

# 167億賣樓收益延入賬 新地半年基礎盈利少31% 郭炳聯：積極投資大灣區項目

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受會計準則改變影響，新鴻基地產（0016）昨公佈，截至去年底止六個月，撇除投資物業公平值變動的影響，集團錄得基礎盈利137.33億元，同比跌31%，中期純利錄204.69億元，較去年同期跌38%，每股基本盈利7.07元，中期息每股派1.25元，按年升4%。新地主席兼董事總經理郭炳聯預期，今年本港樓價平穩，集團於粵港澳大灣區內的廣州及深圳都會積極參與投資綜合發展項目，但只會做集團熟悉的業務。

新地解釋，中期盈利減少主要因會計準則改變，要待樓契轉名給買家後才可入賬，導致上半年約167億售樓收益要延後至下半財政年度才能入賬。

## 8個月賣樓套470億 已達標

郭炳聯指，按所佔權益計，期內集團的合約銷售額約430億元，超過全年目標90%，其中香港佔397億元，內地佔29億元人民幣（約33億港元），計及今年首2月銷售額在內，合約銷售額已達470億元，已達至去年9月公佈的全年售樓目標。受新租及續租租金上升以及新收租物業入伙，期內總租金收入按年升7%至122.86億元，淨租金收入95.08億元，同比升7%。

郭炳聯指，集團每年會銷售約400億元的樓盤，因此會在香港補充住宅用地繼續發展。集團副董事總經理雷霆則指出，新地會維持貨如輪轉及月月有樓賣的策略，在中美貿易戰緩和，息口上升趨勢停止，香港經濟及置業意慾較強，銀行又願意提供按揭，投資工具波動仍大下，即使今年樓市成交不及上年，但市況會繼續活躍，又認為新財政年度

政府供應土地大減，但過去數年政府已積極推地，料今年樓價仍會大致平穩。

## 未來10個月 擬在港推7盤

雷霆指，今年1月集團推售Downtown 38已沽清、現正推售大埔白石角雲灘1期，未來10個月，集團會在香港推出的住宅項目包括北角海璇，下一季推售屯門御半山第二期、西九龍匯璽III，下半年推售東半山司徒拔道18號第一期、屯門海榮路住宅項目第一期、荃灣工廠大廈，年底推售天水圍毗鄰濕地公園項目。

內地方面，推售的主要項目包括上海濱江凱旋門新一期、上海合作發展項目天薈第一期餘下的一幢住宅大樓及中山奕翠園新一期的住宅單位。內地銷售額料維持每年約45億元。

## 郭基輝：留意深圳廣州南沙

談到於大灣區的發展方面，新地執行董事郭基輝指出，集團會繼續在一線城市及個別二線城市，於交通樞紐方面物色發展住宅、酒店、商業綜合發展項目的機會，在香港發展以外，留意深圳、廣州及南沙的發展機會。他認為，大灣



■新地昨舉行業績記者會。郭炳聯（中）指出繼續在香港補充住宅用地。左為雷霆，右為黃植榮。

區的發展將有利帶動內地人才來香港，對本港的住宅、商場、酒店都有利好作用。

對於新界農地轉換程序向來繁瑣冗長，減慢土地供應，新地副董事總經理黃植榮不諱言，即使各方努力，批准、談判過程、程序臃腫，業界及公司已透過不同渠道，反映意見去簡化程序。

展望未來本港的建築費成本，他指出，由於香港人口及建築工人老化，建築業議會已着手栽培年輕人，亦希望引

## 新地2018/19年度中期業績

項目	金額(元)	按年變幅(%)
收入	371.12億	-32.7%
股東溢利	204.69億	-38%
每股盈利	7.07	-38%
股東基礎盈利	137.33億	-31.2%
每股基礎盈利	4.74	-31.3%
每股中期息	1.25	+4%

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

入機械自動化提高生產力，以紓緩人手不足的問題，但是依目前情況，他估計，未來數年本港建築成本只會溫和上升。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地前主席郭炳湘長子郭基俊去年底獲委任為新地非執行董事，被問到他將來於新地的角色，身為郭基俊叔父的新地主席郭炳聯昨在記者會上表示：「好歡迎佢加入董事局，等佢慢慢適應，下一步先再認佢擔當咩角色。現時郭基俊主理集團酒店業務。」

至於新地會否與郭炳湘創立、現時由郭基俊及其家人打理的帝國集團合作甚至合併，郭炳聯回應指：「新地暫時未有計劃與帝國集團合作，佢哋都有自己嘅團隊。」

## 郭炳江將專注慈善家族業務

另一方面，新地前聯席主席郭炳江因貪污案而入獄，將於下月刑滿出獄，其子兼新地執行董事郭基輝坦言：「大家都好期待，每次屋企一家人團聚、過時過節都好盼望佢返嚟，未來短期會返嚟。」

