

新地年度少賺7%符預期

本財年港售樓320億目標有信心達到

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受部分樓盤未能如期入伙影響,新鴻基地產(0016)昨公佈截至今年6月底止全年業績,營業額按年跌11.07%至667.83億元,股東純利按年跌7.27%至310.82億元,在撇除投資物業公平值變動的影響後,基礎溢利按年跌7.42%至198.25億元,每股基礎盈利7.07元,末期息維持每股2.4元,全年派3.35元,與去年相同,業績符合市場預期。新地主席兼董事總經理郭炳聯昨表示,相信息口會維持在低水平,本財政年度新地於香港的售樓目標為320億元,與上年度的賣樓金額相若,自今年7月至今已完成60億元,有信心完成目標。



左起:新地執行董事馮玉麟、執行董事兼首席財務總監陳國威、副董事總經理雷霆、主席兼董事總經理郭炳聯、副董事總經理黃植榮、執行董事郭基輝及執行董事董子豪。張偉民攝

郭炳聯表示,香港經濟在短期內將面對充滿挑戰的環球金融市場環境及外部需求轉弱。中期而言,預期本地經濟會受惠於內地多項有利市場發展的政策,包括「滬港通」和「基金互認」。市民收入持續增加、人口發展的有利趨勢和供樓負擔處於合理水平,都有助本港住宅市場保持健康發展,特別是一手市場。

新地副董事總經理雷霆表示,近期集團的何文田天鑄及東涌東環II的銷售反應都不俗,反映股市波動對樓市影響不大,除了已開售的何文田天鑄及東涌東環II外,未來9個月新地計劃推售的香港新盤包括西營盤明德山、元朗東峻一期、將軍澳市地段第118號及元朗Grand YOHO,預期以上項目將有滿意毛利率。

樓價將平穩 售樓步伐不變

談到近期香港零售市道轉差,有個別發展商將手上舖位減租,雷霆指出,近期消費模式有改變,租金壓力源自奢侈品牌的生意轉差。不過,由於新地旗下商場租戶組合均衡,主要以本地消費及食肆為主,因而本地消費仍然強勁。

截至今年6月底止,香港物業租金收入為156.75億元,較物業銷售收入112.53億元為高。新地首席財務總監陳國威稱,租金收入較售樓多,因入賬時間影響,但長遠仍希望將兩項業

務的收入比例,做到各佔一半的比例,皆因租金收入較穩定,而售樓則受多項因素影響。他又稱,新地現時的借貸比率只有11.2%,貫徹集團內部指引要求低於20%的水平,同時集團於內地項目的賣樓及租金的人民幣收入都會用於內地投資新項目,因此,不會受人民幣波動影響。

雷霆估計,美國即使加息,速度及幅度均不會太快及高,雖然近期股市波動,但集團售樓時,因用家需求帶動反應很好。他預料未來兩年樓價會健康平穩發展,集團的售樓步伐不變。

未來3年港項目落成高峰期

新地未來3年在香港的住宅落成量,每年平均有300萬平方呎,而包含非住宅項目則逾400萬平方呎,新地副董事總經理黃植榮稱,未來三年會是集團旗下本地項目落成的高峰期。

截至6月底止,新地在港土地儲備達5,080萬平方呎,包括2,870萬平方呎已落成投資物業,以及2,210萬平方呎發展中物業,另外持有逾3,000萬平方呎農地。連同7月新增的馬頭角及元朗站項目,集團在香港的土地儲備已增至5,240萬平方呎。截至6月底,集團在內地的土地儲備為7,960萬平方呎,包括約6,800萬平方呎的發展中項目,及1,160萬平方呎已落成投資物業。

新地年度業績 新地計劃於本財政年度推售香港新盤

類別	金額(元)	同比變幅	樓盤	銷售目標額	
營業額	667.83億	-11%	何文田天鑄	320億元	
股東應佔純利	310.82億	-7.27%	東涌東環II		
每股盈利	11.09元	-11%	西營盤明德山		
核心盈利	198.25億元	-7.42%	元朗東峻一期		
每股基礎盈利	7.07元	-11%	將軍澳市地段第118號		
每股末期息	2.4元	-	元朗Grand YOHO一期		
全年每股派息	3.35元	-	筲箕灣教堂里		
製表:記者 梁悅琴			製表:記者 梁悅琴		

