

兩個半月售樓270億 全年470億目標可達 新地力拓大灣區 續物色項目



新地主席郭炳聯(右四)、副董事總經理雷霆(左四)、黃植榮(右三)、執行董事郭基輝(右二)、郭基泓(左二)、董子豪(右一)、馮玉麟(左三)、新地集團總會計李清鑑(左一)。

新地全年基礎賺303億 創新高

新地17/18年度業績撮要

項目	金額	按年變幅
收入	856.44億元	+9.5%
稅後股東應佔溢利	499.51億元	+19.6%
每股溢利	17.24元	+19.5%
稅後股東基礎溢利*	303.98億元	+17.1%
每股基礎溢利	10.49元	+17%
每股末期息	3.45元	+15%

*撇除投資物業公平價值變動

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地地產(0016)昨公佈截至2018年6月底止年度,除稅後股東應佔溢利499.51億元,創新高,按年升19.6%,每股溢利17.24元。除稅後股東基礎溢利303.98億元,同樣創新高,按年升17.1%,每股基礎溢利10.49元,增派末期息15%至每股3.45元。負債率約12.1%。新地主席兼董事總經理郭炳聯期望,股息可隨集團基礎溢利增長而上升。

物業銷售多賺36% 增派息

連同合作項目的收入,物業銷售收入為419.43億元;來自物業銷售溢利為162.61億元,按年升36.4%。期內,香港物業銷售收入357.25億元,按年升18%;溢利139.36億元,按年升40.2%。按所

佔權益計算,集團年內在港合約銷售金額約416億元,主要來自將軍澳的晉海及晉海II、西九龍匯璽II、元朗PARK YOHO Genova、馬鞍山雲海、屯門御半山及北角臨海項目海璇。

連同合作項目租金收入計算,總租金收入按年上升8%,至236.83億元,淨租金收入按年上升9%,至186.47億元。其中香港的商業項目出租率約95%。

期內集團於本港新增5個項目,按所佔樓面面積計,新增的總樓面面積約680方呎,截至今年6月底的土地儲備達5,650萬方呎。內地的土地儲備達6,450萬方呎。

天榮站項目停工料影響不大

對於新地於天水圍輕鐵天榮站物業發展項目因沉降需要停工,新地副董事總經理黃植榮表示,沉降發生在一個臨時月台,這是技術問題。不過,因為月台非由新地建造,這事件現由政府與港鐵(0066)等在處理中,新地只是協助的角色。雖然上蓋的施工需要暫停,但相信影響不大,亦有信心很快會解決。

未來九個月新地賣樓計劃

地區	樓盤	本財年銷售目標額
香港	元朗PARK YOHO Napoli	425億元*
	屯門御半山二期	
	九龍城北帝街項目	
	北角海璇	
	西半山巴丙頓山	
	沙田商業項目	
內地	東莞瓏匯	45億元*
	上海天薈	

*已計入本財政年度7月以來的合約銷售額270億元
製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府於6月底公佈新房策以來,「月月有樓賣、周周有樓推」的新地地產(0016)的年度業績報告顯示,自今年7月以來短短兩個半月的合約銷售金額已達270億元,佔本財年總賣樓銷售目標470億元的57%,新地主席兼董事總經理郭炳聯昨於業績記者會上表示,政府要求地產商加快速度賣樓,集團亦順應政府要求,又可達至「貨如輪轉」經營策略。新地亦透露力拓大灣區,上財政年度已於南沙自貿區購入一幅商業地,未來會繼續物色項目。

新地昨公佈業績顯示,去年度於香港及內地的賣樓銷售額達460億元,按年減少12.2%,本港賣樓銷售佔416億元,按年減少7%,但已比預期目標360億元高出15.5%。未來九個月新地於香港及內地將推售8個項目,銷售目標額470億元,香港佔425億元,主要來自元朗PARK YOHO Napoli、屯門御半山二期、九龍城北帝街項目、北角海璇、西半山巴丙頓山及沙田商業項目;內地佔45億元,主要來自東莞瓏匯及上海天薈。

啟德部分住宅作收租用途

業績報告中亦首次披露今年5月以破盡全港官地紀錄的251.61億元投得的啟德地將發展為商住地標物業,並直達港鐵啟德站,當中商業及部分住宅樓面將留作收租用途。該啟德地位於啟德新九龍地段第6568號及第6550號,當中132.8萬呎樓面將興建住宅、商場;另37.4萬呎樓面則建酒店。

