

內房企貼市價售樓套現

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘、方楚茵，實習記者 唐穎敏、彭楚華）今年第二季內地樓市開始呈復甦勢頭，土地買賣和樓市成交都有上升。在內地放寬銀根刺激經濟的預期下，不少內房企都相信有利下半年樓市市道，不過，內房企都沒有惜售和提價計劃，相反均以套現為先。昨日數家內房企異口同聲表示，下半年銷售策略會先求量，貼市價售樓。

潤置地(1109)上半年純利2.2%至36.89億港元，每股盈利63.51港仙，派息6.3港仙，同比少33.7%。該公司董事長王印昨日指，不期待政府會放鬆調控，亦難預料何時放寬，所以會以做好銷售，以追量為主。而公司定價主要考慮銷售量，故在新盤開價方面，會比以往低，有關政策在未來亦會持續。上半年均價是每平方米10,900元（人民幣，下同），不會有太大變化，預計全年毛利率不會太高，但會相對市場較高。

潤地目前持有的可售貨源約250億元，計及下半年預計可開售的項目貨值約150億元，目標達400億元，確保有貨可賣。同時公司在深圳的改造更新項目折遷工作已完成，預期2013年上半年度商業住宅部分將開工，在2

4隻內房股中期業績								
華潤置地(1109)		花樣年(1777)		龍湖(0960)		合景泰富(1813)		
金額(港元)	變幅	金額(人民幣)	變幅	金額(人民幣)	變幅	金額(人民幣)	變幅	
營業額	79.19億	+2.9%	12.05億	-39.9%	145.5億	+85.3%	46.22億	-10.1%
股東應佔溢利	36.89億	+2.2%	2.01億	-60%	38.1億	+51%	9.12億	-2%
核心盈利	13.9億	+4.4%	0.2億	-95.5%	33.5億	+72.1%	不適用	
每股基本盈利	63.5仙	-5.6%	4仙	-60%	73.9仙	+50.8%	31.5仙	-2%

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

年內有銷售收入，而2至3年內會有商業租金收入。而另外的2、3個同類項目正在推行中，但仍存在不確定性。王印又指，公司下半年會按上半年節奏，即時吸納土儲。

花樣年中期少賺60%

花樣年(1777)上半年純利同比大跌59.7%至2.01億元，核心盈利更同比跌95.5%，僅約2,000萬元。公司主席兼首席執行官潘軍表示，隨着內地通脹降溫，加上靈活貨幣政策，將有利中央政府推出首次購房貸款優惠政策，配合存款準備金和息率調低，有助提高民眾購買能力，相信有利下半年房地產市道發展。他稱，下半年會積極

推盤，令資金盡快回籠，降低公司負債比率，有信心能實現全年銷售目標。目前公司負債比率為81.6%，較去年同期增加7.4個百分點。

潘軍指，下半年將以保量為目標，上半年集團的平均銷售價約為每平方米8,500至9,000元，料下半年價格會趨於平穩，與上半年水平相若，但強調不會減價促銷。

遠地減價售中端存貨

遠洋地產(3377)總裁李明昨日也指出，公司上半年針對中端產品與庫存量大的產品進行價格下調20%，而下半年將減價出售中端項目的存貨，但幅度將較上半年的20%為少，高端及低端項目的售價則變動不大。

龍湖季績對辦 股價升6%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）由於在多個城市的銷售表現理想，龍湖地產(0960)中期純利按年升51%，達38.1億元（人民幣，下同）；核心盈利更按年升72.1%至33.5億元。每股盈利0.739元。對於業績大升仍不派息，董事長吳亞軍解釋，公司一貫採取每年派一次息的政策，未考慮於中期派息，但會維持以核心盈利計算的20%派息比率政策。業績表現理想，龍湖股價昨上升6%，收報11.66港元。

買地策略轉趨審慎

該公司表示，上半年共購得11幅土地，現留意到土地市場升溫，但預期地價不會有太大溢價，故買地策略將

變得審慎。至於對樓市政策的未來走向，公司指不能期待有新政策出台或政策上寬鬆，會確保財務彈性。對於內地樓市預測，首席執行官邵明曉預計，8至10月的房地產市況會較第二季改善，但相信交投不會大幅反彈，因為中央仍然致力令樓市得到健康發展。未來繼續留意一、二線城市，以及東部地區如長三角一帶的三、四線城市的土地。

期內，龍湖營業額同比增長85.3%，至145.5億元。但核心淨利潤率略回落至23%，主因為去年同期部分高毛利項目集中結算，以及部分銷售物業價格有所下降所致。

首席財務官韋華寧表示，截至6月底



吳亞軍指，龍湖每年派息一次，未擬派中期息。 彭楚華 攝

已銷售但未入賬收入為467億元，今年全年計劃入賬收入至今已鎖定90%，當中大部分來自過去市場氣氛較暢旺時的銷售，但未有評論有關銷售的毛利率。然而強調有關毛利將不低於過往平均的36.4%。

