

# 匯萃 222呎戶賣 439萬

## 首推30伙 平同區新盤10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)上車盤熱賣,新盤爭相出擊。宏基資本於尖沙咀官涌街7號的匯萃,昨公佈以低市價推出首批30伙,折扣優惠最多10%,222方呎單位折實入場438.8萬元。恒基地產等於馬鞍山的迎海·駿岸首批100伙昨日中午截票,恒地營業(一)部總經理林達民表示,累收619票,超額登記5.2倍。此外,新地東環第5A座28樓至30樓09室共3伙,以及長實的紅磡維港·星岸第1座29樓全層3伙均以招標形式出售。

宏基資本總監洪英偉昨形容,匯萃首批30伙開價平過同區新盤The Austine Place。此30伙的實用面積由210方呎至222方呎,售價由487.6萬元至642.3萬元,最高折扣優惠10%,折實平均呎價24,179元,比鄰近的The Austine Place最新價單折實平均呎價約2.7萬元低10%。單位附部分傢俬交樓,最平3樓C室,實用222方呎,折實入場438.8萬元,呎價19,766元。洪英偉希望,此盤可於月內開售,銷售安排短期內公佈,正考慮認購全層3伙的買家優先揀樓。

### 開放式設計 樓花期19月

宏基資本主席兼行政總裁陳偉倫表示,匯萃為公司首個住宅項目,所以聘請梁志天擔任室內設計,希望可以一Q清袋。全盤66伙開放式設計,樓花期長約19個月。利嘉閣地產總裁廖偉強表示,近年中小型住宅備受市場追捧,加上二手業主普遍傾向惜售物業,有實際住屋需要的用家為尋求私人空間,均致力物色市場上地理位置便利、有一定質素的中小型物業。

### 迎海·駿岸超額登記5.2倍

其他新盤方面,恒基地產等於馬鞍山的迎海·駿岸首批100伙昨午截票,今晚揀樓。恒地營業(一)部總經理林達民表示,累收619票,超額登記5.2倍。入票者以自用為主,估計10%入票者為收租客,內地客佔少於20%。林達民認為,股市再現大幅下跌,有利投資者轉買「磚頭」保值,近期人民幣貶值亦令部



林達民介紹迎海·駿岸的單位。 梁悅琴攝

分持人民幣資產人士轉買港元資產,始終香港地小人多,近日的確見內地客入市比例比之前高。

### 東環II快開價首批200伙

新地副董事總經理雷霆昨表示,東環II於未來數天開價,首批約200伙;東環及東環II的示範單位有機會於周日或周一開放予公眾參觀。目前東環尚有約32伙未推售,現階段會推出東環第5A座28樓至30樓09室共3伙以招標形式出售,截標日期為8月31日下午6時。

### 維港·星岸3伙招標出售

長實於紅磡維港·星岸昨亦將第1座29樓全層3伙以招標形式出售,截標日期為8月24日下午5時,此盤早前以逾1.14億元售出第1座28樓全層3伙,相信最新招標單位的成交價有望高於此價位。

九龍建業地產及銷售部總經理楊聰昨表示,紅磡環海·東岸最快下月初開售,首批推出約200伙。他稱,物業售樓書可望本周內上載,項目最快下周開放示範單位及開價,價錢會參考黃埔一帶屋苑。至今該

### 尖沙咀匯萃資料

首批單位:	30伙
實用面積:	210方呎至222方呎
售價:	487.6萬元至642.3萬元
呎價:	21,964元至29,142元
折扣優惠:	最多10%
折實售價:	438.84萬元至578.07萬元

製表:記者 梁悅琴

盤已錄得逾1,000個查詢,由於集團看好項目租金回報,正考慮保留約30%單位作收租用途。

新世界於元朗的濠林昨沽出D3花園洋房,售價1,875.4萬元,實用面積1,902方呎,連雙車位。系內同區蔚林於今天上午11時,在愉景新城購物商場三層17舖的蔚林書樓處以抽籤形式推售3幢花園洋房H2、H3及H6。消息指,濠林及蔚林兩項目共沽出317伙單位,佔總數95%,所有分層低密度單位已沽清,並沽出20幢花園洋房,當中濠林沽出18幢花園洋房並租出4幢洋房。另外蔚林沽出2幢洋房,套現逾21億元。