他又透露與其父談過日後計劃，郭基輝稱：「佢想少啲時間工作，多啲時間做返自己嘅事，休養下身體、做下慈善嘢，佢仲熱心於教會，同時都會處理下家族自己事業，短期來講呢個係我哋嘅計劃，等佢啲下先啦，佢都辛苦咗好耐喇！」



■郭炳江將於下月刑滿出獄。  
資料圖片

# 新世界：大灣區買地預算餘約60億



■鄭家純（右二）及鄭志剛（左二）再度「父子檔」出席新世界集團記者會。

香港文匯報記者黎梓田 摄

比升76%，其中物業發展收入急增202%，物業投資收入增長33%。股東應佔溢利升0.1%至約112.84億元，如果不包括投資物業公平值變動，基礎盈利率為53.96億元，較同期則上升29%。每股基本盈利為0.53元，升23%。中期股息維持派0.14元。

鄭家純表示，集團未來發展將圍繞大灣區及「一帶一路」，積極審慎地發展及整頓自身業務，相信未來香港與大灣區將逐漸融合，區內人口高達7,000萬，故此集團收購富通保險，並看好保險行業在區內的發展，而集團會將醫療、養老、科技、教育及房地產業務在區內整合，期望可提供一條龍生活圈。

鄭家純又指，其兒子、集團執行副主席鄭志剛在這方面花了很多時間及心機，現時已見成果。

至於旗下物業銷售，鄭志剛指，香港

物業發展收入包括合作發展項目分部貢獻為57,346億元，升687%，主要受惠於2018年第二季度的前瞻性銷售策略；而期內合同銷售應佔總額更是「超額完成」，達到34億元，截至2019年2月中，已達到41億元。

## 鄭志剛：未來數月推盤840伙

鄭志剛又指，今年3月至6月會推出約840個單位，包括土瓜灣尚善、何文田打老道項目及元朗龍田村項目，會按市價推盤，而2020年財政年度，沙田大圍站項目，涉及約3,000個單位將會分期登場。另外，鄭志剛透露，集團早前曾撥出200億元用作大灣區增加土儲，現剩餘60億至70億元，將繼續在大灣區物色地皮，對內地樓市審慎樂觀。

土地儲備方面，截至去年12月31日，集團於本港持有970萬方呎樓面面積之土地儲備可供即時發展，其中420萬方呎作物業發展，另亦持有1,700萬方呎之農地土地面積；而集團於內地持有不包括車庫的土地儲備總樓面面積約700萬方呎可作即時發展，住宅用途佔420萬方呎。

## 新世界中期業績摘要

金額(元)	同比變化
期內收入	492.67億 +76%
分部業績	123.39億 +52%
基礎盈利	53.96億 +29%
每股基本盈利	0.53 +23%
每股中期股息	0.14 持平

分部表現

物業發展收入	299.05億	+202%
物業投資收入	17.86億	+33%
物業發展溢利	88.85億	+88%
物業投資溢利	11.57億	+23%

■ 製表：香港文匯報記者 黎梓田

420萬方呎。

## 康健養老服務輻射至大灣區

鄭志剛又表示，集團冀將旗下康健養老服務輻射至大灣區，旗下仁山優社於香港提供1,200個床位，未來五年會在香港、深圳、珠海及廣州等地增加5,000個床位。另集團計劃於不同城市進行護理員培訓及提供社區健康中心，期望養老科技收入可佔養老板塊三至四成，料需時3至5年。

## 鄭志剛料樓價升幅5%內

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新一份《財政預算案》出來，內容對地產行業來說無大動作，到底是「無招勝有招」，還是令樓市「自生自滅」。地產界人士料今年樓市走勢會平穩。其中新世界發展（0017）執行副主席兼總經理鄭志剛表示，對樓市審慎樂觀，預計全年可錄5%內樓價升幅；而新地（0016）副董事總經理雷霆表示，香港樓宇供應不應只看短期，料今年香港住宅價格大致平穩。

對於2019至2020年度潛在土地供應可供興建單位數量大幅減少四成，鄭志剛回應指，供應減少不會影響集團推盤及定價策略，會密切留意政府具體實地計劃，對樓市仍抱審慎樂觀態度，維持全年樓價錄5%內的升幅預測。鄭志剛透露，正就8個位於元朗南及粉嶺的項目與當局磋商轉換用途，涉及160萬方呎農地，其中元朗南有約50萬方呎已進入最後階段。

