新地基礎溢利跌9% 派息維持3.7元

在港擁近6000萬呎土儲 足夠五年發展

新冠肺炎影響各行各業，地產巨頭新鴻基地產（00016）也不例外，全年股東應佔溢利同比跌47.6%至235.2億元，撇除投資物業公平值變動後，基礎溢利跌9.35%至293.7億元，每股盈利8.12元，末期派3.7元，與去年相同。基礎溢利減少主因是投資物業租金貢獻因零售租金寬減而減少、酒店業務經營虧損及運輸基建和電訊業務溢利大幅下降所致，而溢利下跌反映新冠肺炎之影響。新地昨收報99.9元，跌0.2元或0.2%。

藍籌業績

大公報記者 李信

新地主席兼董事總經理郭炳聯在業績報告表示，疫情及修例風波均對集團業務有影響，但強調集團相信有更好的將來，將繼續在香港和內地主要城市購入土地及發展物業。集團將繼續推售新項目，而市場反應則不確定，將取決於疫情及經濟復甦的發展。未來9個月，集團在香港將推售多個住宅項目，包括北角海璇第二期、Wetland Seasons Park第三期，以及多個住宅項目的第一期，包括東半山Central Peak、沙田半山項目及元朗站發展項目；集團將於今年底推售西九龍匯璽的已落成單位，亦計劃推售荃灣的工廈。

未來九個月推售多個新盤

內地方面，推售的項目包括東莞瓏匯新一期、上海天薈和佛山瀧景。此外，郭炳聯說，集團正興建多個大型綜合項目，包括位於香港高鐵西九龍總站上蓋的綜合地標項目、上海ITC大型項目及杭州江河匯項目。在未來2至3年，位於觀塘的寫字樓兼零售項目將會落成，而元朗站發展項目的零售部分（即形點的擴充部分）亦將完工；另一方面，南京國金中心第二幢寫字樓和南京安達仕酒店，及上海市ITC餘下一期第一幢寫字樓亦將落成。

期內，集團錄得的物業銷售收入跌0.12%至412.6億。來自物業銷售的溢利為183.7億，跌1.7%。按所佔權益計算，集團在年內錄得合約銷售額約441億元。香港錄得合約銷售額約336億元，在內地錄得的合約銷售額約95億元人民幣。總租金收入跌3%至242億元，淨租金收入跌5.6%至185.6億元。

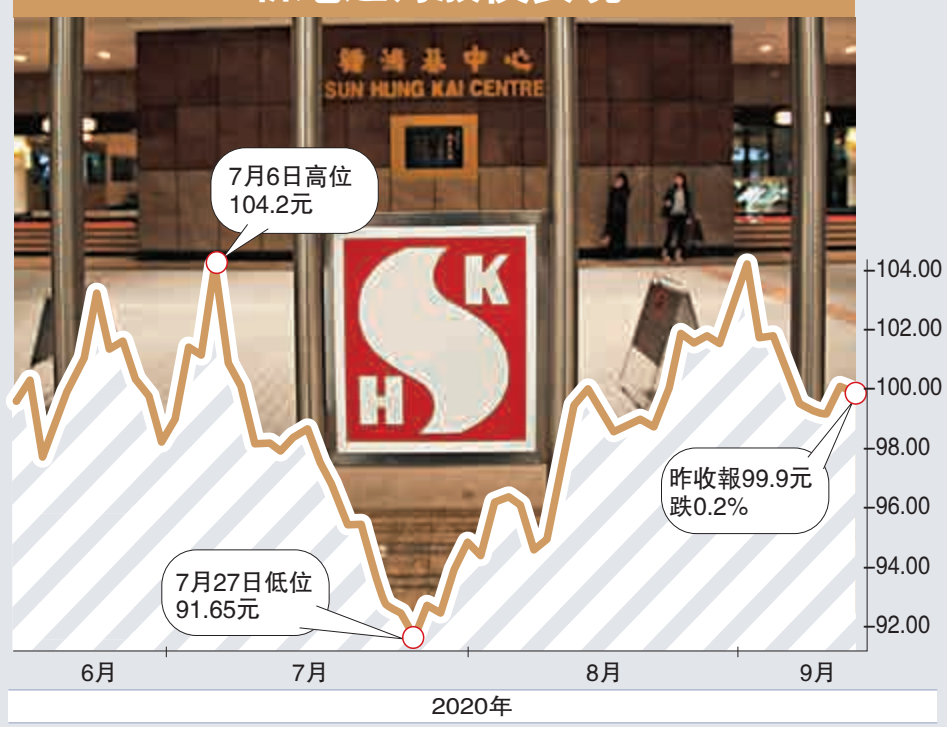
截至今年上半年，集團在港的土地儲備約5750萬平方呎；在7月份完成與平安人壽的高鐵西九站項目部分股權交易後，在港的土地儲備約5690萬平方呎，足夠未來5年發展所需。在內地方面，土儲規模則共6810萬平方呎，約80%位於主要城市的地標綜合項目。

