

半年派息增3% 仍看好內地香港投資機會 太地擬啟15億回購 股價飆11.7%

太古地產(1972)昨日公布上半年股東應佔溢利錄17.96億元,按年跌19%,基本盈利跌1%至38.6億元,包括出售太古城住宅項目停車位的收益。中期息派0.34元,按年增3%,並擬斥資最多15億元進行回購。消息刺激下,該股昨午後急升13.7%,收報14.5元,仍升11.7%。太古股份(0019)及太古地產主席白德利昨於記者會上指出,預計本港辦公樓市場下半年持續低迷,本地商場人流和零售銷售額將繼續面臨多項挑戰,惟集團仍相信香港及內地市場有很好的投資機會,因此會繼續投放資金發展。

◆香港文匯報記者 莊程敏

集團表示,千億元投資計劃進展理想,至今已承諾投放逾60%資金。當中,計劃投放500億元於內地市場,進一步擴展及提升現有項目,以及在新一線和新一線城市發展以零售為主導的全新大型地標項目。在香港,計劃投放300億元持續擴展核心商業物業組合太古坊及太古廣場,以及投放200億元在香港、內地及東南亞多個新市場發展住宅買賣項目。

辦公樓物業租用率89%

上半年集團物業投資的基本盈利跌逾6%至36.9億元,物業買賣虧損大約65%至6,100萬元。其中,香港辦公樓物業組合租金收入25.8億元,按年跌7%。撇除出售港島東中心9個樓層的損失,租金收入減少4%。集團預期,下半年受需求疲軟及辦公樓供應過剩影響而持續低迷,租金將繼續受壓。若金融市場持續正面發展及經濟活動回升,甲級辦公樓需求會有改善。期內,辦公樓物業組合的租用率為89%。當中,太古坊二座和太古廣場六座的租用率分別為62%及44%,餘下辦公樓物業組合租用率為93%。

香港零售物業組合租金收入跌3%至近12億元,整體零售銷售跌7%,主因經濟前景不明朗、美元強勢、外遊趨勢持續、高息環境及遊客消費模式改變持續對零售市場產生不利影響。其中,太古廣場購物商場、太古城中心和東薈城名店倉的零售銷售額分別跌13%、4%及3%。

白德利表示,雖然內地市場的零售銷售在上半年有所放緩,但已較2019年疫情時高出69%,故仍屬穩定。不過,香港市民的消费模式出現變化,留意到近來消費氣氛較低,與多了市民北上消費或到日本旅遊有關,但認為整體對旗下商場的表现未有太大影響,期內集團購物商場近乎全部租出。

積極發展港島4住宅項目

樓市方面,太古坊重建計劃最新一期工程近期完工,集團對太古廣場以至金鐘成為港鐵超級轉車站所帶來的前景非常樂觀,物業組合將受惠不同基礎設施改善。而政府撤銷樓市「辣招」,亦有助為住宅市場注入更大信心,但短期市況仍充滿挑戰,集團正積極在港島發展4個新住宅項目。至於對香港酒店業務審慎樂觀,今年將專注發展內地已計劃的新項目。



◆太古股份和太古地產主席白德利(中)、太古股份財務董事馬天偉(左二)、太古地產行政總裁彭國邦(右二)、太古地產財務董事龍雁儀(右一)和太古可口可樂財務董事蔡國浩(左一)出席中期業績新聞發布會。

太古純利跌7% 增派息

香港文匯報訊(記者 莊程敏)太古股份(0019)昨日公布截至6月底中期業績,錄得股東應佔綜合溢利為39.14億元,按年少7%,撇除投資物業價值變動後,股東應佔基本溢利微跌0.3%至近55.8億元。太古A及太古B分別派發第一次中期息為每股1.25元及0.25元,均按年增加4%。太古股份主席白德利表示,航空部門繼續成為帶動上半年基本溢利的主要動力,國泰航空(0293)受惠於殷切的旅遊及貨運服務需求,以及港機集團的外勤維修服務繼續復甦及發動機大修服務增長。該股昨收報69.55元,跌1%。

