

# 希慎20億重建新寧大廈

## 2018年完成 樓面增25%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠希慎廣場帶來租金收入達3.66億元，銅鑼灣大地主希慎興業(0014)截至今年6月30日止半年核心盈利按年升38.1%至10.33億元，比市場預期佳，每股盈利97.15仙，按年升37.7%，每股第一次中期息22仙，升29.4%。

希慎計劃斥資20億至25億元重建新寧大廈及新寧閣正展開前期工作，預期現有租戶於今年第4季開始遷出，於2018年完成，但目前未落實新大廈的寫字樓及商舖比例，重建後總樓面面積約46萬方呎，比目前樓面增加25%。

### 下半年表現料可保平穩

希慎興業主席利蘊蓮表示，由於大部份於今年內期滿的商舖及寫字樓租約已獲承租，集團於下半年的表現料會保持平穩，於去年8月開幕的希慎廣場將於今年為集團帶來首個全年度盈利貢獻，期內，希慎廣場的寫字樓已有93%獲得承租，未來會持續進行資產增值計劃以提升股東回報。

希慎副主席及行政總裁劉少全指出，隨着希慎廣場租金收入趨向穩定，將於11月完成翻新工程的利舞臺廣場，可望帶動下半年的業務增長，至於能否增派息要視乎生意表現而定，不過，他相信，直至2018年新寧大廈及新寧閣重建項目完成前，集團主要會透過物業優化以及寫字樓租金帶動，預計未來數年收入將會平穩增長。

他指出，由於新寧大廈寫字樓樓面面積30多萬方呎，只佔集團整體收租樓面450萬方呎比例8%，加上有10多個租戶仍然

選擇承租集團旗下寫字樓，相信對其拆卸重建期間對集團租金收入影響不大。

### 負債率6.3% 資金壓力不大

希慎集團財務總監賀樹人預計，新寧大廈項目投資額約20億至25億元，會於未來數年攤分支付，加上有希慎廣場及利舞臺廣場的租金收入作現金流，集團負債率只有6.3%，對集團的資金壓力不大，未來亦有1至2個優化資產計劃。他預計，今年全年集團資本開支約7億至10億元，當中希慎廣場佔3億元。

對於市場不少分析指香港商舖租金已見頂，高檔零售市道亦有放緩跡象，劉少全指出，集團上半年高檔消費商戶銷售額升40%，主要得益於上半年一度出現「搶金潮」，集團亦優化租戶組合，增加中低檔消費，其中利舞臺廣場會增加中檔租戶，令集團整體高中低檔商戶得到平衡，明年首季又有國際品牌時裝店於旗下利園商場開幕，他對下半年零售市道審慎樂觀。期內集團的商舖租金(包括續約、新簽)均較現有租約上升約50%。

他又稱，受到中環等核心區域寫字樓租金下跌的拖累，短期內可能會見頂，但相信只屬短期情況，長遠本港寫字樓供應短



■希慎興業主席利蘊蓮(右)、副主席及行政總裁劉少全預期，新寧大廈及新寧閣重建應可按計劃於2018年完成。

缺，對銅鑼灣寫字樓租務市場有信心，上半年旗下商廈續租及新簽租金平均上升約40%，當中並無單一行業佔可供出租樓面逾20%，其中希慎廣場的寫字樓的出租率已由去年底53%升今年6月底的93%。他稱，集團暫無意拆售寫字樓物業，亦正留意發展其他商業項目。

他表示，雖然市道放緩，期內收租住宅半山堅尼地道竹林苑的營業額減少6.1%至1.55億元，於今年6月30日的出租率降至87%，按年減少8.4%，但集團無意出售此住宅項目，但會拓展金融業以外租戶基礎，保持租客續租率，及適當時為股東提升回報。

# 摩根中國：A股估值已見底



■摩根中國先驅A股基金經理梁穎嫻。 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 涂若奔、裘毅）A股近期反覆在2000點關口拉鋸，內地散戶普遍看淡其短期前景，但本港財金界卻持相對樂觀看法。摩根中國先驅A股基金經理梁穎嫻昨表示，目前A股的估值已經見底，由於三中

全會即將召開，相信屆時將會有新政策出台，帶動A股從第三季起有較好的表現。但她認為不同板塊的歧枝將會繼續，故建議投資者「揀股不揀市」。

### 建議「揀股不揀市」

梁穎嫻昨日於記者會上表示，A股現時的市盈率約為8倍，已足夠低，不太可能進一步跌至6倍水平，未來有機會反彈至約9倍-10倍區間。但她指，內地上市公司被下調盈利預測，構成未來最大風險，估計內地經濟放緩，企業今年盈利增幅將跌至8%-9%水平，但明年有望反彈至10-12%，帶動指數增長。

梁穎嫻並指出，三中全會的召開，對A股無疑是正面因素，但走勢仍受到內地流動性左右。她認為，6月底的「水緊」現象不會再出現，又稱總理李克強早前的「保底論」，有助增強市場信心。

