

# 內房企500強揭曉 萬科續領跑

香港文匯報訊(記者 沈立炯、劉曉靜 北京報道)由中國房地產研究會、房地產協會等機構聯合主辦的「2011中國房地產500強」評選昨天公布結果。根據2010年的銷售金額、銷售面積、市場佔有率等指標,評出內地最具實力的500強房地產企業,萬科以1082億元(人民幣,下同)的銷售額和898萬平方米的銷售面積位列榜首,並成為內地首家跨入千億大關的地產企業,恒大和保利分居亞、季軍。

雖然在過去一年中,中央和地方連番出招打壓樓價,但從此次評選透露的數據來看,內房企的整體實力仍穩步提高,並出現市佔率向龍頭企業集中的趨勢。數據顯示,去年內地地產商資金來源共7.25萬億元,同比增長25.4%,在看似緊張的融資困境中,許多房企依然獲得較充足的資金流入;從銷售額來看,去年商品房銷售額為5.25萬億元,增18.3%;榜單中前100強銷售總額為1.41萬億元,同比增長28.06%。

## 銷售額破百億房企增至35家

而龍頭企業的市場壟斷程度也不斷提升,前10強佔銷售面積達5893萬平米,佔百強的45%,銷售金額5936億元,佔百強總銷售金額的42%。值得一提的是,2009年內房企銷售金額突破百億的僅27

家,去年上升到了35家,這也使得百強門檻起點大增。

與榜單同時發佈的研究報告指出,因土地資源充足、成本相對低廉等因素,內地二、三線城市已成為地產商新的「必爭之地」。2011年1月住宅價格環比漲幅前10位的城市中,除廣州外,其餘是常州、佛山、濰坊等二、三線城市,有些更是以前在同類排名中很少看到過的「生面孔」,如吳江、新鄉等。實際上,萬科去年獲取的106塊土地中,大多都位於二、三線城市。

## 新世界列「外資房地產」榜首

500強的前10位中有6家在香港上市,包括恒大、中國海外、富力、綠城、碧桂園和雅居樂。對此,上海易居房地產研究院發展研究所所長李戰軍指出,海外上市不



左起:萬科企業執行副總裁肖莉、總裁郁亮、執行副總裁王文金。

1.萬科	2.恒大	3.保利	4.綠地	5.萬達
6.中國海外	7.綠城	8.富力	9.碧桂園	10.雅居樂

僅能迅速提升企業知名度,更能在內地宏調加劇、銀根收緊的情況下,為企業發展提供充足的「水源」。中房協研究報告顯示,去年內地房企7.25萬億元的資金來源中,僅1.25萬億元來自內地貸款,餘下大

部分來自市場融資。雖在總排名中未能擠進前10,但港資地產商在「外資房地產」前10強中佔有7席,新世界、和記黃埔和路勁地產名列前三位。

## 廣汽集團 擬併廣汽長豐上A股



廣汽集團A股成功IPO後,將實現香港上海兩地掛牌。

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣汽集團(2238)回歸A股終於水落石出。在昨日舉行的廣汽集團換股吸收併廣汽長豐新聞發佈會上,廣汽集團董事長張勇有透露,廣汽集團將發行A股用於換取廣汽長豐(600991,SH)其他股東的股份,在換股吸收併完成後廣汽長豐將退市,而廣汽集團為本次換股而發行的A股將申請在上交所上市交易,預計9月底前完成。

## 上交所上市料九月完成

據介紹,廣汽集團向廣汽長豐其他股東發行A股,換取其持有的廣汽長豐股份,並且廣汽集團和國機集團向除廣汽集團以外的所有股東提供現金選擇權,換股吸併後,廣汽集團在上交所掛牌,原廣汽長豐股東獲得現金退出或通過換股成為廣汽集團的股東,三菱汽車目前已經承諾選擇行使現金選擇權退出,不成為廣汽集團股東。

