

# 內房業績好睇唔好食

## 龍湖花樣年等上半年毛利率皆報跌

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)內房企陸續公佈中期業績表,但普遍難逃毛利率下跌的厄運。其中龍湖地產(0960)中期物業發展業務毛利率下降14.7個百分點至為31.3%,盈利僅升1%,至38.5億元(人民幣,下同),核心盈利更跌18%至27億元。

公司解釋,由於期內入帳的是於2011年下半年及去年市況較差時候的銷售,預期毛利率會保持於25%-30%的較低水平。至於花樣年(1777)上半年毛利率由去年同期41.7%跌至37.5%。公司表示由於利潤較低的剛需住宅項目對商業項目出售比例由5:5調整至6:4,料下半年毛利率維持在36%-37%。

派息率會維持核心盈利20%的策略。被問及創業20周年感想,她以「無怨無悔,興趣盎然」8個字來概括,指能夠實踐理想同時又能與優秀人才共事,個人獲益良多,又指交了很多朋友,為人生帶來不少安慰及滋養。



花樣年主席潘軍 黃嘉銘攝

### 龍湖湖全年核心盈利增

龍湖首席財務官章華寧昨表示,公司預期下半年毛利率會保持於25%-30%的較低水平,但上半年公司的合約銷售均較去年提升19%,達每平方米11,189元,期內合約銷售的毛利率超過30%,對於2015年入帳毛利率的恢復有很大幫助。預計下半年的結算量及竣工量將較上半年大幅增加,強調全年核心盈利肯定會錄得增長。首席執行官邵明曉補充,上半年竣工面積較小,僅佔全年竣工佔比28%,但有信心下半年能完成全年572萬的總竣工面積。截至6月底止,土地儲備合計4,144萬平方米,權益面積為3,780萬平方米,土地儲備的平均成本為每平方米2,028元。至6月底止,淨負債對股本比率為64.1%,較去年底上升16.5個百分點。另外,公司今年踏入20周年,董事吳亞軍表明暫未有計劃派發股息,

### 花樣年受累剛需住宅項目

至於花樣年(1777)期內毛利10.3億元,增長105%,但由於上半年交付更多利潤較商業物業為低之住宅物業,毛利率由41.7%下降至37.5%。首席財務官林錦堂解釋,由於利潤較低的剛需住宅項目對商業項目出售比例由5:5調整至6:4,料下半年毛利率維持在36%-37%,並會集中於一二線城市發展房地產業務。同時,公司上半年已用23億元買地,下半年需8億-10億元資金用於投地,故去年底時淨負債比率可由目前90.7%降至約80%,去年同期該水平為63.4%。至於上半年合同銷售金額達36.7億元,涉及面積45.1萬平方米,按年分



左起:龍湖首席財務官章華寧、董事長吳亞軍及首席執行官邵明曉。 黃嘉銘攝

### 內房中期業績

截至6月底	龍湖地產	保利置業	首創置業	花樣年
營業額	152.3億元 (+4.7%)	103.58億港元 (+60%)	48.9億元 (+40%)	27.51億元 (+128.3%)
盈利	38.5億元 (+1%)	19.59億港元 (+83.1%)	5.62億元 (+6.33%)	3.17億元 (+57.7%)
核心盈利	27.4億元 (-18%)	12.45億港元 (+32.7%)	不適用	不適用
中期息	無	無	無	無

註:除特別註明外,所有貨幣單位為人民幣。( )內為按年變幅。  
製表:香港文匯報記者 黃嘉銘、卓建安

別上升9.5%及16%。主席潘軍昨表示,期內銷售金額略高於年初預期的35億元,維持今年目標100億元不變。但基於預期開工量增加,公司將

可出售面積195萬平方米上調至210萬平方米。潘軍認為,前海地區發展具潛力,等前海漸趨成熟時,才會進入該地投資。

# 保利維持全年銷售目標



保利置業主席雪明。 張偉民攝

香港文匯報訊(記者 卓建安)保利置業(0119)主席兼總經理雪明表示,今年上半年該公司已完成年初定下的全年簽約銷售目標260億元人民幣的56%,下半年宏觀經濟情況面對不確定性因素,其維持原來的全年銷售目標。樓價方面預期有溫和小幅上升或者基本持平,而目前未見內地有放開限購的政策。

