



恒隆地產多賺23% 港租賃收入升4%

下半年零售增長料放緩 對賣樓抱持觀望態度

恒隆地產(0101)昨日公布截至今年6月底止中期業績，股東應佔溢利23.94億元，按年升23%；股東應佔基本純利為22.25億元，按年持平；派中期息18仙。集團行政總裁盧韋柏表示，香港及內地的租賃收入增長理想，預料香港的租務可望保持增長趨勢，但是會受到寫字樓租務放慢所拖累，另對於住宅銷售仍持觀望態度。內地的租務方面，董事長陳啟宗預期，雖內地經濟近期有所放慢，但拉勻全年仍會有個位數增長。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆恒隆陳啟宗認為，收購正在營運的項目「不如搵塊靚地仲着數」。

財報顯示，恒隆地產期內收入52.37億元，按年微跌1%。其中，來自內地物業租賃收入為35.54億元，按年增加6%，香港物業租賃收入為16.83億元，按年升4%。此外，並無錄得物業銷售收入。期內營業溢利為38.24億元，按年升3%。其中，來自內地物業租賃營業溢利為24.83億元，按年升9%；香港物業租賃經營溢利為13.75億元，按年升5%。

恒隆表示，截至6月底，旗下九龍灣項目合計售出126伙住宅單位，套現逾11億元，預計將於明年中入賬，未來會繼續出售非核心投資物業以回收資金。

恒隆集團純利16.8億增近17%

至於母公司恒隆集團(0010)於期內股東應佔純利為16.82億元，按年增加16.89%，股東應佔基本純利15.6億元，按年接近持平。派中期息21仙。

盧韋柏表示，集團上半年香港租金收入增長約4%，其中零售和商廈租金分別升6和1%，反映香港零售反彈強勁；本年首5個月全港零售升24%。他相信香港零售增長勢頭在下半年仍會持續，但升幅會減少，或較上半年減半。

內地零售方面，盧韋柏指，上半年內地商戶銷售額按年反彈逾四成，主要受惠去年封控措施的低基數影響，不過5月及6月經濟有所放緩，對零售及地產都有影響。他指，中央已推出措施刺激消費，只要經濟繼續向好，對內地下半年零售表現仍有信心。

內地租金收入增長或減弱

董事長陳啟宗則預計，下半年市道較弱，內地租金收入

增長動力或會減弱。他說，雖然內地一般性消費表現較疲軟，但奢侈品消費市場持續增長，帶動上半年內地商場收入按年升13%，相信全年租金收入能保持增長勢頭。

陳啟宗指，內地零售上半年有雙位數增長，惟人民幣匯價跌達6%，拖累集團以港元計的收入。他估計內地零售增長率或在下半年只餘單位數，連同奢侈品的銷售「下半年無上半年咁好」，但全年加起來仍有增長。

暫無意收購平價項目

被問及會否收購因營運狀況欠佳而平賣的項目，陳啟宗指出，「佢(項目)唔掂(生意差)是有原因」，也不能對自己過分自信，即使把項目買過來也不一定做得好。雖然目前內地有不少投資機會，但收購正在營運的項目機會較低，認為部分出售的項目可能面對地點和定位等問題無法解決，直言「不如搵塊靚地仲着數」。

對於市場關注上海的商業樓面空置率增加，副董事長陳文博認為，一線城市的商業市道表現仍然較強，次級城市則表現較差，未來投資項目會考慮地點及價錢等因素，現時決定投資的要求會比以前高。

按息3.5厘或已見頂

對於美國加息後對樓市影響，盧韋柏直言自己無「水晶球」，但認為市場已對今次加息有所消化，暫時看不到之後會出現什麼大轉變，認為加息已到尾聲，而按息3.5厘或已見頂，現在入市或是一個機會。另外，集團對高端住宅有信心，反而細單位由於量太多，明顯較受市況影響，目前息口仍然比較高，對賣樓抱持觀望態度。

渣打禰惠儀：下半年業務審慎樂觀

◆渣打香港區行政總裁禰惠儀看好來自東盟的機遇，現時已衍生成不少「東去東」需求。

香港文匯報記者萬霜靈攝



香港文匯報訊(記者 馬翠媚)渣打(2888)上周率先放榜，單計香港區稅前基本溢利按年升1.66倍。渣打香港區行政總裁禰惠儀昨接受訪問時表示，今年上半年香港區業務無論收入或盈利都創新高，惟未來息口走勢仍未有較大確定性下，展望下半年料審慎樂觀，看好其他上半年已出現的正面因素有望維持，以及來自東盟的機遇等。

信用卡簽賬升近四成

渣打香港區上半年收入按年升31%，其中兩大業務包括個人、私人及中小企銀行(CPBB)及企業、商業及機構銀行(CCIB)的收入均創新高。禰惠儀就業績解畫時指，上半年CPBB兩大增長動力主要來自新開戶口增幅及信用卡簽賬，其中優先理財戶口按年增加182%，即使比起疫情前即2019年上半年亦增