## 擬與三菱成立合資公司

根據廣汽長豐昨日披露廣汽集團換股吸收併的具體方案,廣汽集團以換股方式吸收合併廣汽長豐,廣汽集團A股發行價為9.09元/股,廣汽長豐換股價格為14.55元/股,較定價基準日前20個交易日的廣汽長豐A股股票交易均價12.65元/股溢價約15%。由此確定本次換股吸收合併的換股比例為1.61,即換股股東所持有的每1股廣汽長豐股票可以換取1.6股廣汽集團A股股票。

業界人士表示,此方案給出的換股比例低於市場預期,此前市場預計廣汽集團將採取駿成式私有化,即溢價50%。

換股吸收併後,廣汽集團擬以廣汽長豐資產為基礎,由廣汽集團和三菱汽車重組成立分別持有50%股份的合資公司,在SUV等領域與三菱汽車深入合作,預計新合資公司最快將於9月底前成立。

# 恒盛不排除減價售樓

丁向陽表示,今年新推20項目,大部分在沒有限購令城市。香港文匯報記者 趙建強 攝



香港文匯報訊(記者 趙建強)去年賣樓銷售金額未達標的恒盛(0845)預料,今年調控措施將繼續影響市場銷情,公司定下與去年相同的銷售目標150億元(人民

幣,下同),並表示旗下上海項目尚海灣今年將依市況調整價格,不排除會減價售樓。

## 上海樓價或跌10%至20%

恒盛去年合約銷售126.8億元,為少數實樓低於目標的內房企業之一,副主席丁向陽解釋,主要由於旗下上海尚海灣受調控影響而銷售下滑所致。他表示,今年公司將新推20個項目,涉及300萬平米,大部分位於沒有限購令的城市,2、3線城市佔整體銷售約80%,對完成全年目標仍有信心。行政總裁程立雄補充指,公司今年會視乎市況調整尚海灣定價,若有需要亦不排除減價賣樓。他更預料,在嚴厲的限購令下,上海整體樓價有機會下跌10%至20%。

目前恒盛擁有14萬平米投資物業,在建面積約60萬平

米,為減低受住宅市場的調控影響,公司計劃加大持有物業比例,按目前規劃,至2015年公司將擁有270萬平米投資物業,商業、酒店、寫字樓比例分別為佔68%、17%及15%,丁向陽預計當中約70%將保留作收租用途,期望至2016年,租金收入比例可佔整體收入的20%至30%。去年公司租金收入約3,000餘萬元,佔整體收入不足3%。

## 負債比率大增至53.7%

恒盛去年負債比率由09年7%大幅增至53.7%,公司首席財務官程如龍表示,截至去年底,公司現金(包括受限現金)58.353億元,今年資本開支約78億元(50億元為項目開發,28億元為地價款),今年需要償還貸款60億元。丁向陽稱,若計及今年銷售回籠金額150億元,公司財務狀況仍穩健,暫無計劃貸款。目前該司土地儲備1,915萬平米,足夠未來5至6年發展,丁向陽稱不會急於賣地。

2010年恒盛純利36.086億元,增長52.5%,核心利潤17.692億元,增長10.9%,每股盈利0.46元,不派發末期息。

# 馬鋼:日客戶追加萬噸鋼材訂單

香港文匯報訊(記者 李永青)馬鞍山鋼鐵(00323)董事兼總經理蘇鑾鋼表示,日本發生大地震後,公司獲得日本客戶追加1萬噸鋼材的訂單,平均價格為每噸4700至4800元(人民幣,下同)。他說,短期內中國鋼鐵出口量或增加,但估計增幅不會很多,日本鋼鐵市場成熟,料地震對中國及全球鋼鐵市場影響有限。

## 去年純利增181%至11億

受惠於去年內地鋼材需求增加,馬鋼2010年度純利按年升181%至11.02億元,每股盈利為14.3分,擬派末期息5分。蘇鑾鋼昨在港出席記者會時表示,料今年原材料漲幅將高於鋼材價格漲幅,加上鋼材仍出現供過於求的情況,對今年鋼價走勢不感樂觀,但就預料可受惠國家推出的保障性住房政策。為解決進口鐵礦石價高昂的問題,馬鋼不排除到外國買礦山或併購相關企業,但目前未有實際進展。