樓市未來兩年穩定健康發展

新地副董事總經理雷霆表示,美國加息

預期之內,步伐不會太快,幅度不會太大,香港銀行資本充足,利率走勢有利置業,今年成交或者較去年有所不及,但相信市況仍然暢旺,隨著本港家庭收入上升,人口增加,支持住屋需求,看好樓市未來兩年穩定健康發展。他又指,有信心今年完成425億元銷售目標。

三農地轉換項目正洽補地價

對於土地大辯論諮詢即將完結,作為本港大地主,新地副董事總經理黃植榮表示,集團持開放態度,希望社會能達成共識,選擇越多越好,對於香港的房屋短缺問題能有幫助。他又稱,集團的農地土地儲備有3,200萬方呎,目前三數幅農地轉換項目已展開與政府商討補地價等工作,成功時會公佈。

高鐵通車後 南沙項目更吸引

新地執行董事郭基輝指出,集團看好粵港澳大灣區前景,於上財年內獨自購入廣州南沙自由貿易區一幅商業地,可建樓面43.5萬平方呎。由於南沙項目位於興盛站,與高鐵及三線地鐵匯合,加上南沙是廣州

副市中心,香港高鐵通車後,與集團於西九龍環球貿易廣場只須45分鐘車程,他期望,南沙的商業項目可吸引到環球貿易廣場現有租客作為分公司、企業的中國總部,以及後勤服務的商戶,同時,南沙項目亦會發展商場及負責興建交通樞紐,希望供初創、科技及衣食住行的商戶首選。除南沙項目外,他說,集團有興趣在大灣區物色更多項目。

新建住宅項目加入科技元素

談到如何將科技應用引入新地的業務內,新地執行董事郭基泓表示,集團主力提升顧客體驗,新建的住宅項目已加入手機app訂會所設施、臉容識別、智慧出入,未來會加入控制家居電器,送餐服務等。系內商場已推出新地商場手機app,未來會整合系內商場貴賓卡,令顧客可以統一換取積分優惠。

新地執行董事馮玉麟指出,集團已透過旗下新意網(1686)涉足雲端業界,而旗下數碼通(0315)正着手發展5G服務,亦協助企業數碼化及取得有用數據,這已經幫助到新地的子公司業務發展。

第三代分管華南華北市場



新地郭氏家族第三代郭基輝(郭炳江兒子)及郭基泓(郭炳聯兒子)相繼於2014年及2016年加入新地董事局成為執行董事,郭氏家族亦着力培訓這兩位接班人。

郭基輝:越來越多工作

郭基輝昨透露,近幾年他在面對挑戰過程中,吸收了不少實踐經驗,亦坦言與另一執行董事郭基泓越來越多工作需要去做,亦與各成員合作無間。他稱,

自己主要負責集團的住宅發展、開則、農地及華南地區市場發展。

郭基泓則說,他主要負責集團的住宅、寫字樓、商場租賃,並兼顧華北市場發展。至於上海項目規模相當大,由集團整體負責。

另一方面,被問到新地前主席郭炳湘入院情況,新地主席郭炳聯指,胞兄因中風尚在醫院,情況平穩,正接受醫生治療,多謝各界關心,昨晚他亦前往醫院探望。

■記者 梁悅琴

東亞:內地轉攻零售初見效



左起:王煥萍、李民斌、葉志衡。

馬翠媚 攝

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)中國發展潛力大,是各大商家眼中必爭之地,然而近年內地由追求高增長改為追求高質量發展,令不少企業需變陣迎戰,銀行業亦不例外。東亞銀行(0023)執董兼副行政總裁李民斌日前表示,該行內地業務正積極推進零售轉型,目前初見成效,雖然預計前期投資較大,但相信最終會帶來好處,預期內地零售銀行業務在2020至2021年將帶來顯著的盈利貢獻。

業務潛力大 息差優於企貸

李民斌表示,看好內地零售業務發展潛力,雖然零售轉型下,料涉及前期投資較大,尤其在數碼化方面不可能停步,亦導致內地成本對收入比例較高,但他相信零售轉型最終會帶來好處,全因零售貸款息差大大優於企業貸款息差。他舉例指,零售貸款下,「信用卡貸款息率有約12厘,汽車貸款息率亦有8至9厘」,相對企業貸款,「優質企業貸款息率只有約5厘,質素較差的企業貸款息率亦只有約6至7厘」。

兩年後可見顯著盈利貢獻

東亞銀行總經理兼中國業務總管葉志衡則透露,「內地零售業務轉型已初見成效,無論在客戶數量或資產比例

都有不俗成績」,而截至上月底,零售銀行客戶量已較去年底增加約1倍,而零售貸款佔比亦由過往不足20%增至現時超過20%。該行目標是在2020年底將零售貸款佔比提升至30%,並預期最快2020年可見顯著的盈利貢獻。