# 康城8期招意向供1430伙

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)將軍澳日出康城再有新期數推出市場招標。港鐵昨日公佈,日出康城第8期今日起招收意向書,項目位於整個日出康城的西面臨海區域,日後預料可建3幢住宅,住宅樓面約104.41萬方呎,提供單位1,430伙,預料完工日期為2021年。

由於日出康城的商場預計2020年完工,意味着8期的居民一入伙即可享受有商場的待遇,測量師因此調高項目估值,樓面地價約2,600元至2,700元,補價金額約27.15億元至28.19億元。

### 落成配套佳 估值逾27億

港鐵發言人表示,今日起推出日出康城第8期招意向,本月26日(下周三)截意向。消息指,新地及恒地等均對項目有興趣。高緯環球大中華區評值及專業顧問董事及主管張翹楚表示,項目與之前賣出的第4期至第6期相比,位置同樣臨海,但優勢在於項目更接近港鐵康城站,加上項目落成時商場已完工,為項目造價增值。

張翹楚預料,各種有利因素下,項目每呎樓面地價約2,600元,補價金額約27.15億元,較今年初

推出的第6期每呎樓面地價2,269元高出近15%。他補充,項目不能與今年6月賣出的第7期作比較,因為第7期除住宅外,亦連商場推出,加上第7期位於商場上蓋,因此兩幅地皮難作比較。

回顧第4期及第5期的每呎樓面地價,僅約1,874元及2,059元,預料今次地皮所補地價會是過去日出康城純住宅期數中最貴的一期。

不過,項目亦同樣面對該一帶房屋供應過多的困局,令地皮的造價無法大幅增值。張翹楚估計,項目的市場反應會不錯,意向書可望收到超過20份,因為項目投資額不算高,日後招標時估計可收到6份以上標書。

資料顯示,日出康城第8期位於整個日出康城地盤的西面,佔地約179,091方呎,可建住宅樓面上限約1,044,099方呎,料可建樓宇約3幢,提供單位不超過1,430伙,項目預計完工日期為2021年,相比第7期的住宅還快上一



年(第7期須先建商場再建住宅,故住宅完工時間為2022年),故日後為該區最先享受到商場效應的全新樓盤。

# 會德豐維持百億銷售目標

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)會德豐(0020)昨天公佈截至6月底中期業績,有賴早前售出的觀塘One Bay East入賬,期內入賬銷售額高達102億元。集團核心業務盈利亦因此按年勁升3倍至32億元。已售但未入賬金額達77億元,主要來自將軍澳The Parkside、油塘Peninsula East、及西營盤Kensington Hill。

會德豐主席吳宗權表示,集團維持全年逾100億元的銷售目標,上半年賣樓已達28億元。下半年料有3個至4個項目推出,住宅項目包括將軍澳南項

目、筲箕灣項目及山頂嘉歌信山洋房項目,合共提供約600伙。至於寫字樓則有紅磡One Harbour Gate,集團會視乎市況訂下推售時間及定價。

### 半年多賺4.31%派息42.5仙

截至6月底止,集團純利錄得80.1億元,按年增4.31%;每股盈利3.94元,中期息42.5仙,年前同期派38.5仙。撇除項目重估及特殊項目,集團基礎盈利按年勁增78.43%至63.3億元,主要是發展物業盈利較

高及租金收入強勁所致。集團收入增加55.07%至286.5億元,主要有賴確認入賬的物業銷售額較高及租金收入增加。營業盈利增加38%至113.8億元,受惠於香港及內地的發展物業營業盈利較高。公司股價昨天收報33.7元升0.9%。展望下半年樓市,吳宗權指市場預期下半年加息在即,加上匯率波動,影響香港整體經濟。集團會採取審慎的態度應對市況,不過市場仍有相當需求,故對樓市有信心。集團會繼續參與競投土地,對於即將招標的白石角地皮,或再下一城。

