

新地料港樓市將逐步復甦

郭炳聯：繼續補充土儲 推動業務發展

信心十足

地產股陸續放榜。新地（00016）昨日公布中期業績，截至去年12月底錄得可撥歸公司股東基礎溢利122.13億元，按年增加16.7%；每股基礎溢利為4.21元；中期派息每股0.98元，按年增加3.2%。主席兼董事總經理郭炳聯表示，香港的置業需求穩健，住宅市場將繼續逐步復甦；集團對香港和內地的長遠發展前景充滿信心，承諾將繼續和香港並肩前行，發展更多可持續社區，協助本港進一步融入國家發展大局。

大公報記者 蔣去情

新地在期內錄得來自物業銷售的溢利約48.85億元，按年大漲94.9%，按所佔權益計算，期內錄得的合約銷售總額約189億元。郭炳聯指出，期內用家和長線投資者的需求轉強，香港一手住宅市場成交量增加，價格亦溫和回升，在按揭利率下調及股市暢旺帶動下，市場氣氛顯著改善，同時隨着外來人才及學生持續流入，住宅租金繼續上升，進一步帶動住宅銷售市場。

高層領導 研究北都潛力

郭炳聯表示，集團將繼續推售新住宅項目、已落成項目的住宅單位和個別非核心物業，未來10個月推售計劃包括啟德天璽，海第2期、毗鄰港鐵荃灣西站和位於元朗沙埔南的項目、毗鄰港鐵古洞站的大型項目第1期、沙田港鐵第一城站附近的項目，以及元朗東成里項目第1期等。

截至去年底，新地在港持有5730萬方呎土地儲備，其中約3820萬方呎為已落成物業，絕大部分用作出租及長線投資，餘下部分中，約1320萬方呎為可供出售的發展中住宅，可滿足集團中期發展所需，未來將繼續在合適時機、透過不同途徑補充土地儲備，以推動業務增長。

按所佔樓面面積計算，預計下半年竣工的物業約有190萬方呎，可供銷售住宅約佔60萬方呎，餘下約130萬方呎主要為高鐵西九龍總站發展項目的寫字樓部分IGC。此外，集團已成立專責小組，由高級管理層及專業顧問領導，持續研究北部都會區的潛力。

期內新地實現在港總租金收入約87.97億元，按年持平，商場組合平均出租率為94%，維持高位。郭炳聯指出，期內消費者信心持續改善，訪港旅客人數不斷增

加，加上各式各樣的大型盛事相繼舉行，帶動集團旗下商場租戶的銷售額按年上升。

資金流入 甲廈市道改善

郭炳聯並指，香港甲級寫字樓租賃市道已呈現改善跡象，金融市場表現活躍，專才與資金流入，加上暫停出售商業用地，均有助增強市場動力，市場錄得多宗租戶升級和擴充的大宗成交，租賃活動轉趨活躍，而在中環和西九龍等核心商業區，租金壓力亦有所紓緩。

在郭炳聯看來，香港物業租務市況有所改善，在當前升級搬遷的趨勢下，黃金地段的優質物業仍會是租戶的首選，隨着多個項目相繼落成，集團將能滿足相關的市場需求。

郭炳聯表示，集團將繼續為其物業及周邊區域的設施升級，以進一步加強其九龍東商業建築群的整體通達性和吸引力。



▲新地位於高鐵西九龍總站的寫字樓項目IGC。

言論重點

新地主席兼董事總經理 郭炳聯

- 集團對香港和內地的長遠發展前景充滿信心
- 用家和長線投資者的需求轉強，一手住宅市場成交量增加，價格亦溫和回升

希慎主席 利蘊蓮

- 預期旅客人數回升及消費信心好轉，將支持零售市場於今年進一步增長
- 租賃活動反映租戶持續偏好黃金地段及設施完善的寫字樓



新鴻基地產發展有限公司 Sun Hung Kai Properties Limited

（於香港註冊成立之有限公司）
股份代號：16（港幣櫃台）及80016（人民幣櫃台）

以客為先 品牌卓越・實力雄厚

二〇二五/二六年度中期業績摘要

截至十二月三十一日止六個月	二〇二五年	二〇二四年	變動
股東應佔溢利			
（港幣百萬元）			
基礎溢利 ⁽¹⁾	12,213	10,463	+16.7%
賬目所示溢利	10,247	7,523	+36.2%
每股基本溢利（港幣）			
基礎溢利 ⁽¹⁾	4.21	3.61	+16.7%
賬目所示溢利	3.54	2.60	+36.2%
每股中期股息（港幣）⁽²⁾	0.98	0.95	+3.2%
土地儲備（所佔總樓面面積）⁽³⁾			
（百萬平方呎）		香港	內地
發展中物業		19.1	42.9
已落成物業 ⁽⁴⁾		38.2	21.7
總計		57.3	64.6

