下滑。紐約以72宗交易排名第二，交易量連續兩個季度錄得增長，按年、按季分別錄得16.1%和24.1%的增長。

萊坊全球研究主管Liam Bailey表示，大量的財富創造為全球超級豪宅市場的增長帶來支持，其中迪拜、棕櫚灘及邁阿密市場的轉型抵銷了一些成熟市場的交易放緩，料隨着息口下降，明年交投規模將更高。

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麟指出，受惠特區政府撤銷樓市辣招，香港豪宅市場銷售在第二季出現復甦，個別單位在內地買家的推動下錄得高呎價成交，料減息影響下投資者將更加積極。

資金追捧減息受惠股 領展漲3.6%

【大公報訊】美國7月份職位空缺數量低於預期，加上日前公布製造業數據令市場失望，投資者擔心美國經濟硬着陸風險，市場風險胃納受到影響。恒指昨日輕微高開12點，曾經收

復20天及50天移動平均線，可惜指數很快便轉跌，收市跌13點，報17444點。主板成交額849億元，較上日減少120億元。港股通連續第二日錄得資金淨賣出，涉及規模15.9億元。

資金炒減息受惠股。一個月港元拆息降至3.88厘，創1個月新低，本地地產股造好。收租股領展（00823）升3.6%報37.2元；九倉置業（01997）升2%報22元。地產股恒地（00012）升2.3%報23.85元。保險股同樣造好，友邦（01299）、保誠（02378）股價同樣升1.3%，報55元、65元。宏利（00945）升1.2%，報214.4元。

光大證券國際證券策略師伍禮賢指出，當息口向下，保險產品的吸引力的確因而提高，也可以改善投資收益。除息口因素，投資者同樣要留意保險公司的新業務價值、內涵價值。友邦上半年新業務價值增長強勁，而市值對比內涵值只有1.1倍，遠低於高峯期的1.9倍。他認為，友邦及保誠現價投資價值都十分吸引。

傳美的招股價較A股折讓兩成

【大公報訊】美的集團（000333）在香港上市工作即將進入最後階段。據外電引述消息指出，美的集團準備在下周接受投資者申請認購股份，測試市場反應。為提高投資者認購意欲，計劃在香港發售新股價格，相較A股股價低兩成。美的集團昨日A股收報63.59元人民幣，下跌2.8%。

美的集團今次公開發售新股集資規模介乎30億至40億美元，折合233.84億至311.79億港元，將會是過去兩年IPO集資規模最大的中資公司。消息人士指出，美的集團希望向基石投資者出售10億美元（約77.9億港元）新股。外電IFR指出，美的集團最快於下周一（9月9日）開放簿記建檔。

美的集團最新公布中期業績，期內營業收入2181.2億元（人民幣，下同），按年增加10.3%，股東應佔淨利

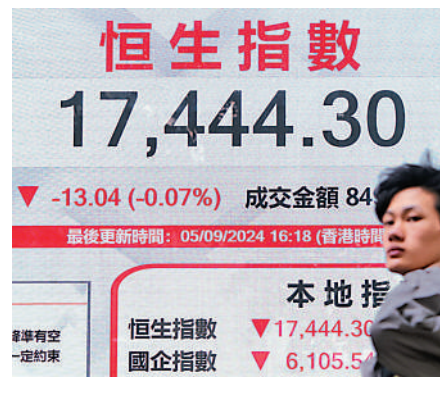
潤208億元，增長14.1%。第二季度綜合毛利率按年提升0.5個百分點至27.2%。群益證券指出，國家推動家電以舊換新政策，有助家電消費穩步增長，而美的集團則可以持續受益。此外，該公司在海外市場開拓也將助力海外收入增長。美的集團上半年海外業務收入910.8億元，按年上升13.1%。



▲美的集團IPO集資規模約311億元。

減息受惠股昨日表現

股份	收市(元)	變幅
本地地產股		
領展(00823)	37.20	+3.6%
恒地(00012)	23.85	+2.3%
新世界(00017)	6.75	+2.1%
新地(00016)	75.15	+1.8%
保險股		
友邦(01299)	55.00	+1.3%
保誠(02378)	65.00	+1.3%
宏利(00945)	214.40	+1.2%



▲恒生指數昨日微跌13點，主板成交849億元。