內地總租金收入升2%

集團物業投資組合的總租金收入按年減少3%至242億元，主因是疫情爆發及修例風波令零售物業組合表現疲弱。在訪港旅客大幅下跌及強制社交距離措施下，集團的零售物業組合無可避免受到負面影響，新租及續租租金均面對短期壓力。集團約1200萬平方呎的多元化零售物業組合的整體出租率於有所回落，集團的寫字樓物業組合繼續有穩定的表現，香港整體平均出租率處於94%。

另外，集團在內地包括合作發展項目的總租金收入按年上升2%至41.66萬元人民幣，主因是向零售物業租戶提供租金寬減，紓緩其經營壓力，為集團的租金收入帶來短期的影響。

新地近月股價表現



新地業績簡表

項目	金額(港元)	同比變化
純利	235.2億	–47.6%
基礎溢利	293.7億	–9.35%
每股盈利	8.12	–47.6%
末期息	3.7	無變化
業務部分		
業務	金額(港元)	同比變化
物業銷售溢利	183.7億	–1.7%
淨租金收入	185.6億	–5.6%
酒店業務虧損	3.3億	盈轉虧
運輸基建及物流營業溢利	13.6億	–22%
電訊營業溢利	5.2億	–36.8%

大公報製表

郭炳聯言論重點

- 疫情是今年環球經濟的最大威脅，其影響尚未完全反映，各種防疫措施或持續更長的時間，預計中短期的環球經濟活動將仍然疲弱
- 堅信「一國兩制」會行穩致遠，加上中央政府對香港作為國際金融和商業中心的支持，香港會有良好的長遠發展前景，這對本地地產市場長遠的發展有利
- 過去數十年經歷了大大小小的經濟和政治危機，惟香港擁有「一國兩制」的獨特優勢及良好的國際競爭力，例如低稅制和符合世界標準的營商慣例，定能再一次轉危為機
- 穩健的用家需求和低利率將繼續是推動樓市的主要動力
- 受惠於有效的疫情防控措施，內地經濟活動正處於復甦的正軌
- 預期集團的中期盈利前景不確定，主要取決於疫情發展及其相關防疫措施的放寬，包括跨境往來重新開放
- 未來9個月，將在港推售多個住宅項目，內地推售的主要項目包括東莞瓏匯的新一期，以及上海天薈和佛山瀧景的新批次
- 集團相信有更好的將來，將繼續專注在香港和內地主要城市購入土地及發展物業

大公報製表

郭炳聯：一國兩制利港長遠發展

展望未來

【大公報訊】記者李信報道：新地（00016）主席兼董事總經理郭炳聯在業績報告指出，疫情是今年環球經濟的最大威脅，其影響尚未完全反映，各種防疫措施或持續更長的時間，預計中短期的環球經濟活動將仍然疲弱，加上中美緊張關係加劇，貿易保護主義升溫，持續的地緣政治風險，將為經濟復甦帶來更多挑戰和不確定性。然而，貨幣政策放寬及財政刺激措施應有助緩和經濟下滑的幅度。