# 太古半年賺80億增23%

香港文匯報訊(記者 黃萃華)太古公司昨公佈中期業績,純利按年上升23.03%至79.77億元。太古A股(0019)每股盈利5.3元,太古B股每股盈利1.06元,兩者均升23%;第一次中期息A股派112仙, B股派22.4仙。撇除物業重估後的基本溢利為48.33億元,較去年同期增加11.62%。

部門業績方面,地產部門的應佔基本溢利,較2014年上半年多5%;航空部門上半年純利10.63億元,按年增1.98倍;飲料部門純利按年增加13.15%至4.56億元。

### 油價跌 海洋部錄虧損

海洋服務部營業額則跌13.62%至30.32億元,虧損1.56億元。主席史樂山表示,海洋部門錄得虧損,主要是因為油價下跌,令不少勘探及開採公司減低勘探項目開支,令太古的業務受影響,但表示不會停止勘探工作。他又指,新能源需求上升,要全面投入這方面工作需時;上年集團船隊使用率跌13.5個百分點至75.6%,相信復甦亦需要時間。另外,貿易及實業部溢利1.23億元,大跌42%。

### 太古地產半年多賺31%

此外,太古地產(1972)中期純利按年升31.45%至84.93億元;每股盈利0.67元,派第一次中期息23仙。撇除估值變動後基本溢利按年增加4.32%至39.38億元。基本溢利上升主要反映零售及辦公樓投資物業的收入增加,以及出售香港高尚住宅物業的溢利上升,集團期內總租金收入為53.68億元,按年升6.4%。

本港寫字樓需求回升,集團下半年將有4.1%的寫字樓租約到期。史樂山指,集團大部分租金收入來自辦公室租金,旗下多幢辦公大樓亦幾近爆滿;市場需要不斷上升,加上供應量不多,預計需求會持續上升。太古坊的續約租金亦會上調,相信下半年總租金收入與上半年相若。

零售物業方面,香港整體零售放緩,不少零售商希望下調租金。本地零售業因內地客減少受影響,惟集團擁有的零售物業均位於高品質的地點,因此出租率為100%。下半年將有5.8%的租約到期;內地的零售銷售額增長仍高於平均水平。

# 嘉里建設對下半年樓市樂觀

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)嘉里建設(0683)昨天公佈截至6月底中期業績,錄得純利達27.89億元,按年升16.69%,每股盈利1.93元,派中期息0.3元。公司股價昨天收報24.55元升0.2%。

### 半年賺28億增17%

期內,錄得投資物業公允價值增加6.07億元;在未計入該公允價值之增加所產生的影響前,錄得股東應佔溢利按年上升21%至21.82億港元。上半年營業額達42.04億元,按年跌31.91%;毛利為21.58億元,按年跌33.28%。

嘉里建設聯席董事總經理何述勳在記者會中指出,本港地產市場投資意慾熱烈,不乏換樓客,加上市場仍有一定需求,展望下半年樓市仍然樂觀,但估計樓價不會有太大升幅。他又預計,美國不會在今年內加息,即使加息幅度亦傾向溫和,對樓市不會有太大影響,集團有信心完成全年120億元的銷售目標。

### 人民幣貶值影響不大

人民幣近日貶值令不少投資者關注,集團首席財務主管王志剛表示,匯率波動對集團的盈利及總資產淨值只有低單位數影響。集團人民幣貸款主要投放在內地發展綜合項目,由於收入及貸款均以人民幣結算,有自然對沖,集團未來亦會減少利息支出,以減低貶值的負面影響。

集團聯席董事總經理錢少華表示,內房仍然供過於求,但整體市況較去年好。集團今年初訂立120億元的銷售目標,有信心可以達標,當中香港及內地物業銷售各佔一半,但強調兩地銷售分配並不重要,期望合同銷售可抵消每年80億元至90億元的建築成本。至於旗下內地商場因應電商發展而重新定位,其中上海靜安嘉里中心及北京嘉里中心明年迎來續租高峰,屆時集團將趁此減少高級零售比例,增加飲食及娛樂店舖佔比。

