



上半年內房營業盈利減88% 盼出台激勵政策 九倉：內地樓市挑戰依然巨大

九龍倉集團(0004)昨日公布中期業績，受惠於發展物業撥備大幅減少，基礎淨盈利按年升逾3倍至18.11億元，股東應佔盈利按年大增逾11倍至6.96億元，每股盈利23仙，每股派第一次中期股息20仙。期內，收入錄得81.3億元，按年跌約1%。集團指，內地經濟指標好壞亦凸顯出經濟所面臨的持續挑戰，內需仍然脆弱，內地房地產市場面臨的挑戰依然巨大。

◆香港文匯報記者 岑健樂



香港物業方面，按應佔份額計算，期內確認入賬的發展物業收入減少48%至3.11億元。 中通社

業績報告顯示，期內基礎淨盈利回升至18.11億元，較去年同期4.28億元大增3.2倍，主要因為發展物業撥備減少至10.33億元，上年同期為25.42億元。集團收入減少1%至81.3億元，投資物業收入減少4%至24.8億元，營業盈利減少6%至16.8億元。發展物業收入升1%至26.88億元，惟營業盈利減少87%至6,400萬元，反映內地物業確認入賬所得的營業毛利遠較去年低。旅遊限制放寬後，酒店收入按年反彈77%至2.96億元，並恢復錄得營業盈利4,400萬元，去年同期則虧損4,700萬元。物流收入按年減少21%至12.21億元。

香港發展物業收入減48%
由長實發展的油塘新盤親海駢II，以低水開價招徠震撼市場，九龍倉集團主席兼常務董事吳天海昨表示，集團位於油塘灣的項目「十劃都未有一撇」，需要與政府商討換地等事宜，項目與長實發展的油塘新盤至少有數年時間差，而數年後香港樓市前景存在不確定性。在香港物業方面，按應佔份額計算，期內確認入賬的發展物業收入減少48%至3.11億元，營業盈利減少77%至9,400萬元，及至期末的未確認入賬銷售額為7.87億元。

另外，業績公告上表示，內地房地產市場面臨的挑戰依然巨大。市場觀望氣氛濃厚，期待有進一步的政策激勵出台。銷售額萎縮，平均售價下跌。寫字樓市場甚至比住宅市場更加低迷，而寫字樓整幢銷售又比分層銷售更為萎靡，需要進一步為銷情緩慢的存貨作減值撥備。與此同時，零售租賃市場的復甦勢頭亦普遍強度不足。

不急於內地尋新投資機會
在內地發展物業方面，集團表示按應佔份額計算，確認入賬的收入減少33%至33.28億元，營業盈利減少88%至7,600萬元；至於內地投資物業方面，集團表示分部收入下跌



九龍倉吳天海(中)表示，集團數年前已察覺內地房地產市場的變化，因此資金回籠後亦不會急於找尋新的投資機會。

5%至24.34億元，營業盈利下跌7%至16.53億元。吳天海表示，集團數年前已察覺內地房地產市場的變化，因此資金回籠後亦不會急於找尋新的投資機會。他表示，此舉有助減低集團的借貸額度，降低了市道較差時對集團的負面影響。

另一方面，集團表示地緣政治局勢緊張、通脹居高不下及貨幣不穩定等問題反覆出現，窒礙全球經濟復甦，並可能對集團在內地和香港的業務造成溢出效應。九龍倉集團昨收報17.16元，跌0.1元或0.58%。

親海駢II收逾2萬票 超額31倍

長實營業部首席經理郭子威(右二)指，親海駢II票源中，將軍澳區佔25%，啟德區佔20%，油塘區佔15%。

實習記者 梁逸熙 攝

香港文匯報訊(實習記者 梁逸熙)登上今年「票王」、長實旗下油塘親海駢II於本週六(12日)推售全盤共626伙標準單位，折實入場價290萬元。市場消息指，項目截至昨晚計入票進一步增至逾2萬票，較周首輪銷售626伙超額約31倍，並於今晚8時截票。長實營業部首席經理郭子威指，項目票源方面，將軍澳區佔25%，啟德區佔20%，油塘區佔15%，觀塘區佔10%。

代理料本月一手成交破千
美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，親海駢II樓價與居屋相若，短短幾天收票反應相當熱烈。參考最新一期居屋訂價，例如啟德啟悅苑，面積278呎單位，呎價亦近1萬元，而居屋轉售需要補地價。反觀，私樓設有會所設施，無論配套與日後轉售均較優勝，可作為自用及長線投資，料親海駢II將吸引不少有意購買居屋或資助房屋的準買家，並成為上車私樓的極佳選擇。除用家外，料投資者比例高達四成。