續夥內地網企合作添財源

東亞中國近年亦積極與其他互聯網公司合作,發展內地消費金融及信用卡業務,包括與騰訊(0700)控股的微眾銀行,以及內地旅遊服務公司攜程展開合作,同時今年亦剛剛與另外2個規模較大的互聯網公司展開合作計劃。李民斌就形容,今年是(合作計劃)起步的第一年,期望直至年底可帶來30億至50億元人民幣的消費信貸生意。

內地網點維持約100個水平

東亞銀行早前推行為期3年的節省成本計劃,其中東亞中國過去3年減少了約20間支行,李民斌認為在互聯網及手機銀行發達之下的環境,在內地透過有關渠道都已經可以進行相關業務,目前會維持內地網點數目約100個水平,日後會視乎情況持續檢視分行的數目。

至於國際業務方面,東亞銀行總經理兼國際業務總管王煥萍表示,該行過去7年國際業務表現平穩,其中稅前溢利複式增長率達10%,但下半年相信會有不少暗湧,包括中美貿易戰、英國脫鈎進程、馬來西亞政府換屆等,然而有信心該行國際業務全年貸款保持高單位數增長,及下半年盈利可以保持上半年成績。

山東黃金4641元入場 最多籌60億



山東黃金礦業董事長李國紅。

曾慶威 攝

香港文匯報訊(記者 莊程敏)新股市場繼續添生力軍,山東黃金旗下山東黃金礦業(1787)將於今日起至下周四招股,合共發售3.277億股,集資額介乎48.17億至60.23億元,招股價介乎14.7至18.38元,每手250股,入場費最多4,641.31元,將於9月28日在主板掛牌,上市聯合保薦人為建銀國際、中信建投國際及工銀國際。董事長李國紅出席記者會時表示,雖然股市波動,但在港上市是因為期望到2020年晉身全球前10大金礦企業,故需要加大國際化營運資產比重。

李國紅續指,對於黃金未來價格走勢樂觀,相信金價下跌周期已接近尾聲,全球經濟形勢向好帶動通脹及大宗商品價格,更多資金流入黃金等避險工具,以及地緣政治因素影響投資環境,均有利金價走勢,按中間價每股16.54元計算,集資所得約54.2億元,將用作償還貝拉德羅收購事



華興資本創始人、董事長兼首席執行官包凡。

彭子文 攝

項所撥付的三年期銀團定期貸款。公司引入了五名基石投資者,包括中國國有企業結構調整基金、深圳國調招商併購股權投資基金合夥企業、中國工商銀行理財計劃代理人、中國黃金集團資產管理及斯派柯國際。

華興資本引支付寶等3基投

內地投資銀行及投資管理公司華興資本(1911)亦於今日起至下周三招股,發行8,500.8萬股,每股招股價介乎31.8元至34.8元,按每手100股計,入場費約3,515.07元。股份計劃9月27日於主板掛牌上市,聯席保薦人為高盛亞洲及工銀國際。華興資本引入3名基石投資者,支付寶和雪湖資本分別認購5,000萬美元股份, LGT Group Foundation認購2,500萬美元股份。按中間價每股33.3元計,集資淨額約26.38億元,40%將用於擴展投資銀行業

務;20%用於擴展投資管理業務;20%用於發展私人財富管理業務;10%用於投資於所有業務的科技發展;以及約10%用於作一般公司用途。

春來教育首掛每手蝕340元

至於昨日首日掛牌的內地教育股春來教育(1969)開市即「潛水」,開報2.05元,較招股價每股2.08元微跌1.44%,其後跌勢加劇,收報1.74元,較招股價跌16.34%,成交額為5,694.84萬元,未計手續費,每手賬面蝕340元。公司行政總裁侯俊宇昨指出,內地近日發佈民辦教育促進法修訂草案,料會對整個行業造成考驗,公司亦會嚴格遵守監管要求。他續指,公司於2014年收購長江大學工程技術學院股份,相關工作正進行中,相信不會受到民辦教育新法規的影響。9月開學後,旗下院校報讀率達到95%以上。

兩新股暗盤跌 創陸瀉20%

另外,兩隻於今日掛牌上市的新股昨日暗盤價皆「潛水」,據耀才交易平台顯示,華領醫藥(2552)暗盤開市價為7.81元,較招股價8.28元下跌5.68%,盤中最高曾升至8.1元,收市價為8.11,跌2.05%;本港金融及證券服務供應商創陸控股(2680)暗盤開市價為1.7元,較招股價1.8元下跌5.56%,盤中最高價為1.7元,收市價為1.44元,跌20%。