對於市場關注的IPO重啟事宜，梁穎嫻指，估計IPO於

8月底重啟可能延期。她預計，即便IPO重啟規模也不會很大，故相信IPO重啟的心理影響大於實質。

### 料IPO重啟規模不大

A股昨延續震盪攀升格局，午後金融股發力，滬深兩市股指收盤連續5日上漲，但成交仍偏少。上證綜指收報2050點，漲1.04%，成交732.77億元（人民幣，下同）；深成指收報8060點，漲1.24%，成交1,038.44億元。

分析師認為，股指溫和攀升，上證綜指收盤觸碰2,050點，但從成交量上看，並未顯現強勢上攻的態勢，成交始終沒有放大，今日（周二）將較為關鍵，若還不能放大至1,000億元的話，很有可能在2,050點震盪後下跌。

另外，摩根資產管理昨宣布，重新開放「摩根中國先驅A股基金」投資內地A股市场，其基金經理可分配70%-100%的資產於A股，以及最多30%於H股、人民幣國債、以及其他定息工具或現金。

方呎計算，折合樓面地價約人民幣6,918元，或港幣8,755元。

天津城鐵港鐵將負責項目所有開發和建築成本。港鐵行政總裁韋達誠表示，很高興能得到參與天津土地開發的機會，又指天津是內地其中一個經濟最蓬勃的城市，相信鐵路結合社區的發展概念，除了將為天津市民提供軌道交通和物業的無縫連接，亦有利於天津的可持續發展。

# 港鐵合資26億建天津地鐵上蓋

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵（0066）拓展內地房地產業務，昨宣布旗下全資子公司及天津市地下鐵道集團，合組成天津城鐵港鐵建設，以人民幣20.75億元(約

港幣26.26億元)競得天津地鐵6號線北運河上蓋土地使用權。港鐵持有合資公司49%股權，其餘由天津市地下鐵道集團持有，總樓面約27.865萬方米(約300萬方呎)，以平

# 栢景臺狼劈470萬離場



■北角栢景臺有業主因放盤大半年無人承接，近日終大劈價470萬元易手。  
資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府連番推辣招，市場又擔心美國提早退市會加息下，部分業主選擇減價止賺離場。北角栢景臺有業主因放盤大半年無人承接，近日終大劈價470萬元(減幅約17%)以2,330萬元易手，低市價約20%。

### 原業主賬面仍獲利1100萬

剛錄得的栢景臺大幅劈價成交單位為第1座高層B室，實用面積998方呎，中原豪宅陳家鴻表示，原業主於本年2月放盤，當時見同類單位對上成交價為2,950萬元，遂叫價2,800萬元，不久政府再出辣招，拖累市況急劇轉差，原業主近日終大幅減價470萬元，將單位以2,330萬元易手，低市價約20%，實用面積呎價約23,347元，原業主賬面獲利1,100萬元。

### 北角富麗園減價1成易手

北角半山富麗園亦見大減價成交。中原地產林龍南表示，富麗園B座低層2室，原業主

最初叫價1,230萬元，後見市況淡靜，最終減價130萬元(減幅10%)，以1,100萬元成交，實用呎價13,142元，低市價約3%。

中原地產彭少忠表示，青衣藍澄灣第5座高層C室，實用面積488方呎，租客日前遷出，業主交匙予代理僅1天，單位迅速獲買家承接，原業主原叫價450萬元，見買家誠意入市，便即時減價5萬元沽出單位。

白居二亦現減價。中原地產周世康表示，香港仔漁安苑彩安閣低層3室，原業主開價405萬元，因見有白表客買家誠意入市，遂調低叫價9%(約37萬元)，以白表價368萬元將單位易手，實用面積呎價7846元，樓價破今年同類單位新低。

1,169.706萬元，買家用建築期付款方式及享3.75%現金回贈；至於Kadoorie Hill售出單位為7樓E室，售價2,223萬元，買家採即供付款(照訂價減4%)及享有Club Wheelock會員1%樓價折扣。

信和置業聯席董事田兆源表示，柏景灣及帝柏海灣車位昨日再售約40個，僅餘10餘個待售，當中柏景灣車位已全數沽清。發展商推出734個車位，短短3天售逾95%，市場估計，套現逾9億元，而同系區內維港灣亦售出2個車位，市場估計，有機會加價。

### yoo Residence及Kadoorie各售1伙

此外，根據一手住宅物業銷售網頁顯示，資本策略旗下尚家生活於銅鑼灣yoo Residence及會德豐地產於太子道Kadoorie Hill昨日各售出1伙，其中yoo Residence售出單位為8樓F室，售價

# THE BEDFORD放售4層獲吸納

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由興勝創建發展的大角咀THE BEDFORD上周放售4層樓面，迅即獲買家吸納，銷售代理中原(工商舖)林嵐表示，該4層成交樓面分別位於16、17、18及19樓，每層面積為3,040平方呎，平均呎價