蘇鑾鋼稱,去年鐵礦石平均價格上升約40美元至每噸128美元,而目前價格已從高位每噸180-190美元,回落至175美元;煤炭價格處於高位,每噸約340-350美元水平。他並表示,集團將加強生產高增值產品以提升利潤,今年集團的生產量目標,分別為生鐵1517萬噸、粗鋼1630萬噸及鋼材1546萬噸。馬鋼昨收報4.15港元,跌2.35%。



馬鞍山鋼鐵董事總經理蘇鑾鋼。李永青 攝

# 奧園3.8億購江蘇昆山商住地

香港文匯報訊(記者 邱婷)內地房地產商中國奧園(3883)2010年純利按年增0.35%至3.21億元(人民幣,下同),每股盈利12.3分,派末期息3.3分。

## 去年多賺0.35%至3.2億

奧園主席郭祥文透露,今年合同銷售目標為55億元,並擬增加120萬平方米土地儲備,有意向的包括位於蘇州的土地。該公司昨日還宣布,以總代價3.83億元(人民幣,下同),收購江蘇省昆山市千燈鎮沿滬產業帶兩幅商業住宅地皮,規劃用地面積12.74萬

平方米。去年奧園合同銷售金額為48億元,較09年增加65.5%,惟未達50億元的預期銷售目標,郭祥文表示,主要因廣州亞運期間要求項目停工,現時已恢復正常施工速度。期內,集團物業發展溢利按年升48.4%至5.17億元;物業投資業務虧轉盈,錄得溢利約1.83億元,09年則虧損1142.3萬元。現時集團的銀行存款餘額為38.39億元,處於淨現金狀態。

截至去年底,集團土地儲備總樓面面積約783萬平方米,每平方米平均成本為547元。今年首季於中山及昆山購入兩幅土地,總代價為5.272億元。集團指,昆山地塊預計今年下半年可開始銷售第一期。去年,集團收入為24.42億元,總交付面積則按年減少20.6%至41.5萬平方米,首席財務官林錦堂指,主要因物業發展需時3-4年,於今明兩年才會顯現。平均銷售價則從09年的每平方米4491元上升至5856元,帶動毛利率升至26.9%,因去年交付項目中售價較高的商業及別墅項目的收入所佔比例提高所致。現時商業項目佔集團土儲比例約12-13%,有望達到20%,冀商業項目佔收入比例可達25%。

**SBC 職業**  
創業·守業·好幫手  
一站式商務中心

**成立有限公司**  
全新/現成有限公司,即買即用  
BVI及離岸公司,資料保密  
代辦銀行戶口,註冊商標  
秘書服務,周年申報,結束除名

**商務通訊服務**  
專業秘書代接電話,甲級註冊地址  
代收信件,包裹轉寄  
專用傳真號,網上收發,方便快捷

**商務辦公室**  
即租即用,租期靈活,設備齊全  
多間辦公室可容納1-6人,裝修華麗  
24小時會議室,免費無線網絡服務  
多小時出入,先進保安監察系統  
專業秘書全面處理日常事務

**會計·稅務·審計**  
專業會計師審計帳目,會計理帳  
報稅及稅務建議,巧安排  
全方位稅務會計免費諮詢服務

電話: (852) 8206 1993  
www.sbc.com.hk

香港辦事處	中國辦事處
旺角 - 柏裕商業中心24樓 (852) 2782 8118	上海 - 招商局廣場南樓12樓 (21) 5298 0909
尖沙咀 - 新港中心2座5樓 (852) 3519 6338	港區中心1座47樓 (21) 6447 8989
灣仔 - 加拿大廣場10樓 (852) 2734 0418	北京 - 金地中心B座22樓 (10) 6566 7361
合和中心27樓 (852) 8206 3139	廣州 - 佳信廣場A座11樓 (10) 5829 9819
胡忠大廈22樓 (852) 8206 0218	廣州 - 中信廣場31樓 (20) 3877 1394
國衛中心11樓 (852) 8206 9319	廣州 - 東山廣場2樓 (20) 8732 3688
	深圳 - 地王商業中心19樓 (755) 8247 8991
	廣州 - 安聯大廈21樓 (755) 8828 6039
	南京 - 廣利大廈1樓 (571) 8725 7009
	南京 - 南京國際金融中心10樓 (25) 8689 9859
	成都 - 時代廣場B座10樓 (28) 8667 6369