國美籲停打電商價格戰

香港文匯報訊（記者 劉璇）隨着近日電商蘇寧、京東、天貓等B2C電商三國廝殺戰的蔓延，價格戰越打越不理性，昨日國美（0493）向同行發出倡議書，呼籲停止相互詆毀、拆台的不理智競爭行為。據北美新浪消息，國美總裁王俊洲認為：「我們與供應商是一損俱損、一榮俱榮的關係，如果對業鏈生負面影響，將是所有零售商和電商的災難。」

京東：戰爭剛剛開始

早前有媒體報道，挑起價格戰的京東CEO劉強東宣布停戰，但昨日下午6時左右的微博中他強調：「從沒說過戰爭已經結束，相反，戰爭剛剛開始！」並指出其股東高瓴資本「全力支持公司，並建議將價格戰引入全品類，下周一推出。」即使國美發出倡議，但看來電商「約架」的趨勢，在劉強東的煽動下，還未到盡頭。

王俊洲昨日表示，儘管價格戰還將在一段時間

2012年8月18日(星期六) 香港文匯報 WEN WEI PO



■遠地總裁李明(中)指，中端項目存貨會減價出售。旁為首席財務長沈培英(左)及副總裁李建波。 黃嘉銘 攝



■花樣年主席潘軍(左二)表示，下半年會積極推盤，務求資金盡快回籠。旁為首席財務官陳思翰(左一)、公司秘書林錦堂(右二)、執行董事馮輝明。 張偉民 攝

土地儲備方面，遠地會堅持嚴格投資標準，在有成熟團隊的區域增強土地儲備，並將每個項目控制在20萬平方米以內，主要由於市況仍不穩，難以預計土地升值空間，而且認為大型項目的開發期較長，會影響現金流。遠地認為內地樓市近期有輕微復甦的現象，預料中央不會有新的調控政策出台，未來樓市將維持小幅波動。

內承擔行業洗牌的任務，這也是國美不迴避此次價格戰的原因，但他認為，價格戰必須建立在三個前提之上，即在持續盈利能力和服务能力之上、在採購能力和促進業鏈共贏上、在保護消費者利益上。而不是單純地為了相互低價而低價的惡性競爭，尤其不能以之作為品牌炒作，這樣極易導致行業陷入惡性競爭的循環。

國美線上線下一個價

王俊洲表示，此次國美推出了1,700多家門店將保持線上線下一個價的舉措，希望通過線上同價模式的探索，為複合型電商的發展提供更多可借鑒的有益經驗。他表示，未來可持續的零售企業，都是線上線下都強的企業。

國美倡議書稱，倡導同行間文明、理性競爭，希望通過良性競爭，促進行業優勝劣汰，更好地服務消費者。公司倡導同行，遵守國家法律法規，維護公平競爭的市場秩序。

或者在該會議往來單據的收據單位擔任董事、監事或者高級管理人員；

(二)最近三年內曾經具備前六項所列情形的個人；

(三)其他上市證券交易場所認定不具備獨立性的個人；

(四)獨立董事候選人無上述不良紀錄；

(五)近三年內被中國證監會開行政處罰；

(六)處於被證券交易所公開認定為不適任擔任上市公司董事的期間；

(七)近三年內被證券交易所公開認定為兩次以上通報批評；

(八)因職責原因連續兩次未出席董事會會議，或者未親自出席董事會會議的次數佔當年董事會會議次數三分之一以上；

(九)曾任獨立董事期間，發表的獨立意見明顯與事實不符；

(十)包括上海大名城企業股份有限公司獨立董事候選人；

(十一)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任董事會成員；

(十二)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(十三)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(十四)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(十五)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(十六)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(十七)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(十八)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(十九)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(二十)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(二十一)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(二十二)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(二十三)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(二十四)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(二十五)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(二十六)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(二十七)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(二十八)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(二十九)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(三十)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(三十一)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(三十二)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(三十三)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(三十四)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(三十五)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(三十六)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(三十七)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(三十八)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(三十九)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(四十)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(四十一)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(四十二)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(四十三)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(四十四)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(四十五)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(四十六)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(四十七)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(四十八)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(四十九)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(五十)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(五十一)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(五十二)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(五十三)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(五十四)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(五十五)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(五十六)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(五十七)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(五十八)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(五十九)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(六十)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(六十一)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(六十二)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(六十三)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(六十四)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；

(六十五)未曾在上海大名城企業股份有限公司擔任獨立董事；