長25%。她認為，新開戶口增幅意味帶來更多新資金，亦因而帶動財富管理產品需求，其次在世界各地復常通關之際，信用卡簽賬迎來報復式消費，上半年信用卡簽賬按年升39%，比起2019年上半年亦增長19%。

至於CCIB方面，禰惠儀指上半年CCIB收入按年增加62%，主要受金融市場及現金管理業務收入增加，以及利率上升所帶動。期內金融市場收入按年升23%，比起2019年上半年亦增長63%。而在高息環境下，同期現金管理業務收入按年升3.2倍，她亦特別提到隨着香港繼續發揮超級聯繫人角色，由內地走入香港的跨境業務收入，及利用香港作跳板走到東盟的跨境業務收入均錄得顯著增長。

息口偏高礙投資意慾

禰惠儀對下半年展望審慎樂觀，雖然上半年

香港區業務無論收入或盈利都創新高，惟下半年仍要觀望不同因素，包括未來息口走勢，她提到在經濟復甦下會慢慢帶動貿易增長，惟息口偏高下或影響客戶的投資意慾。她期望上半年已出現的正面因素，下半年會繼續有其他增長，如旅客數字增長下有望帶動本地中小企等業務增長，同時有望帶動本地貸款需求增加，而隨着本港復常通關，料將吸引更多來港消費，自然帶動本地經濟增長。

其次亦看好來自東盟的機遇，她指香港作為超級聯繫人角色，由以往「東去西」改為現時「東去東」，即由以往協助內地客人「走出去」或者協助外國投資者進入內地市場，現時衍生不少「東去東」需求。她舉例指，有內地客戶若想令生意更多元化，或曾經該行去探索東盟適合其擴充業務的市場，亦有東盟客戶想進入大灣區市場等。她亦提到近期行政長官李家超率代表團訪問東盟三國，希望可以再深化香港作為超級聯繫人的角色。

下半年或再增聘人手

禰惠儀亦提到上半年貸款增長1%，希望下半年比起上半年有輕微增長，或可維持有關增幅。至於招聘人手方面，上半年零售銀行已增聘300人，當中以客戶經理居多；而在拓展東盟業務時，亦增設熟悉內地及香港情況的銀行家。下半年有3間大灣區中心或理財中心開幕，包括金鐘、旺角及大圍站圍方，為配合下半年業務的增長，或會再增聘人手。

碧桂園盈警 上半年或轉虧

香港文匯報(記者 周曉菁)內房流動性未見大幅改善，藍籌內房企碧桂園(2007)昨日發盈警，預估2023年上半年可能錄得未經審核淨虧損，主要是由於房地產行業銷售下行的影響，導致房地產業務結轉毛利率下降，物業項目減值增加；以及外匯波動造成預期淨匯兌損失所致。碧桂園昨早市最多曾升近一成，發盈警後轉跌，挫6.5%，收報1.58元，成交14.07億元。同系碧桂園服務(6098)受累，跌8%至8.78元，為跌幅最大藍籌股。

董事會認為，面對當下宏觀經濟和房地產市場的不可預測性，公司在堅決履行保交付、保民生職責的前提下，為確保現金流安全，將積極考慮採取各種對策，包括但不限於壓降各項經營支出、加快回款安排、積極拓展融資渠道、管理及優化債務償還安排等，同時積極尋求政府及各方監管機構的指導和支持。

世茂復牌 全日挫65%

另外，內房企世茂(0813)昨復牌，最多曾

下瀉近七成，低見1.44元，全日挫65.6%，報1.52元，為昨日表現最差內房股。公司於去年4月1日停牌，上周五披露2022年度虧損收窄至214.9億元人民幣。

恒大清盤呈請聆訊押後

同屬內房股的恒大(3333)昨宣布，鑒於公司境外重組的最新進展，呈請人同意推遲清盤呈請的聆訊。高等法院已批准同意傳票，該呈請的聆訊押後至2023年10月30日。

深圳共有產權房 香港居民今起可申購

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)深圳市住建設7月初頒布的《深圳市共有產權住房管理辦法》(《辦法》)，今(8月1日)起正式實施，港澳台居民沒有戶籍限制但要在深圳繳交社保滿5年便可以參與。記者看到，在南山媽灣有漢京花園，共計有數千套單位將於今年入市，價格約每平米6萬元(人民幣，下同)，寶安福永新橋一有花園有3,500套，每平米2.75萬元，均為當地市場價一半，將於今年和明年分別上市。

目前，深圳市已在羅湖福田南山寶安和龍崗

等許多區安排有共有產權房，目前已有超過4.5萬套在建或者今年交付合作的共有產權房。今日開始，深圳安居房輪候庫將停止入庫申請，與此同時，深圳安居房和可售人才房都將正式開始停建，所有的新的申請將轉向共有產權房，但共有產權房不像安居房和人才房那樣，沒有輪候庫，每次配售的時候會有輪候、抽籤、搖號、綜合評分等方式來決定選房順序。