400名中港員工,提供誠信、負責、專業服務,信心保證

**中視金橋多賺63%至1.58億**

香港文匯報訊(記者 涂若奔)中視金橋(0623)昨日公布截至2010年12月31日止末期業績,錄得股東應佔溢利1.58億元(人民幣,下同),較09年同期增長62.54%,每股盈利27.9分,派末期息6.6港仙與特別息6.6港仙。中視金橋主席陳新(見圖)表示,不計特別股息,集團今年的派息比率已提升至20%。

陳新昨日表示,去年內地經濟強勁增長,消費市場非常活躍,是集團業績增長的主要原因。他透露,今後將拓展新媒體業務,在內地「3網融合」的背景下,計劃開發移動、無線視頻領域的項目,未來幾年或會成為集團的戰略重點之一。據業績報告披露,期內集團擁有的中視CCTV-1、CCTV-4、CCTV-7和CCTV-NEWS英語新聞共45個欄目的約5.27萬分鐘廣告時間資源,比09年增長129%。期內營業額為13.73億元,同比上升79%。

**比華利中港酒店**  
集團管理·自置物業  
牌照號碼: H/0277 H/0278

日租400元起 月租7000餘元起  
訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1及2樓全層  
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277  
網址: www.bchkhotel.hk

**中泰集團招商合作**

A 泰國賭場招商合作新賭場,新裝修,一切設備齊全。  
B 美國基金會提供擔保貸款(1)銀行存款擔保貸款(2)信用證擔保貸款,投資開發,房地產,高科技產品合作。  
C 中國護照簽證,美國、英國、加拿大、澳大利亞商務、旅遊、勞務、留學,一切手續合法,一切資料及銀行存款擔保由本集團提供辦理。  
D 中國公民辦理泰國轉籍,一切手續政府辦理,合法。誠徵有實業單位代理合作。

海外部熱線電話  
0066-813453164 0066-823332099

**地產股發力 A股破兩關升1%**

香港文匯報訊(記者 莊亞權 上海報道)縮量橫盤多日的A股市場,昨日在地產股集體大幅拉升的激勵下,上證綜指接連突破壓制大盤多日的10日和20日均線,全天報收於2948點,上漲29點或1.01%;深證成指報收於12845點,上漲178點或1.41%。兩市成交2409億元(人民幣,下同),較上一交易日放量305億元。市場分析人士指,地產股突然集體飆升,與蘇格蘭皇家銀行前一天發佈的一份研究報告有關。

該報告稱,內地一些城市的地方官員正在討論將2011年房價的增幅控制在10%-15%之間,而這與此前市場普遍預期今年房價將下降10%-20%恰好相反。

廣發證券分析師萬兵表示,股指在權重的上漲中向上回升,但帶動股指上行的銀行、地產板塊仍受制於宏觀調控,大盤的上漲並沒有看到的那般實在,投資者操作中不宜輕易追高,股指大幅上揚的可能性仍然不大。

**投資移民香港 不成功不收費**

**天翔移民顧問公司**  
資深移民律師主持  
全部費用¥150,000  
(訂金¥100,000)

代辦全家岡比亞以及香港居留權  
(移民英國、加拿大、澳洲費用面議)

地址: 香港上環永和街11-15號和興商業大廈6樓603室  
電話: (852) 3583 2775 傳真: (852) 3583 2776  
電郵: tc@immigration-hk.com

**刊登廣告熱線**  
28739888