註：（1） 不包括投資物業公平價值變動淨額之影響
（2） 中期股息將於二〇二六年三月十九日派發予二〇二六年三月十三日在登記股東名冊上的股東
（3） 截至二〇二五年十二月三十一日
（4） 絕大部分用作出租/投資

展望

回顧期內，集團物業銷售的溢利增加，帶動集團的基礎溢利上升，而出租物業組合和非地產業務則繼續為集團帶來龐大和穩健的經常性收入。

隨著買家對香港住宅市場的信心回升，集團將繼續憑藉良好的品牌聲譽，在準備就緒時推售新住宅項目、已落成的貨尾住宅單位和個別非核心物業。集團會恪守審慎理財原則，並把握機遇在香港補充土地儲備。

物業投資方面，集團的優質物業組合將可吸納更多升級搬遷的需求。在香港市場，借鑒IFC和ICC的成功先例，IGC將可把握經濟持續增長所帶來的機遇。這座世界級寫字樓地標坐落高鐵西九龍總站上蓋，憑藉四通八達的交通網絡、卓越的品質以及頂尖的可持續發展特色，成為企業拓展內地業務或走向國際的門戶。上海方面，ITC第三期的最後部分計劃在二〇二六年上半年開始分階段開業。這兩個地標項目有助集團在未來數年進一步擴大經常性收入基礎。

雖然地緣政治不確定性增加，香港正加強其超級聯繫人的角色，在「四中心、一高地」的戰略定位下，提升其國際金融、航運、貿易及創科中心地位，並打造國際高端人才集聚高地。集團將繼續憑藉其雄厚的財務實力、經驗豐富的管理團隊和行之有效的策略，推出優質物業以迎接嶄新商機，協助集團達至可持續的業務增長，同時推動本港進一步發展，與香港並肩前行。

香港，二〇二六年二月二十六日



此公布所載資料並不構成法定業績公布。
有關業績公布全文已上載於本公司之網站www.shkp.com及香港交易及結算所有限公司之「披露易」網站www.hkexnews.hk。

希慎基本溢利升28% 利蘊蓮：零售前景樂觀

【大公報訊】希慎（00014）去年全年取得營業額34.64億元，按年增1.6%，經常性基本溢利則下滑1.9%至19.18億元；受惠於出售竹林苑住宅單位的公平值收益所帶動，基本溢利增加28.3%至25.1億元；維持第二次中期股息每股81仙，全年派息108仙。主席利蘊蓮表示，本港零售市場見到復甦跡象，對今年零售前景感到樂觀。

旅客續增長 消費信心好轉

利蘊蓮指出，為吸引國際旅客並帶動旅客消費，特區政府推廣多項大型盛事及世界級演唱會，刺激訪港旅客人數上升，第三季的增幅尤為顯著，預期旅客人數回升及消費信心好轉，將支持零售市場於今年進一步增長。

期內希慎在港寫字樓物業租售營業額下滑2.3%至14.07億元。利蘊蓮表示，市場繼續面對挑戰，租賃活動反映租戶持續偏好黃金地段及設施完善的寫字樓。相關物業組合出租率在2025年底上升至94%，惟利園區寫字樓組合的續約、租金檢討及新出租物業的平均租金水平仍然向下。

希慎在2025年啟動80億元的五年期資本循環目標。利蘊蓮提到，受惠於豪華住宅市場氣氛持續改善，年內已完成目標的26%並收取21億元，計劃取得良好進展。首席營運總監呂幹威指出，另有16億元的資產出售已訂立合約。



▲利蘊蓮（中）表示，本港零售市場已見復甦跡象。

豪宅加印花稅前入市 亞洲樓王4房慳稅727萬

【大公報訊】有「亞洲樓王」之稱的山頂MOUNT NICHOLSON，項目一個4房單位本月初以3.23億元易手。據土地註冊處資料，單位為第2期中低層A室，實用面積4566方呎。由於買家於財政預算案公布調高豪宅印花稅至6.5%前入市，預料可慳稅約727萬元。

啟德濃環錄首宗二手買賣，為6座高層C室3房單位，實用面積903方呎，成交價3003萬元，實用呎價33256元，一手原業主2024年3月以2887.75萬元入市，持貨近2年，賬面獲利115.25萬或4%。

預算案後 東涌連錄3宗二手成交

中原地產高級分區營業經理吳家威表示，新一份財政預算案公布後，東涌即日錄得3宗二手買賣，包括昇薈2座高層D室套3房戶，實用面積1160方呎，成交價1298萬元，實用呎價11190元。

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，鯽魚涌FINNIE錄首宗租賃，為中層A室1房單位，實用面積245方呎，以1.7萬元租出，實用呎租69.4元，業主於2024年8月以約489萬元購入，可享4.2厘租金回報。