

# 新地：三農地可作首置上車盤

## 十四鄉項目市傳百億補地價 今年港售樓目標360億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)特首林鄭月娥將於下月施政報告中公佈公私營合作「港人首置上車盤」細節，於本港擁有逾2,800萬平方呎農地的新地(0016)，其主席兼董事總經理郭炳聯昨於業績記者會上透露，集團有三幅農地已與政府進行溝通，希望可以配合政策，增加市場供應。新地亦已就十四鄉項目完成補地價，市傳達百億，今年集團於內地及香港的賣樓金額目標為410億元，當中香港佔360億元。



郭炳聯(左五)稱，新地有三幅農地已與政府進行溝通，希望可以配合政策，增加市場供應。左二為郭基泓、左四為雷霆、右二為郭基輝、右三為黃植榮。

### 新地未來九個月賣樓大計

| 地區 | 樓盤       | 銷售目標  |
|----|----------|-------|
| 香港 | 日出康城晉海   | 360億元 |
|    | 北角海璇     |       |
|    | 南昌站匯璽II  |       |
|    | 半山巴丙頓山   |       |
|    | 馬鞍山雲海    |       |
|    | 九肚雲端     |       |
|    | 大埔白石角項目  |       |
| 內地 | 屯門項目第一期  | 50億元  |
|    | 上海天薈第一期  |       |
|    | 成都環貿廣場天峻 |       |
|    | 東莞 瓏璽新批次 |       |

製表：記者 梁悅琴

政府有意推出港人首置上車盤，郭炳聯昨透露，集團有三幅農地已與政府進行溝通，希望可以配合政策，增加市場供應。新地執行董事兼副董事總經理黃植榮指出，方案只是初步，希望待特首林鄭月娥於施政報告內公佈細則之後，公司會積極及樂意配合。

他又指，公司已就旗下於十四鄉多幅土地更改用途成功補地價，補地價金額合理，將發展成480萬呎項目，集團發展該項目時須投入大量額外基建開支，預計發展期長達8年以上。該項目已獲批建30幢低密度住宅，48幢分層住宅及康樂設施。

### 去年賣樓創新高 今年難追上

新地於16/17年的內地及香港賣樓收入破紀錄達524億元，香港佔447億元。新地執行董事雷霆表示，今財年香港售樓目標為360億元，但實際銷售數量，未必及得去年多，新地未來9個月於香港會有8個新盤推出，他揚言：「貨如輪轉，月月有樓賣。」內地售樓目標為50億元，將有3個住宅盤推售。

### 為買家高成數按揭 僅小數目

雷霆又表示，集團旗下新盤為買家提供的高成數按揭，金額對集團只屬小數目，他指：「全屬短期融資，主要為買家提供靈活財務安排，提供貸款只係微不足道，少過集團總資產1%，大部分一兩年內會還晒，好多買家都會轉按銀行，對財務影響好輕微。」

### 海航高價投啟德地 難賺到錢

對於海航高價投得的啟德地皮貸款或受阻，郭炳聯認為，海航的資金問題只是個別事件，又指：「啟德地皮上吃榜，被中央點名，係個別事件，不過個地價咁貴又要時間賣樓，以今日個價價講，都幾難賺到錢。」

### 有合理回報下 續物色新地皮

郭炳聯續指，集團一向謹慎理財，目前負債比率只有7.2%，又稱：「謹慎態度會繼續嘅，不擔心未來風險。」郭炳聯又指，未來三年集團每年在香港落成的住宅樓面逾300萬平方呎，集團會繼續透過更改農地用途及參與公開招標，在有合理回報的情況下，物色新地皮機會，特別是香港地皮。

郭炳聯預期，由於本地消費穩健，外部需求改善及基建項目的投資持續，本港來年經濟動力會溫和增加，長遠受惠於中央有利措施如債券通及粵港澳大灣區發展計劃，加上就業市場穩健、低息及正面人口因素，對住宅物業的需求有利，但二手買賣將會繼續受制於樓市調控措施。

### 擬大灣區覓地 加大內地投資

被問及新地過去兩年於內地並無投地，新地執行董事郭基輝表示，近兩年內地樓市有很多不合理地價成交，中央去年的宏調措施及時，起到剎車效果，令樓價及地價回到合理水平。郭基輝直言，集團要求合理利潤，近兩年在內地樓市發展冷卻了，因認為地價不合理。他預料，內地未來一年或有更多房產稅等政策陸續出台，隨着內地樓市轉趨健康，集團亦會密切留意一線及個別二線城市等地區，尤其會密切關注粵港澳大灣區，希望於區內投得更多好地皮。郭炳聯補充指，集團正加大內地投資，多個商場即將落成會帶來租金收入。