# 鷹君半年多賺2.1倍

香港文匯報訊 鷹君(0041)昨日公佈中期業績,純利按年增長210%至14.65億元,每股盈利2.21元,派中期息27仙。惟期內核心業務收益按年減少0.4%至26.85億元,權益持有人應佔除稅後核心溢利為8.38億元,按年下跌13.2%。

集團於上半年沽售證券組合持有之部分股份,獲得5,400萬元之已變現收益。鑑於人民幣前景尚未明朗,集團已於7月將所有未訂明用途之人民幣結餘於人民幣貶值前兌換回港元。有關該等人民幣兌換虧損之撥備已計入去年下半年業績中,故無須作進一步撥備。

# 美國進入需求淡季 OPEC油產有望再刷新紀錄



美國原油期貨周一再度下跌逾1%,至6年半以來的低點,主要因原油供應早已失衡,日本經濟令人憂慮,加上美國某大型煉油廠的停產令庫欣儲油空間告急,令原油市場拋售現象加重。

### 基本因素分析

#### 美狀況恐發原油儲備危機

油價8月18日短暫走高後後勁不繼,主要因美國進入需求淡季。根據美國能源部門數據顯示,美煉油廠在過去5年中的每個7月到10月間平均減少6.4%的開工

量,相當於每天原油需求減少100萬桶。現時庫欣地區的原油儲備已經升至接近歷史新高。

加之英國石油(BP)於印第安納州大型煉油廠Whiting近期因事故停產,至少需1個月完成檢修,令儲備問題雪上加霜。其他煉油廠亦開始進行設備維護,進一步拖累美原油需求。該大型煉油廠原日均24萬桶原油的需求被迫暫停,多餘原油將繼續儲存在庫欣地區,若市場持續暫停生產,庫欣地區儲油罐將於58天內填滿,儲備問題或引起市場新一浪恐慌性拋售。

此外,日本因4月至6月經濟萎縮,令首相安倍晉三意圖改善通縮窘境的政策前景

蒙上陰影。同時市場對中國經濟放緩的擔憂持續升溫,恐影響原油需求復甦步伐。

### OPEC油產或再創新紀錄

供應方面,伊朗的OPEC代表 Mehdi Asali 表示,在全球石油供應過剩的情況下解除對伊朗的國際制裁,OPEC的原油產量或將上升到歷史新高的3,300萬桶/天,OPEC油產已連續14個月超過其訂立的共同目標。Asali認為,北美和OPEC產油過剩、石油需求增長放緩都是導致油價下降的原因。

據美國油服公司 Baker Hughes 於8月14日公佈的數據顯示,截至8月14日當周石

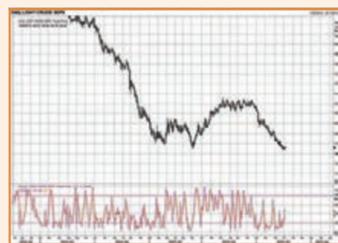
油活躍鑽井數增加至672口,連續4周攀升。同時美國北達科他州6月原油產量較5月有所上升,供應過剩局面加劇將令油價進一步承壓。

### 技術走勢分析

基於現時油價基本並不樂觀,有對沖基金大舉看空美國原油後市。根據商品期貨交易委員會(CFTC)數據顯示,截至8月11日止,對沖基金及其他貨幣基金經理所持紐約商業期貨交易所(NYMEX)原油期貨及期權倉總計達1.63億桶,直逼1.79億桶的紀錄高位。雖然CFTC點名空倉的交易商數量較同期微減至57名,但平均空倉自6月起則增加近兩倍至近300萬桶。

受原油供過於需、日經濟緊縮、美煉油廠停產等負面消息下,周一石油價格跌至6

### 期油價格走勢圖



年半以來的低點,而原油期貨及期權空倉的增長反映機構投資者認為原油價格有進一步下行的空間。建議投資者可於約每桶42.58美元沽空紐約期油,目標價37.33美元,止蝕位45.82美元。

英皇期貨營業部總裁葉佩蘭