踏入8月，多個新盤連環登場，並以低價策略搶攻，他相信市場購買力持續流向一手，睇好全月一手成交量增至逾千宗水平，將較7月倍升。

「三辣招」稅款月跌三成

香港文匯報訊 據稅務局最新資料，7月「三大辣招」共錄194宗，較6月時錄得的241宗，按月減少47宗或19.5%，涉及稅項逾5.62億元，亦按月挫逾2.4億元或三成。

若細分各項「辣招稅」，其中反映非本地買家入市的買家印花稅(BSD)錄得57宗，按月少15宗，涉及稅款約2.3億元，較6月減少29.3%。

反映投資者入市的15%住宅新從價印花稅(DSD & AVD)錄得123宗，按月減少30宗或19.6%外，亦創今年1月錄得108宗以來約半年新低。

至於反映短炒的額外印花稅(SSD)個案，上月錄得14宗，按月少2宗或12.5%，涉款1,030萬元，按月增加290萬元或39.2%。

另一方面，美聯物業夥同經絡按揭為該項目買家提供「高成數高回贈H按優惠」。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，該H按按揭成數高達九成，按息全期低至H+1.3%，上限低至P-2.25% (P=5.875%)，即封頂息率低至3.625厘，現金回贈高達3%，年期最長可至30年，另特享高存息戶口。假設購入折實約290萬元的開放式單位，每月供款為11,901元，現金回贈高達約8萬元，可即時抵消約10個月的利息開支。

愉景灣建54幢住宅 規劃署不反對

香港文匯報訊(記者 黎梓田)多年來一直由香港興業發展愉景灣，住宅興建有新消息。稔樹灣一帶的沿海地皮，去年曾向城規會申請興建54幢大型住宅群，可建總樓面83.9萬方呎，包括41幢樓高2至6層高的低密度住宅群，另有13幢樓高6及18層高綜合用途樓宇，合共提供858伙。最新獲規劃署原則上不反對，預料項目在周五獲城規會於會議審理時「開綠燈」。

周五闖城規料獲通過
根據城規會文件，項目位於愉景灣第10b區及22區(部分)，丈量約份第352約地段第385號餘段(部分)及增批部分用地，即位於愉景灣街渡碼頭、衛峰以南的沿海及毗連一帶用地，把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「船隻停泊處」、「其他指定用途」註明「服務設施用地上住宅發展」、「其他指定用途」註明「體育及康樂會所(4)」B區、「住宅(丙類)13」、「住宅(丙類)14」及「住宅(丙類)15」地帶。

上述項目地盤面積約84.48萬方呎，包括約16.9萬方呎，將已獲批

准的填海範圍納入申請地點內。住宅部分涉及可建總樓面約65.88萬方呎，另有18.08萬方呎非住宅樓面，整個項目總樓面約83.96萬方呎。

愉景灣建54幢住宅 規劃署不反對

提供858伙 總樓面近84萬呎
項目細分3個區域發展，包括第4a區、10b區及22區(部分)用地，發展規模最大為第10b區，現時為巴士停泊處等，地盤面積約45.19萬方呎，以地積比1.6倍發展，興建34幢2層高洋房、11幢樓高6層及5幢樓高16至18層的分層大廈，合提供

創科實業半年少賺逾17%

香港文匯報訊(記者 莊程敏)創科實業(0669)昨公布中期業績，上半年純利按年跌17.7%至4.8億美元，派中期股息每股12.23美仙，按年持平。期內營業額68.79億美元，按年下跌2.2%。毛利率按年上升0.2個百分點至39.3%，為連續第15個上半年度錄得增長，主要由於MILWAUKEE系列產品的增長，帶來組合改善及高利潤率的售後市場電池業務。該股昨跌0.2%，收報95.15港元。

集團表示，儘管宏觀經濟環境充滿挑戰，但仍然維持透過投資於新產品來推動增長的有效策略，有信心業務在下半年及往後的表現繼續超越市場。

期內，旗艦品牌MILWAUKEE銷售額按當地貨幣計算增長8.7%，集團相信相關業務有望長期保持高個位數到低雙位數的銷售增長，基於從汽油及交流電等傳統電源轉為使用充電式產品、地域擴張、垂直領域的深度滲透和新產品推出所帶動。