## 新地核心多賺7.4% 增派息

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地(0016)昨公佈，截至今年6月止全年業績，股東應佔純利417.82億元，按年升27.9%，每股盈利14.43元；撇除投資物業公平值變動後，基礎溢利為259.65億元，按年增7.4%。每股基礎盈利8.97元。末期息增加7.1%至每股3元，全年派息共4.1元，按年增加6.5%。

新地期內物業銷售收益386.29億元，來自物業銷售溢利119.17億元，按年升1.8%，年

內合約銷售524億元破紀錄。租金收入升4%，至218.97億元。

### 擁土儲5180萬平方呎

公司年內新增土地總樓面面積280萬平方呎，截至6月底，連同新增地皮及已落成待售物業，土地儲備達5,180萬平方呎，農地超過2,800萬平方呎，其中1,960萬平方呎為發展中物業，2,980萬平方呎為已落成出租物業。

## 郭炳聯：第三代合作無間好團結

### 花絮

新地早前傳出叔侄不和、郭氏家族第三代爭上位，引起市場關注，昨日新地舉行業績記者招待會，縱然主持人在問答環節前已表明管理層不會回應家族相關問題，但主席兼董事總經理郭炳聯仍主動回應稱：「今日嚟講，公司係非常團結，大家同事都係一條心長

遠做好公司業務。第三代係合作無間，係好團結，成日一齊開會、食飯，係好好嘅！」對於有傳新地上海徐家匯項目交由哪一位第三代時出現意見分歧，新地執行董事董子豪說：「兩位郭生(郭炳聯之子郭基泓及郭炳江之子郭基輝)合作無問題。」

記者 梁悅琴

# 傳財政部本月港發20億美元國債



香港文匯報訊(記者 周紹基)內地經濟數據遜色，拖累港股昨日最多跌近200點，全日跌116點報27,777點，成交971億元，港股連跌兩日。市傳財政部計劃本月來港發行20億美元主權債，是13年來首次，定價可能是同期美國國債收益率加0.5個百分點。上一次國債來港發售，是2004年的10月，分別發行5及10年期美元及歐元債券，集資17億美元。

### 業界：可帶旺港二級債市

星展香港財資市場部董事總經理王良享認為，財政部來港發美元債，反映國際對中國的信用與中國經濟增長具信心，估計這筆國債具吸引力，並相信有利本港的二級債市更興旺。

加強港美元債發行地角色

有證券業人士指出，內地發行主權債有利增加外匯資金的來源，所籌得的美元調回內地，也有利於增加外匯儲備。此外，目前美元弱勢，境外美元資金成本便宜，成為了中國在國際債市「抽水」的好時機。特別是今次主權債的發行地在本港，有利加強香港作為亞洲美元債市主要發行地的角色。

### 與任天堂合作 騰訊5連升

內地公佈8月工業增連見年內最低，

港股勢弱，國指也跌0.8%報11,101點，中資金融股受壓，騰訊(0700)與任天堂合作，將旗下手機遊戲「王者榮耀」推出至任天堂旗下遊戲機，股價升0.9%，連升第5日。

### 大摩唱淡港樓市 仍看好新地

新地(0016)收市後發佈業績，績前跌1%，大摩唱淡本港樓市已見頂，但對租金收入穩定的新地予以「增持」級評，又調升希慎(0014)評級及目標價，希慎全日升1.4%。蘋果概念股走勢各異，大價股仍獲基金追捧，瑞聲(2018)升0.5%，舜宇(2382)升3.3%再創新高。

# 傳4行拒再融資啟德地 海航：有足夠資金發展

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)近年斥巨資鯨吞啟德四地的海航系，融資再添變數。據彭博報導，至少有4間為海航啟德地皮融資的銀行決定不再為其提供再融資。不過海航昨回應稱，目前銀行貸款團並沒有任何變化，強調集團有足夠的銀行支持，財政健康良好，有充足的資金支持項目發展。

