

天璽·天零議價沽 10個月速賺374萬

【大公報訊】樓價反彈，入伙盤啟德天璽·天再錄短炒獲利，一伙4房單位剛以3500萬零議價沽出，一手原業主10個月速賺約374萬，暫為項目賺價最高的二手成交。

消息指，天璽·天首錄4房單位二手成交，為1期6座高層A室，實用面積909方呎，叫價3500萬元，獲用家一口價承接，實呎38504元，原業主去年11月以3126.1萬一手買入，賬面獲利373.9萬元，為迄今賺價最多，期內炒賣12%。翻查資料，天璽·天暫時已錄7宗二手買賣，賺幅最高是5座高層E室，實用面積457方呎，上月以1150萬元沽出，10個月炒賣177.17萬元或18.2%。

今年3度短炒荃灣細價樓共賺逾200萬元的資深投資者呂宇健，新近轉戰沙田，美聯物業高級分區營業經理黃啟康透露，富豪花園J座極低層B室2房戶，實用面積465方呎，以300萬元易手，實呎6452元，較市價約430萬元低30%。新買家為人稱Ken Sir的資深投資者呂宇健，原業主持貨36年，升值225萬或3倍。消息指，上述單位未能承造按揭，新買家需一筆過付款，加上室內裝修較殘舊，所以影響物業造價。

地產代理亦看好後市入貨，利嘉閣地產高級分區董事馮澤源稱，斥資800萬元購入沙田華翠園20座高層B室3房戶，實用面積882方呎，實呎9070元。至於他早於2011年以303萬元買入的粉嶺牽晴間10座中層B室3房單位，實用面積556方呎，現計劃出租，預計市值月租1.7萬元。

中原地產副區域營業經理賴作智表示，上水中心剛錄投資者入市，單位為3座中層C室2房戶，實用面積330方呎，連租約叫價400萬元，獲收租客零議價購入，實呎12121元，按月租1.25萬元計，租金回報約3.8厘。原業主2018年以539.8萬元購入，7年賬蝕139.8萬或25.9%。

郭炳聯料樓市成交持續改善

新地土儲充裕 足夠未來6至7年發展所需

重磅業績

新地（00016）收市後公布截至今年6月底止年度業績，撇除投資物業公平值變動的影響後，股東基礎溢利為218.6億元，按年增長0.5%；股東應佔溢利為192.8億元，按年升1.2%，維持末期息每股2.8元。新地主席兼董事總經理郭炳聯預計，香港樓市買家信心和住宅成交量將繼續改善，強調對內地和香港的長遠前景依然充滿信心。他指出，旗下發展項目足夠未來6至7年發展所需，未來會繼續推售新住宅項目。

大公報記者 蔣去悄

新地年度實現溢利198.84億元，其中來自物業銷售的溢利為82.9億元，按年增加5.6%，年內錄得合約銷售總額約466億元；來自物業租賃的溢利達183.92億元，下滑3.2%。

回顧期內本港地產發展業務，郭炳聯表示，隨着按揭限制放寬及本地按揭息率回落，住宅市場進一步呈現回穩跡象，專才和學生持續流入，帶動住宅租金和租金回報率穩升，增強了用家和長線投資者的入市信心，一手成交活躍，尤其是配套齊全、交通便利的全新大型項目。

港合約銷售423億 五年最多

新地期內在港錄得合約銷售額約423億元，為過去5個財年最高水平，截至期末仍有356億元合約銷售額未入賬，其中301億元將在2025/2026財年入賬。郭炳聯稱，集團繼續推售中半山帝景園的優質單位，市場反應理想，7月推售的屯門NOVO LAND第3A期，銷情令人鼓舞。

新地年度業績 (截至今年6月底止)

項目	金額 (億元)	變幅
收入	797.2	+11.5%
· 物業發展	338.8	+34.9%
· 物業租賃	198.6	-2.5%
· 酒店業務	44.2	-0.1%
· 其他	215.7	-0.2%
基礎溢利	218.6	+0.5%
股東應佔溢利	192.8	+1.2%
末期股息	2.8元	不變

展望後市，郭炳聯認為，金融市場活躍和旅遊業向好將在短期內帶動經濟溫和增長，吸引內地和海外企業來港的措施，加上住宅租金上升和預期息率回落，預計買家信心和住宅成交量將繼續有改善。

郭炳聯表示，新地可供銷售項目充足，足以支持未來業務發展，未來10個月內的推售計劃包括啟德「天璽·天」和「天璽·海」兩個項目第2期的現樓單位、西沙灣發展項目第2A期及第2B期、鄰近港鐵荃灣西站的項目、港鐵古洞站旁大型項目的第1期，內地項目推售計劃包括上海濱江凱旋門的尊貴別墅，以及蘇州湖濱四季、杭州國際金融中心和佛山龍景等多個合作發展項目的新批次。

西九站IGC寫字樓明年交付

物業投資方面，郭炳聯稱，將繼續強化資產組合，未來2至3年在香港及內地的新落成項目，將陸續為經常性收入帶來新增貢獻，位於觀塘的「Scramble Hill」商場將在下半年起分階段開業、啟德的「天璽·天Mall」計劃第四季開始營業、高鐵西九龍總站上蓋的IGC寫字樓明年開始交付租戶。

市場繼續留意地產商財務狀況。郭炳聯表示，截至期末集團淨負債與股東權益比率為15.1%，利息覆蓋率達6倍，淨負債和借貸成本下跌，推動集團的財務比率較去年有所改善，未來將繼續減少資本開支。