其他業務方面，消費者電動工具業務呈低雙位數下降，而地板護理及清潔業務則有所改善，盈利較去年增約1,350萬美元。因應當前的市場環境，集團指，消費者業務投資計劃仍然受限。集團上半年資本開支為2.1億美元，較去年下跌8.6%。

北角旅舍放售 全幢意向價2.5億

香港文匯報訊 第一太平戴維斯(香港)獲獨家代理出售北角英皇道375號全幢14層高商住物業，總建築面積約18,310方呎，地盤面積約1,576方呎，意向價為2.5億元。

物業現已全部承租，地舖為藥房，一樓為足浴，二樓至十三樓經營連鎖式旅舍，隨著旅遊業復甦，住房需求大增，租金收入持續向上，旅舍租約至明年中約滿可續租或交吉。

第一太平戴維斯投資部資深助理董事梁婉雯表示，毗鄰的英皇道400-404號1及2號地舖於7月以超過1.4億港元成交，呎價約5.1萬元。今次出售之物業意向價為2.5億元，一樓至十三樓市值呎價約1.03萬元，可以轉讓公司股份方式購入。現時同區全幢供應量極少，具備合併發展潛力的地盤更難得，加上區內皇都戲院龐大重建項目帶來協同效應，料用家及投資者均不會錯過。

香港文匯報訊(記者 周曉菁)中聯通(0762)昨公布中期業績，上半年錄得收入1,918.3億元(人民幣，下同)，按年增長8.8%；權益持有者應佔盈利123.9億元，升13.1%；每股基本盈利0.405元，派中期股息0.203元，同比漲23%。執行董事兼總裁陳忠岳於業績會表示，上半年表現穩中求進，對完成全年目標充滿信心，努力實現淨利潤雙位數增長、淨資產收益率持續提升的目標。

中聯通全年淨利目標雙位數增

上半年服務收入升6.3%
陳忠岳說，中國經濟向好，數字經濟蓬勃發展，上半年集團個人數智生活在網用戶累計達8,700萬戶，智能組網等服務的用戶也超過9,500萬，相信相關用戶數量能很快破億。未來會加強5G、智能家居等產品的建設，從供需兩端捕捉消費機會，實現高質量發展和價值創造，為國家恢復消費作出貢獻。

按分部看，上半年服務收入1,710億元，同比升6.3%。其中，公司產業互聯網收入錄430億元，佔服務收入比首次超過四分之一。聯通雲實現收入255億元，同比提升36%，全年收入力爭超過500億元。期內，移動ARPU微升1%至44.8元，5G套餐用戶滲透率超過70%。

「智網科技」分拆有序進行
早前集團已宣布將旗下「智網科技」分拆在上交所科创板上市，陳忠岳稱，希望此舉能提高整體核心競爭力，目前正在履行上市相關程序，承諾將及時履行信息披露。

提及內地多個地區因暴雨引起洪災，高級副總裁唐永博透露，部分較為嚴重的地區通訊設施有損壞，對當地業務造成一些影響，公司及時進行搶修，且加強值班，爭取在最短時間內恢復通信，確保通信網絡平穩運行。



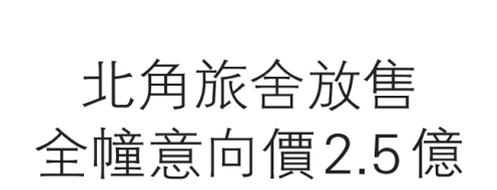
中聯通陳忠岳(中)指，未來會加強5G、智能家居等產品的建設。 記者周曉菁 攝

北角旅舍放售 全幢意向價2.5億

香港文匯報訊 第一太平戴維斯(香港)獲獨家代理出售北角英皇道375號全幢14層高商住物業，總建築面積約18,310方呎，地盤面積約1,576方呎，意向價為2.5億元。

物業現已全部承租，地舖為藥房，一樓為足浴，二樓至十三樓經營連鎖式旅舍，隨著旅遊業復甦，住房需求大增，租金收入持續向上，旅舍租約至明年中約滿可續租或交吉。

第一太平戴維斯投資部資深助理董事梁婉雯表示，毗鄰的英皇道400-404號1及2號地舖於7月以超過1.4億港元成交，呎價約5.1萬元。今次出售之物業意向價為2.5億元，一樓至十三樓市值呎價約1.03萬元，可以轉讓公司股份方式購入。現時同區全幢供應量極少，具備合併發展潛力的地盤更難得，加上區內皇都戲院龐大重建項目帶來協同效應，料用家及投資者均不會錯過。



北角英皇道375號(黃框)地盤面積約1,576方呎。