斥資逾20億回購股份

報告顯示,上半年收益錄得395.63億元,按

年跌23.24%;期內經常性基本純利47.62億元,按年跌2.39%。期內公司共回購2,638萬股A股及2,911.25萬股B股,涉資20.14億元,A股及B股平均作價每股65.1及10.2元。集團的飲料部門表現平穩,而地產部門在不利因素增加的情況下仍表現良好。

飲料部門方面,太古可口可樂應佔溢利減少38%至8.78億元,因去年下半年出售美國太古可口可樂而受到不利影響,部分影響被新收購的泰國及老撾專營公司帶來的應佔溢利所抵銷。集團表示,中國原材料價格穩定及有效的成本管理,將有助減輕收益面對的挑戰,又預計香港營運成本將持續上升。

另外,國泰集團已進入重建之旅最後階段,



▲太古廣場購物商場零售銷售額跌13%。資料圖片



▲太古地產的香港辦公樓物業組合租金收入為25.8億元,按年跌7%。圖為太古坊。資料圖片



▼包括國泰在內,航空部門成為帶動太古股份上半年基本溢利的主要動力。資料圖片

其客運航班已於第二季達到疫情前80%水平。國泰集團於7月以97.5億元贖回額,向特區政府回購餘下50%優先股,並承諾未來7年投資超過1,000億港元,包括對機隊、機艙產品、貴賓室、數碼升級及可持續發展等領域作出投資。

白德利指,集團繼續於香港、內地及東南亞核心市場執行策略性及長期的投資計劃,專注於透過一般股息及將去年5月完成的股份回購計劃增加股東回報。對於下半年展望,集團業務狀況良好足以應對任何因境及經濟挑戰,投資於核心市場的長遠焦點將保持不變。

吳天海:美若下月減息 利好港樓市



◆九龍倉主席吳天海表示,香港港口短期內未見有「轉角位」。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九龍倉集團(0004)最新公布,今年上半年基礎淨盈利19.79億元,按年增長9%,主要受惠發展物業撥備減少45%。若計及投資物業重估減值和其他未變現會計虧損,股東應佔集團盈利轉為虧損26.37億元,去年同期錄得盈利6.96億元,每股虧損0.86元。中期息維持每股派0.2元。期內收入70.32億元,按年跌14%,營業盈利30.85億元,減少2%。負債比率維持6.2%。

物業重估減值 九倉虧26.37億

九龍倉主席吳天海表示,香港樓市受「三

高」中的「兩高」高利率及港元匯率高影響其需求,同時亦受供應量等其他因素所影響,而市場普遍預期美國下月減息,但港息未必跟減,估計減息對本港樓市帶來的紓緩影響或有延遲,預計於未來半年至一年發生。

對於集團旗下九龍龍翔豪宅項目的預售樓花同意書延遲預計落成日期,吳天海解釋,有關項目的工程於疫情時有所拖慢,影響其樓花及現樓預售及售現樓的時間表,加上項目為超級豪宅,其單價大並不是一般可售樓花項目,同時相關買家偏好「睇現樓」,因此作有關決定。

377億長期投資較去年底跌11%

九龍倉上半年於長期投資總額為377億元,較去年底跌11%。吳天海指,集團自2018年起開始作長期投資,與持有的投資物業有異曲同工之妙,主要用作收息,而股息收入更高於集團的貸款利率,屬相當有利可圖,因此沒計劃對組合作出調整。被問及九倉是否有意收購大股東吳光正家族持有的會德豐地產時,吳天海指,暫時無聽聞有賣方。

內房方面,他表示,近期與內地「行家」溝通時,有部分「行家」認為中共二十屆三中全會的政策能夠令內地樓市可以「保底」,但至於「量」及「價」方面重拾升軌則需觀察。

九龍倉在2019年起於內地方面沒增加土地儲備,吳天海表示,內房市況不太有利,回報不夠吸引且高風險,所以停止補充有關土地儲備。他以日前上海賣地為例,指5幅土地有3幅以底價成交,只有1幅競爭激烈(徐匯區斜土街道地經過72輪競價觸達地價上限進入搖籃環節,由綠城拿下)。