新世界K11 MUSEA人流創新高

【大公報訊】新世界（00017）公布業務進展，受惠盛事雲集吸引大批市民及旅客到訪並刺激消費，K11 MUSEA的8月人流創開業以來單月新高，計及K11 Art Mall後整體人流量按年增20%；整個暑假期間，K11 MUSEA的旅客平均單筆消費亦按年升約30%。集團表示，今年第三、四季將推出更多色主題活動，持續刺激人流及消費。

新盤市場保持旺場。新世界稱，港島南岸第5期持續獲市場追捧，截至8月底合計累售574伙，平均成交呎價近2.7萬元，共套現近100億元；另外，集團夥拍遠東發展（00035）的「柏蔚森」豪宅項目將於9月交樓，截至8月底累計售出約663伙，套現逾46億元。

內地業務方面，新世界表示，集團旗下多個內地K11項目表現亮眼，天津K11 Select在7月人流量突破43萬人次，按年增長12%，創下開業以來單月新高，整體銷售額按年增長19%；深圳K11 ECOAST在7月及8月的月均銷售總額提升20%，新增會員消費額增幅超一倍。

新世界指出，內地樓盤的暑假展銷活動，帶動旗下住宅睇樓量明顯上升，其中「新世界星輝」單日訪客突破150組，「新世界·天馭」的訪客量更按月大增1.3倍，「凱旋新世界」訪客量按月上升85%。

柏景峰擬月內賣 項目供應748伙

【大公報訊】市區新盤銷售正全速推進。信置（00083）夥資策（00497）合作的油塘通風樓項目，命名為柏景峰，有機會於施政報告後出擊。信置執行董事田兆源表示，該盤提供748伙，戶型由開放式至三房間隔，主打的一房及兩房佔八成。該盤已取得預售樓花同意書，樓書及售樓處籌備近尾聲，短期內展開軟銷，有機會於本月施政報告公布後登場。

田兆源續指，首8個月一手售逾1.3萬伙，成績理想，買家積極入市之餘，大手掃貨的「西餅客」亦重現市場，預期市場氣氛繼續正面，後市發展向好。

海德園收逾3400票 超額18倍

太地（01972）柴灣海德園，截至昨日6時收逾3400票，超額近18倍。今午3時截票，並於本周六發售，為本月市區新盤揭序幕。

恒基地產（00012）馬頭角壹沐，前日公布首張價單後初步反應不俗。恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民表示，截至昨午暫收約500宗查詢，不少投資客對一房單位表達興趣，有意買入收租。積極研究第二張價單，價格有機會上調約3%。

此外，新世界（00017）牽頭發展的黃竹坑站凌晨系列，吸金終破百億，為今年銷售額首個達100億元新盤。該系列自5月26日首日載標，至今約100天，共售578伙，套現逾100億元。內地客斥2072.3萬連購2伙兩房戶，售價1025.5萬及1046.8萬元，呎價分別22891及23108元。



新鴻基地產發展有限公司
Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)
股份代號：16（港幣櫃台）及80016（人民幣櫃台）

以客為先 品牌卓越・實力雄厚

二〇二四/二五年度全年業績摘要

截至六月三十日止年度	二〇二五年	二〇二四年	變動
股東應佔溢利 (港幣百萬元)			
基礎溢利 ⁽¹⁾	21,855	21,739	+0.5%
賬目所示溢利	19,277	19,046	+1.2%
每股基本溢利 (港幣) 每股基礎溢利 ⁽¹⁾	7.54	7.50	+0.5%
賬目所示每股溢利	6.65	6.57	+1.2%
每股股息 (港幣) 中期股息	0.95	0.95	—
末期股息 ⁽²⁾	2.80	2.80	—
全年股息	3.75	3.75	—
土地儲備 (所佔總樓面面積)⁽³⁾ (百萬平方呎)		香港	內地
發展中物業		19.7	44.2
已落成物業 ⁽⁴⁾		37.7	21.1
總計		57.4	65.3

註：
(1) 不包括扣除遞延稅項及非控股權益後的投資物業公平價值變動
(2) 所建議的末期股息將於二〇二五年十一月二十日派發予二〇二五年十一月十二日在登記股東名冊上的股東
(3) 截至二〇二五年六月三十日
(4) 絕大部分用作出租/投資

展望

回顧期內，集團的基礎溢利錄得輕微上升，主要受物業銷售溢利的溫和增加所帶動，而其出租物業組合和非地產業務的表現則保持穩健，為集團帶來可觀的經常性收入。

在香港住宅市場氣氛改善、交投活躍的環境下，集團將繼續在新住宅項目準備就緒後推出市場，亦會推售已落成的貨尾住宅單位和其他非核心物業。集團將繼續秉承其一貫嚴謹的理財守則，在合適時機補充香港的土地儲備，以推動集團未來的業務增長。

集團一直積極求變，透過主動翻新升級及提升服務水平，加強其出租物業組合的競爭優勢，有助把握升級搬遷的趨勢。集團商場將繼續採取多管齊下的租賃策略，帶來新鮮感並提升顧客體驗。在未來兩至三年，香港和內地的新投資物業相繼落成，預計將為集團龐大的經常性收入帶來貢獻。集團旗下兩大地標項目快將完工，其中高鐵西九龍總站發展項目將為強化西九龍作為香港另一核心商業區發揮策略性作用，而大型項目ITC亦勢將成為上海的商業地標。

在祖國的堅定支持下，香港將以靈活多變的策略應對經濟轉型。招商引資和招聚人才的政策將帶動更多經濟活動，並促進香港作為協助內地企業「走出去」的跳板角色。集團憑藉雄厚的財務實力和深厚的根基，將繼續打造優質住宅，滿足香港的不同需要，並達至可持續的業務增長。

香港，2025年9月4日



此公布所載資料並不構成法定業績公布。
有關業績公布全文已上載於本公司之網站www.shkp.com及香港交易及結算有限公司之「披露易」網站www.hkexnews.hk。