增內地投資 上限25%資產

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內地業務方面,新地主席兼董事總經理郭炳聯稱,集團在內地的投資,佔全部資產約20%至25%,因看好內地如上海的發展,會繼續增加投資,未來會在北京、上海、廣州等核心城市投地,但坦言現時地皮的成交價亦越來越高。集團於期內合約銷售達58億元,本財年會推售廣州廣貿中心以及上海濱江凱旋門、上海天璽及佛山瀧景新批單位。

徐家匯項目年收租料36億

集團前年以天價逾200億元,投得上海徐家匯中心項目,總樓面760萬方呎,目前1號地皮上的項目已平頂,2號地皮則開始地基工程,3至4號地皮正進行試探,郭炳聯表示,現在集中發展這個項目,而建費亦有100多億元。若項目完成發展兼全面租出,預計每年租金收入達30億元人民幣,約36.45億港元。

新地執行董事郭基輝指出,為了與合作夥伴合富輝煌可以發揮各自所長,今年7月新地減持佛山大型綜合項目瀧景所佔權益由80%減至50%,同時可令新地的人力資源更好地投放於上海徐家匯中心項目。他又稱,廣州天河的商場天環於明年開幕,現時已預租80%,租戶包括奢侈品、食肆、IMAX戲院。

香港文匯報訊(記者 涂若奔)外電報道,人民銀行日前進一步擴大跨境人民幣淨流入額度上限,並降低企業准入門檻。此舉是人民幣國際化穩步推進的最新進展,有利於企業境內外統籌配置以降低資金使用成本。雖然人民幣中間價昨日大跌140點,但即期匯率的離岸價卻大升逾700點,創出近一個月新高,與在岸價差亦快速收窄至300點子以內。每100港元兌人民幣曾見82.6水平。

傳人行出招 離岸人幣飆700點子

路透社昨日引述消息人士透露,人行的最新通知稱要繼續通過淨流入額上限來控制境外歸集資金的規模,但將宏觀審慎政策系數初始值由去年的0.1調整至0.5,同時,要求結算銀行和主辦企業應做好額度控制,確保任一時點淨流入餘額不超過上限,流出額仍未設限。社科院世界經濟與政治研究所國際金融研究室副主任肖立晟指出,央行發文的目的是在一貫之推進人民幣國際化,便利跨國企業利用人民幣的可得性,滿足其貿易和投資的需求。他並認為,當前時點推出此項業務也是恰到好處,不會引發大規模套利行為。

民生證券固收部分分析師李奇霖也表示,央行初衷是通過增加人民幣的回流渠道,促進跨國企業對人民幣的需求,推進人民幣國際化。不過,由於通過這種方式流入的人民幣資金只能進行企業間流動性調節,因此實際效果有待觀察。

人行昨日公佈的中間價為6.3772,較前一個交易日大跌140點子,下探至一周新低。即期匯率在岸價一度跌88點低見6.3866,但之後由跌轉升,最終收報6.3772微升6點。離岸價昨日上午也一度跌173點低見6.4833,但下午兩點半後突然急劇飆升突破6.4水平,五點多時更高見6.3897,較前一個交易日的收市價大漲763點,錄得8月中旬以來最大單日升幅。離岸與在岸價差亦快速收窄至300點子以內。

在岸離岸價差縮抑套利

有分析指出,離岸價之所以急漲,可能是央行「插手」干預以助穩匯率預期導致的。有中資行交易員表示,「央媽去收拾外面那個(離岸CNH)了,前兩天還說價差這麼大怎麼辦,今天就有結果了,這對套利的人來說,要乖一點吧。」在此形勢下,短期內在岸人民幣或難以跌破6.40元。另外,離岸市場暴漲導致兩地價差驟減,套利需求將進一步抑制;假期之後央行允許在岸人民幣溫和調整,修正此前偏強走勢,加上總理李克強繼續喊話,貶值預期將逐漸緩解。

港股插568點 守住21400關鍵



恒指昨一度瀉639點,收跌568點,成交縮減至801億元。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 周紹基)港股經周二、三技術性反彈1,500點後,昨日終於回吐。恒指低開464點後,午後跌幅擴大至639點,全日收報21,562點,跌568點或2.6%。國指全日跌195點或2%,收9,780點,成交縮減至801億元。雖然總理李克強重申,中

國經濟不會「硬著陸」,但無助支持A股,滬指跌1.4%報3,197點。夜期再跌逾100點,見21,365點。李克強在一經濟論壇上強調,中國經濟有很強的抗衝擊能力,內地目前也沒做大規模的刺刺激經濟動作,但仍有大量政策工具可用,中國經濟不會「硬著陸」。面對全球經濟疲弱,李克強指內地不可能獨善其身,但強調有能力實現全年7%的經濟增長目標。