郭炳聯表示，香港經濟繼續面對着內憂外患，旅遊業經營環境仍十分艱巨，令其相關業務持續嚴重受壓。然而，政府大力推行紓困措施，應能幫助穩定就業市場，支持本地消費。

集團堅信「一國兩制」會行穩致遠，加上中央政府對香港作為國際金融和商業中心的支持，香港會有良好的長遠發展前景，這對本地地產市場長遠的發展有利，同時，穩健的用家需求和低利率將繼續是推動樓市的主要動力。

大灣區帶來增長動力

郭炳聯形容，香港經濟並不總是一帆風順，過去數十年經歷了大大小小的經濟和政治危機，惟香港擁有「一國兩制」的獨特優勢及良好的國際競爭力，例如低稅制和符合世界標準的營商慣例，加上內地的未來前景穩健，以及大灣區發展帶來的增長動力，必定能再一次轉危為機。

▲新地主席兼董事總經理郭炳聯 資料圖片

同時，受惠於有效的疫情防控措施，內地的經濟活動正處於復甦的正軌。再者，內需穩健和政府採取積極的刺激措施，應有助經濟活動在短期內維持健康水平。隨着內地市場包括金融市場等進一步開放，以及深化科技發展，預計內地經濟將回到其長期增長軌道。而以上因素均有利樓市健康發展。

長遠而言，集團堅信香港將如過往一樣蓬勃發展。同樣地，會秉承已故創辦人郭得勝堅毅不屈的理念，集團自上市來，近五十年間經歷了多次風浪，管理團隊累積了寶貴經驗，有能力應對各種不確定性、困難和挑戰。加上雄厚的財務實力，經時間考驗的業務策略，以及穩健而積極的企業文化，集團有信心能克服未來的挑戰，並會不斷求進，成為更好及更關顧社會的公司。

四叔11月退任新地副主席

功成身退

【大公報訊】繼去年宣告不再擔任恒基地產(00012)及煤氣(00003)主席後，「四叔」李兆基**（圖）**亦即在今年11月份的新地（00016）股東周年大會上退任非執行董事及董事局副主席。四叔是新地已故創辦人郭得勝的緊密業務夥伴，自新地於1972年上市時起，一直出任董事局副主席，服務至今超過48年。

新地主席兼董事總經理郭炳聯讚揚李兆基卓越的領導才能、極為豐富的行業經驗，並提供寶貴意見，對集團的發展與成功貢獻良多。對其多年來對集團的重大貢獻衷心致謝。

李兆基與新地關係一直密切，早在1963年，郭得勝、李兆基及馮景禧三人創立「新鴻基企業有限公司」（即及後的新地），而三人亦被外界稱為「三劍客」。其後，李兆基在1973年自立門戶，成立恒基兆業地（簡稱恒地），但與新地保持不俗關係，一直擔任新地董事局副主席至今，而新地與恒地亦成為本港地產巨頭。

A股受惠經濟復甦 科技股值博

大行預測

【大公報訊】DWS德意志投資亞太區投資總監Sean Taylor表示，疫情對環球經濟影響深遠，預計到2022年中，環球經濟亦未能恢復至疫情前的水平。惟因疫情受控，中國今年GDP料增長2%，明年則增長8.5%。

Taylor又看好中國股票市場，DWS的資產配置組合亦增持中國市場的股份。他表示，看好在亞洲股票市場特別是科技股多於美國的科技股，主要因亞洲科技股的估值仍然未有反映出來。

至於香港，Taylor表示，受制於抗疫而出現社交距離措施等因素，預計今年全年經濟將收縮8%，明年則反彈至增長2%。他相信，香港資本市場受惠中美關係緊張，愈來愈多美國上市的內地企業，會回到本港市場第二上市，吸引中國投資者透過股市互聯互通買入相關股票，因此看好香港股市。他又預計，隨着更多科技股加入恒生指數，恒指將更能反映中國經濟情況。