## 梁志堅倡加快轉化私人農地

新地副董事總經理雷霆則指出，樓市供應不是單看一兩年，2017年至2018年上半年本港樓市暢旺，惟2018年中受中美貿易戰及外圍因素等影響，令本港樓市有所放緩，屬「回氣階段」，但2018年全年成交只是較2017年輕微下跌，而市民仍有較強的置業意慾，對樓市會有支持。而副董事總經理黃志榮就表示，政府全盤接受土地供應小組的建議，反映政府認同樓市可持續發展需要增加土地供應，集團期望未來可加快農地轉換過程。

會德豐副主席兼地產建設商會執委會主席梁志堅認為，過去政府因應不同情況推出措施，期望政府體恤民情，並因應市況，逐步撤銷樓市辣招。梁志堅又指，下年度賣地計劃中只有十多幅土地，難以令本港樓價回落，認為政府未來需要加快釋放私人擁有的新界農地，以增加供應。

長實執行董事趙國雄稱，土地供應充足，樓價須視乎本港經濟因素，呼籲買家量力而為，並直言現時樓價稍高於市民收入，而今年潛在土地供應較上年度減少，並未見到是因支持樓價減少供應，短期內亦未見會影響樓價；對於政府未放寬按揭成數，趙國雄指現時市況無需要放寬，若放寬將帶來一定風險。

## 柏慧豪園即減即賣

香港文匯報訊 新一份財政預算案於減辣方面無新動作，中原地產陳思麗表示，新一份財政預算案出爐後，天水圍柏慧豪園即錄得成交。分行剛促成柏慧豪園5座低層B室成交，實用面積502平方呎，兩房間隔，叫價620萬元，放盤3天，剛議價至610萬元易手，平均實用呎價12,151元。陳思麗指，買家為用家，見新一份財政預算案於樓市方面着墨不多，無撤辣亦無加辣，入市信心強化，爽快拍板承接上址。原業主則於2009年以178萬元買入單位，持貨約10年，賬面獲利432萬元，升值2.4倍。

# 新盤醞釀大戰 長實兩新盤謀下月齊發

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）財政預算案公佈後，多個新盤部署出擊，長實於2014年投得的市區重建局長沙灣海壇街項目命名為愛海頌。長實執行董事趙國雄昨表示，該盤仍待批預售樓花同意書，預計最快下月推出，同系西半山波老道第1期亦有機會下月同期推出。愛海頌提供876伙，全為兩房及三房單位，最細實用面積由473方呎的兩房單位起。

趙國雄形容，項目「入得廚房出得廳堂」，而且「有廚房、好闊落，唔使坐喺廁所炒菜」，又指大部分單位享有海景。長實助理首席經理（營業）何家欣指出，愛海頌有70%單位為兩房戶，其餘為三房戶，項目目前臨西九龍及昂船洲海景，交通方便，附近有南昌站及深水埗站，區內亦有多個重建及收購項目正在進行，證明該區具發展潛力。

## 馬頭角臻尚快上載售樓書

另一邊廂，新世界旗下馬頭角臻尚網頁昨日開通，消息指，項目預計於短期內上載售樓書及開放示範單位，該盤共

有294伙，提供一房及兩房單位，主打一房戶，全盤佔逾80%。項目逾70%單位面向東南，部分中高層單位更俯瞰啟德商業發展區及維港景致。

新地與港鐵合作發展的南昌站匯璽2A期相隔近兩年再出擊，昨日公佈全新銷售安排及更新6號價單，將於本周六開售匯璽2A期11伙，該11伙全位於低座月鑽匯，分佈6至16樓A及B室，A室實用面積1,678方呎，B室實用面積1,700方呎，屬3房2套房間隔，價單定價4,867.8萬至6,131.3萬元。採用90天付款可享最高21%折扣，比兩年前最高折扣少1%，變相加價，折實價3,845.5萬至4,843.7萬元。

## 尚悅·嶺32伙封盤 或加價

恒基地產旗下元朗尚悅·嶺昨將其中32伙封盤，市場估計發展商或會調升售價。該盤本月以來已沽104伙，成為月內銷量最多樓盤，個別單位成交呎價逾1.8萬元。該盤部分單位目前已加價約2%。恒地於紅磡的啟岸昨日開始收票，消息



■趙國雄（右）指，長沙灣海壇街項目命名愛海頌，預計最快下月推出。

香港文匯報記者 梁悅琴 摄

元，呎價36,281元，創該盤呎價新高。

系內屯門NAPA B1號洋房以4,000萬元沽出，面積2,482呎，呎價1