內銀受壓 濠賭油股挫

不過,市場對有關言論的反應不算積極,藍籌股近全線下跌,只有長實(1113)及中信(0267)抗跌力較佳,分別微升0.5%及0.4%。潤地(1109)跌5%表現最差,新地(0016)公佈業績後微跌0.8%。此外,內銀股沽壓亦大,四大行跌超過2%至3%,中行(3988)跌3.9%表現最差。招行(3968)及交行(3328)亦分別跌近3%。

預言家迪馬克: AH股先彈再散



迪馬克(Tom DeMark)近年來多次成功預測中國股市走勢。 彭博

香港文匯報訊(記者 周紹基)曾為索羅斯的Soros Fund和利曼庫伯曼的Omega Advisors擔任顧問的迪馬克,近年來多次成功預測中國股市走勢。昨日他又預測,近期滬指有望反彈超過4%,但隨後跌勢便會捲土重來。他表示,中國的干預措施,推遲了股市下跌的時間,但短暫反彈不會持久,因為有太多投資者持悲觀的看法。

短暫反彈後跌勢漫長

迪馬克在多間金融機構工作,包括大型對沖基金公司,他在7月27日曾準確預測滬指還會再跌14%到3,200點,然後在8月25日接受採訪時,他又預測滬指會跌至去年11月來從未觸及的低點2,590點。他說,當太多的人持負面看法的時

候,市場就會左右搖擺。迪馬克預計,滬指可能攀升到3,390點,形成與7月份類似的一波短暫反彈浪,甚至連國指也有望從本周三的收市價,再揚9%左右,升到10,900點,然後再掉頭下行,他預計這波跌勢可能會是漫長的。

標普降亞太經濟預測

另外,標普跟隨穆迪腳步,因對中國經濟的憂慮而下調亞太區經濟預期,標普以「糟糕」來形容貿易數據和對中國市場穩定性的擔憂。之前一天,穆迪也作了類似的修訂。標普最新預計,亞洲地區2015年經濟增長為5.4%,低於之前預期的5.5%,主要受印尼、菲律賓、新加坡、台灣和泰國拖累,標普還預期亞洲貨幣將繼續貶值。標普對中國今年的經濟增長預測維持6.8%,2016年預測從6.6%下調至6.3%,2017年預測從6.3%下調至6.1%。

人民幣貶值公平可理解

馬士基首席執行官Nils Smedegaard Andersen表示,考慮到中國對歐洲出口下滑的程度,人民幣貶值是公平且可理解的反應,西方國家在相似情形下,也會與中國採取同樣的行動。他指出,人民幣一直在追蹤美元,因此兌美元近來大幅走強,鑑於歐洲是中國最大的出口市場,這給中國帶來一定的挑戰,貨幣貶值還沒有大到足以解決問題,但確實讓中國舒緩情況。



順客隆昨上市,股價逆市造好,主席勞松盛主持上市儀式。香港文匯報訊(記者 陳楚倩)新股順客隆(0974)昨掛牌逆市上升,不計手續費及佣金,每手1,000股賺150元。全日收報3.03

順客隆掛牌逆市升5%

元,較招股價2.88元升5.21%。主席勞松盛表示,集資所得資金大部分計劃於2018年前開設35至50間分店,包括在江門、肇慶等廣東省三、四線城市。公司已開拓港澳地區市場,澳門已開設三間門市,香港方面暫時未有發展計劃。順客隆旗下電商銷售業務在4月開張,現時已累計3萬名會員。目標每年電商業務的營業額增長三成。另外,公司早前曾進行上市重組,影響經營現金流資金,但隨着公司上市,有關數據將逐步穩定。此外,新世界(0017)創辦人鄭裕彤「彤叔」的女婿孫耀江,旗下的聯合醫務日前已向聯交所提交上市申請。「彤叔」女婿旗下 聯合醫務申上市 據初步招股文件顯示,集資所得將用作對與鳳凰醫療(0515)合營「聯合鳳凰」的最低資本承擔及所需額外款項,並將透過合營在北京建立及經營初步計劃的3家門診部及其他醫務中心,同時在內地其他城市設立及經營醫務中心,及擴大於本港的業務。至6月底,集團有95%收入來自香港業務,在港澳設有超過600個服務點,截至今年6月底止的年度收入為4.01億元,純利4,139.2萬元。