騰訊「食雞」手遊兩月吸金39億

疫下需求

【大公報訊】受惠疫情下居家隔離等需求刺激，騰訊(00700)旗下「食雞」手遊「PUBG Mobile」大收旺場，營收突破35億美元（約273億港元），單是2020年累計營收已達18億美元（約140億港元）。

累計下載次數達1.98億次的手遊「PUBG Mobile」，在短短兩個月內，吸金5億美元（約39億港元），包括全球PUBG移動收入，以及來自中國本地化遊戲《和平精英》的玩家支出。

另外，騰訊高級執行副總裁、雲與智慧產業事業群總裁湯道生在騰訊全球數字生態大會上宣布，將投入100億元人民幣，為中小企業提供SaaS產品及方案，幫助他們數碼化轉型升級。

騰訊旗下微信，截至今年8月小程序商品交易GMV（總成交額）按年增長115%，品牌商家自營GMV上升210%。目前，微信小程序日活躍用戶數已突破4億。

新舊經濟股齊挫 專家薦分段買阿里

港股走勢

【大公報訊】美股期貨下跌影響氣氛，港股單日轉向跌155點至收報24313點，新舊經濟股同遭拋售套現，騰訊（00700）升幅收窄至0.4%，阿里巴巴（09988）更倒跌0.23%收盤，同時多個中資板塊沽壓大，中行（03988）、建行（00939）、招行（03968）均跌超過1%。

滙盈資產管理董事總經理謝明光指，港股近日有轉弱跡象，後市要看恒指能否重返100天平均線（昨處24621點）之上，若能重返，則有望再展升勢。至於科網股，近期屬正常調整，市場雖擔心科網股泡沫已形成，但若論基本因素，本港的熱門科網股如阿里巴巴，其實較不少美國科網股為佳，市盈率也相對較低，投資者不妨趁調整分批吸納。

花旗料內銀減派息

至於舊經濟股，由於疫情後經濟前景仍未明朗，銀行及地產行業皆受影響，未來每季公布業績皆會讓投資者逐漸看清經濟衰退對舊經濟股有多大影響，即使舊經濟股的股價由低位發力，升勢也難以持久，預計短期內會出現「升不多、跌又不多」的情況。

花旗新近發表研究報告便指出，內地銀行今年第二季撥備前利潤按年增4%，較首季的8%有所放緩，主要因費用收入增長疲弱，交易收入減少等。此外，花旗估計內地銀行體系的不良貸款形成及撥備總額在今年將分別增加至3.8萬億及3.4萬億元人民幣。由於盈利大幅下跌，銀行或不得不降低派息比率、配股集資及減慢貸款增長，而眾多內銀股中，建行及招行的情況會較樂觀。

以立投資董事總經理林少陽指，目前科網股確實有過熱的情況，但並不代表經已見頂，目前市場資金充裕，科網股仍是投資者的焦點，要在這段時間預測頂部，甚至反手造淡會十分危險。正如著名基金經理朱利安羅伯遜，由他管理的老虎基金舉世聞名，但在2000年科技股泡沫的時間，資產從220億美元萎縮到60億美元。

當年因市場資金大量流入科技股，令舊經濟股表現落後，而朱利安羅伯遜大量買入舊經濟股如美國航空（US：AAL），結果在12個月內下跌近五成。此外，朱利安羅伯遜同時沽空沒有盈利的科技股，包括朗訊（US：LU）等，同樣損失慘重。目前港股的形勢也與當年十分近似，預計一些熱門科網股短期內仍未見頂，加上本港的科網股盈利基礎較美國為佳，相信調整過後仍有望再上。

▲恒指昨天單日轉向，收報24313點，跌155點 中新社

焦點股份表現

股份	昨收(元)	變幅
阿里巴巴(09988)	262.6	–0.23%
騰訊控股(00700)	506.0	+0.40%
中國銀行(03988)	2.54	–1.17%
建設銀行(00939)	5.42	–1.46%
招商銀行(03968)	38.1	–1.17%

大公報製表