由6,800至7,100元，成交價由約2,067萬至2,158萬元，涉資約8,500萬元。中原(工商舖)黃敬成表示，THE BEDFORD共售出7層樓面，現時發展商仍推售3層中低層樓面，意向呎價約6,000至6,700元。

# 恒大首7月銷售均價升11%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）恒大地產(3333)昨表示，7月合約銷售金額約為81.1億元(人民幣，下同)，而月內合約銷售面積約為114萬平方米，銷售均價為每平方米7,114元。首7個月合約銷售總金額約為527.2億元，而期內合約銷售總面積約為778.6萬平方米，按年分別增長21.8%及9.8%。期內銷售均價為每平方米6,771元，按年增長11%。

### 中駿已達全年銷售目標83%

中駿置業(1966)稱，7月公司及共同控制實體實現合同銷售金額10.34億元，按年增加17%；合同銷售面積97,361平方米，按年降9%。截至7月31日止，首7個月累計實現合同銷售金額61.89億元，累計合同銷售面積507,115平方米，按年分別增加110%和45%，已達全年銷售目標83%。旭輝控股(0884)公布，7月實現合

同銷售金額10億元，按年增長約9%。合同銷售面積約99,000平方米。合同銷售均價每平方米10,101元。1至7月實現合同銷售金額約81.6億元，按年增長約78%。合同銷售面積約81.4萬平方米。合同銷售均價每平方米10,025元，已完成全年合同銷售目標約65%。

### 瑞房首7個月累售增2.94倍

另外，瑞安房地產(0272)公布，7月合約物業銷售額達6.35億元，已售總建築面積3.31萬平方米及41個車位，平均售價為每平方米19,200元。今年首7個月累計合約物業銷售額70.44億元，按年升294%，達到全年目標78%。至於累計已售總建築面積27.15萬平方米，按年增長204%，平均售價每平方米25,900元；有789個車位於今年首7個月售出。截至今年7月31日止，錄得認購物業銷售總額為9.25億元。

# 美聯：內地客投資移民香港料創新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）雖然內地經濟放緩，由於內地以行政手段限制房地產市場，例如限購令等，令資金充裕的內地客仍然有意慾以投資移民身份來香港，美聯移民顧問行政總裁吉安估計，今年香港資本投資者入境計劃的申請數目，有望創2003年10月即計劃成立接近10年來新高。

政府於2010年19月暫時將投資移民計劃中的房地產於投資資產類別中剔除，吉安表示，申請投資移民本港的宗數逐步由2010年最高峰約6700宗，下跌至去年只有3000宗，但今年上半年的申請已經達到3000宗。他解釋，主要是由於內地客由投資物業，轉為購買本港金融產品，加上人民幣持續升值，本港資產價格相對便宜。

他又指出，不少歐洲國家在歐債危機後都推出具吸引力的投資移民計劃，期望振興經濟，加上大部分國家都容許投資者購買房地產，令內地人於最近1至2年興起移民至歐洲。

# 代理發動簽名活動反辣招

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府辣招下，代理「無啖好食」，地產代理上月組織「辣招苦主大聯盟」遊行後，本月再發起「全港反辣招簽名大行動」，目標收集20萬個簽名，遞交給政府和立法會議員。聯盟稱，政府遏抑樓價措施未能見效，卻打擊經濟，造成失業，聯盟向政府提出五大訴求，包括取消「雙倍印花稅」(DSD)辣招；股東全部是香港永久居民的有限公司應豁免繳納「買家印花稅」；將換樓期由6個月延長至12個月豁免真正用家繳納的DSD；放寬樓人換樓置業按揭；全部辣招措施設立日落條款(到期時限)。

# 深大鵬新區生產總值超百億

香港文匯報訊（記者 羅珍，特約通訊員 劉志華、謝星宏 深圳報道）近日，深圳市大鵬新區召開了2013年大鵬新區經濟形勢分析會。

在經濟分析會上，大鵬新區管委會主任何永誌對上半年經濟工作進行總結，1月-6月，大鵬新區實現地區生產總值101.3億元(人民幣，下同)，增長2.8%；規模以上工業增加值62.2億元，固定資產投資22.6億元，增長35%；社會消費品零售總額16.5億元，增長9.1%；外貿出口總額3.44億美元，實際利用外資139.97萬美元，公共財政預算收入7.36億元，增長15.3%。

大鵬新區黨工委書記劉燕在新區經濟分析會上說，上半年大鵬新區固定資產投資22.56億元，同比增長35%，在全市各區中排名第一。公共財政預算收入、社會消費品零售總額分別同比增長15.3%和9.1%。

大鵬新區成立一年半以來，加快推進國際化、高端化、精品化「三島一區」的建設。新區擁有全市70%的建設用地儲備，尤其是壩光已確定為戰略性新興產業基地，勢必成為深圳未來最有發展潛力的板塊。