港口方面,吳天海表示,香港短期內未見有「轉角位」,因為大部分船公司的今、明年的部署已初步落實,盼可於下個周期繼續努力。

新地未來兩個月部署推三盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場憧憬美聯儲快將減息,各大發展商積極部署推盤大計。新地副董事總經理雷霆昨日表示,啟德天璽,天將於本季推售第1期,包括第3、5及6座,提供906伙,涵蓋開放式至四房戶。此外,集團未來兩個月亦將推售元朗The YOHO Hub II第6座及何文田太子道西233號項目。

天璽·天第1期季內登場

雷霆認為,減息周期已開始,目前已不再是憧憬是否減息,而是減息力度多少。與此同時,本地的住宅租務市場非常活躍,租金水平已達近5年新高,反映居住需求大,加上利息見頂,相信很快會回復到「供樓抵過租樓」。此外,內地及香港經濟持續復甦,市民置業信心加強,相信第四季樓市很大機會回復今年初水平,價與量會同步上升。

維港·雙鑽料下半年開售

同區另一新盤亦計劃今年內推售。中國海外地產董事總經理游偉光表示,啟德海灣半島的維港·雙鑽剛於本月取得入伙紙,預計下半年開售。維港·雙鑽設兩幢大廈,提供702伙,標準單位由開放式至三房,另有特色單位。項目設有私人會所,提供多元化休閒娛樂設施。

鯽魚涌FINNIE上載售樓書

另一邊廂,宏安地產旗下鯽魚涌芬尼街9號FINNIE昨上載售樓書,提供90伙,戶型涵蓋一房至三房一套連儲物室,面積223至626方呎。宏安地產執行董事程德韻表示,該盤將於短期內開放示範單位,現正積極部署銷售安排。

FINNIE全盤8伙連特色戶之中,共有3伙出現「平台大過屋」情況。當中,2樓D室一房單位,面積248方呎,卻擁有達872方呎平台,較單位面積大逾2.5倍。另外,29樓A室為項目唯一的連平台及天台特色戶,被命名為「FINNIE Skies」,屬三房套設計,面積626方呎,樓底高4米,連505方呎天台及254方呎平台。

超級豪宅連環錄大額成交。根據一手成交記錄顯示,由本地老牌何氏家族持有逾20年的山頂道99、101及103號合共3幢洋房,獲一組客斥資8.28億元購入。該3間屋面積分別為5,067、4,627及4,662方呎,總樓面面積14,356方呎,以成交價計算,平均呎價57,676元。

◆新地胡致遠(右)介紹,天璽·天設有區內最大住宅基座商場,亦為區內最高住宅項目(170米),項目關鍵日期為2025年6月。旁為雷霆。

黃竹坑工廈強拍 會地7.28億統一業權



◆合隆工業大廈將重建發展為工貿項目。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產昨日透過強拍以底價7.28億元收購港島南黃竹坑道52號合隆工業大廈業權。地盤面積為7,830方呎,可建樓面面積約117,500方呎。統一業權後,會地計劃重建發展為工貿項目。

今次為會地今年首個以強拍成功投得的港島市區工業用地。會地指,項目毗鄰港鐵黃竹坑站,加上政府推動的「躍動港島南」計劃,將令區內發展更為完善。除集團現正發展的港鐵黃竹坑站港島南岸第6期住宅項目外,區內亦有多個項目包括商貿、住宅及大型商場等相繼落成,亦令港島南的發展日趨成熟。



由數碼港主辦的「數碼娛樂領袖論壇2024」本月16日至18日在數碼港舉行。今年主題為「想像遊樂園:人工智能驅動Web 3.0娛樂創新」,現場將有行業論壇、體驗專區、工作坊以及競賽,探索人工智能(AI)在數碼娛樂及智慧生活領域的創新應用。當中,DELTA 2024互動體驗區設有四大主題,提供近50種體驗活動。

◆香港文匯報記者 黎梓田