要在深圳繳交社保滿5年

在深圳創業的港青唐先生表示，自己目前在

深圳居住只有3年，正常有交社保，如果滿了5年，他將會參與申請共有產權房，因為價格僅為市場一半，如果是龍崗65平米兩房，市場半價也就2.5萬元一平米，首付三成的話，僅需支付不到50萬元，這樣壓力低很多。儘管只有50%產權，但並不影響自己居住和使用。

共有產權住房實行封閉流轉制度，簽訂買賣合同之日起滿5年後還可以將住房轉讓給符合條件的對象或者退給政府相關部門，他認為這樣也十分方便自由。

信義光能純利倒退近27%

香港文匯報訊(記者 蔡競文)受到平均售價下降及成本壓力繼續對太陽能玻璃業務的毛利率造成負面影響，信義光能(0968)今年上半年公司權益持有人應佔溢利減少26.9%至13.91億元，每股基本盈利為15.63仙，按年跌27%。該集團行政總裁兼執行董事李友清昨表示，過去兩年多晶硅供應緊張阻礙光伏裝機成本的持續下降，某程度上限制下游安裝需求的全面釋放，不過今年上半年，此供應瓶頸已逐漸解決，尤其是於第二季末，太陽能組件價格及整體安裝成本下跌，成為下半年下游安裝需求的快速增長的基礎，使太陽能玻璃產品的需求前景更加樂觀。

毛利率率跌8.7個百分點

該集團今年上半年綜合收益121.41億元，按年增加25.2%；毛利率率方面，上半年毛利率為22%，

按年跌8.7個百分點。

期內，太陽能玻璃業務收益按年增加30.8%，至105.78億元，雖然銷量增加，但部分被平均售價下降及人民幣兌港元貶值所抵消。該集團解釋，今年上半年太陽能玻璃價格波動較小，但在行業供應增加及下游需求季節性變化的影響下，若干月份的價格仍有所下降。除平均售價下降外，匯率波動的不利影響亦導致上半年太陽能玻璃收益增長低於銷量增長。

太陽能發電場業務方面，錄得收益14.9億元，按年減少1.8%，主要由於人民幣兌港元貶值，加上若干太陽能發電場使用已削減的電價調整金額作為收益確認的基準。此外，與內地其他太陽能發電場營運商相若，該集團的補貼太陽能發電場項目在收取政府的發電補貼時有所延遲。截至6月底，該集團的尚未結算電價調整(補貼)應收款為約41.49億元。

「星之子」陳易希申虛產牌照

香港文匯報訊(記者 曾業俊)科創公司Bull.B Tech創辦人、「星之子」陳易希昨日宣布，由其研發的加密貨幣錢包「TALK+」將會申請證監會的數字資產牌照及虛擬資產服務提供商(VASP)牌照，相信此舉能營造更安心和優質交易體驗的平台。



◆Bull.B Tech創辦人陳易希

銀行支持對Web3發展很重要

陳易希認為，Web3採用區塊鏈技術，具備去中心化、更安全、透明和低成本的特點，能解決許多金融、交易、商業運作及生活上的難題。特區政府早前提出多項支持Web3發展的政策，陳易希認同將香港打造成Web3樞紐的新方向，並支持政府監管VASP和穩定幣，又指在發展Web3時，銀行的支持和合作也很

重要，希望銀行可以接受加密貨幣交易商開設銀行戶口，能順利發展Web3相關生意。

他認為，去中心化的區塊鏈技術潛能無限，他和其團隊在2021年開發全港首個加密貨幣電子錢包兼具備即時通訊功能的程式「TALK+」，該程式可支援多種熱門加密貨幣，並連接第三方C2C(Customer to Customer)用戶交易平台，最近亦加入原生人工智能聊天機械人Chalkpits。

XTransfer啟港收付款換匯服務

香港文匯報訊(記者 岑健樂)B2B全球貿易金融科技平台XTransfer宣布，正式為香港外貿中小企業提供全球收付款解決方案、換匯等金融服務。XTransfer創辦人兼首席執行官鄧國標昨表示，香港業務5月已正式啟動，8月1日正式升級為服務中心，加強服務香港外貿企業，年內更將會擴大至40人以上的團隊規模。公司並

將以香港為樞紐，加速全球布局。公司現時在全球8個國家和地區設立辦事處，包括紐約、多倫多、悉尼、東京、新加坡、香港、阿姆斯特丹，又表示會探討開拓中東市場、如考慮在杜拜開辦辦事處。

他指出，XTransfer已進行5輪融資，加上公司已有一年時間錄得盈利，財政相當健康，故暫時未有上市計劃。