### 首個短債11月到期涉35億

彭博報導稱，從8間為海航集團買地提供短期貸款的銀行得悉，至少4間已決定不再延長11月到期的債務，亦不打算再提供新的貸款。另有3間銀行表示尚未決定，會根據談判的條款決定下一步。海航集團的首個短債將於11月到到期，涉及貸款額達35億元，3間貸款銀行之中已有兩間決定不再再融資。項目其他短期貸款，將分別於2018年1月、2月及6月到到期。

分析：若斷水或需轉售地皮

報導引述銀行消息人士稱，考慮到樓市的不確定性，因此作出以上決定。有分析員認為，倘海航未能從銀行取得融資以完成項目，有機會被迫轉向私人投資者或轉售地皮。

### 系內回應：項目正如期進行

對於被傳融資再添障礙，香港國際投資集團、以及香港國際建設(0687)答覆傳媒稱，「啟德項目正按計劃如期進行，公司與銀行關係良好，財務狀況穩健。」

## 匯豐搶先藉「債券通」發金融債

香港文匯報訊 匯豐成為內地首家通過「債券通」發行金融債的外資銀行。匯豐銀行(中國)宣佈已在中國銀行間債券市場成功定價20億元人

民幣3年期金融債，該筆債券通過「債券通」同時面向境外投資者發行。

匯豐中國行長兼行政總裁廖宜建表示：「成

為內地首家通過「債券通」發行金融債的外資銀行，這是匯豐在中國內地發展的又一重要里程碑。受惠於境內外投資者的踴躍參與，此次發行實現了超額認購。本期債券有超過三分之一銷售給了通過「債券通」參與的境外投資者。」

## 任志剛：港股可用人幣交易結算



任志剛建議本港的股票市場可以引進用人民幣計價、交易及結算。資料圖片

香港文匯報訊 行會成員、前金管局總裁任志剛昨建議，隨着內地投資者及集資者在資本項目進一步放寬下多走出去，本港面對貨幣金融穩定的風險亦隨之增加，他認為，作為處理貨幣穩定挑戰的第一步，本港的股票市場可以引進用人民幣計價、交易及結算。此舉會有助人民幣進一步國際化，跟內地的政策目標一致，還有助香港銀行更有效率地配對他們的人民幣資產和負債。

### 助港銀更有效配對人幣資產

任志剛在網誌「觀點」最新文章指出，香港是個細小的經濟體，但在香港以港幣作為

交易單位所進行的國際金融活動的成交量，卻相對地遠遠大於本地經濟的規模。因此，國際金融活動的流量變化對香港經濟的影響，尤其是在貨幣金融穩定方面，是強大和不容忽視的。隨着內地投資者及集資者在資本項目進一步放寬下多走出去，這個差距將會越來越大，隨之而來對貨幣金融穩定的風險亦會增加。

### 減融通增帶來風險 消內資憂慮

再從「波動性」的角度分析，外地投資者和集資者的活動，不單受香港各種因素影響，更大的影響會源於他們本土各種不同的

變化，包括複雜的地緣政治、經濟及政策等。香港國際金融中心的國際化程度極高，面對外資流入及流出金融體系和港元所產生的波動，會較其他國際金融中心所面對的為高，這亦為香港保持貨幣金融穩定帶來較大和不尋常的挑戰。文章指出，要求一個700萬人經濟體的貨幣，為一個13億人屬全球第二大經濟體的內地與外地之間的資金活動，提供融通服務，作為交易媒介，是不切實際的。因此，香港保持貨幣金融穩定所面對的挑戰日益增加，需要小心處理。任志剛認為，內地與外地的投資者和集資者，也許亦會關心他們自己利用港元作交易時承受的貨幣風險和進行貨幣對沖的有效性。假如他們有憂慮的話，將會局限香港國際金融中

心進一步的發展。助人幣國際化 符合內地目標 任志剛認為，對這一個貨幣穩定的挑戰需要及早思考，不能等到危機出現才處理。如果投資者及集資者是利用港元以外的貨幣，例如他們的本土貨幣來作為交易單位，在香港進行國際金融活動，便不需要承受任何貨幣風險。現時香港的人民幣、美元及歐元即時支付系統已經運作多年，使用這些貨幣如同使用港元一樣方便。他建議，作為處理貨幣穩定挑戰的第一步，除港元外，香港的股票市場可以引進用人民幣計價、交易及結算。此舉亦會有助人民幣進一步國際化，跟內地的政策目標一致，還有助香港銀行更有效率地配對他們的人民幣資產和負債。