### 擬增逾300萬平米土儲

雪明昨日出席保利置業記者會時表示,今年下半年,保利置業計劃增加300萬至400萬平方米土地儲備,集中長三角、珠三角以及西南地區,主打剛需中小型住宅。今年上半年,該公司則分別在煙台、佛山、貴陽、南寧和武漢取得5幅土地,合計建築面積275萬平方米。

雪明透露,截至今年6月底,保利在售項目42個,下半年計劃推售2個全新的住宅項目,包括惠州保利陽光城和南寧保利君悅灣。

據公佈,今年上半年,保利毛利率同比下跌5.4個百分點至31.2%,雪明解釋說,毛利率下跌是行業的普遍情況,主要原因是政府配套收費上升、人工成本上漲較快等原因,他認為約30%的毛利率仍屬合理水平。

### 中期純利升83.1% 不派息

保利置業昨日公佈截至今年6月底中期業績,錄得股東應佔盈利19.59億港元,同比大幅上升83.1%,每股基本盈利54.07港仙,不派中期息。不過,若扣除物業重估因素,今年上半年其核心盈利為12.45億港元,同比僅上升32.7%。

## 粵前7月商品房銷售額增五成

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報導)廣東省統計局最新數據顯示,今年1月-7月發生大逆轉,廣東商品房銷售面積同比增長37.1%,銷售額更是增長53.5%。而去年1月-7月,銷售面積及總額都出現負增長。同期,廣東省房價也從去年前7個月的8,154元(人民幣,下同)/平米,漲到今年前7個月的9,130元/平米,高於內地東部地區均價約14%。

根據廣東省統計局相關數據,今年前1月-7月,廣東商品房銷售面積

4,938.12萬平米,同比增長37.1%,其中約75%的銷售面積都集中在珠三角地區。同期,商品房銷售額4,554.07億元,增長53.5%。據此計算,廣東商品房均價達到9,130元/平米。業界人士表示,縱觀粵這兩年的情況,廣東的商品房銷售可謂經歷了觸底反彈,快速上升,再逐步放緩的局面。而橫向對比全國商品房1月-7月銷售情況可以發現,廣東商品房的銷售雖然增幅有所回落,但均價仍高於國內東部地區平均7,988元/平方的價格。

## 平安銀行全國首推公司業務微信

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)因微信擁有4.5億用戶群體,平安銀行於是抓住這一機會近日在內地率先推出了公司業務微信,這是平安銀行希望「科技銀行」成為繼「綜合金融」之後的又一特色優勢。

平安銀行公司業務微信最近正式上线,這是內地首家推出的公司業務微信銀行。平安銀行公司業務微信可為客戶提供金融業務介紹、實時賬戶餘額和當日賬戶明細查詢。

此外,客戶還可通過微信平台與平安銀行客戶經理或產品經理進行信息互動,例如客戶可在辦理業務前,先從微信上查詢周邊網點信息,選擇到離自己最近的網點辦理業務,有效地減少了客戶的交通時間。按照規劃,平安銀行將充分運用移動互聯網、社交網絡與電子商務的充分融合創造的巨大的商機,打造同業領先、獨具特色的網絡金融服務。

## 十大內房7月業績量價齊跌



位於上海閘北區的某樓盤。 單寧攝

香港文匯報訊(記者 單寧 上海報導)雖然國家統計局數據顯示,7月內地70城房價同比漲幅再次創造了新高,平均同比指數漲幅更是達到了驚人的7.71%。然而據內地房地產研究機構的最新報告,7月內地十大典型房企的營業業績卻呈現出了量價齊跌的態勢。

上海易居研究院最新發佈的《7月份十大房企業績報告》指出,7月份內地十大房企商品房銷售面積共計441萬平方米,環比減少22.3%,同比減少8.1%。銷售金額共計471億元(人民幣,下同),環比減少25.6%,同比增長2.2%。而十大房企1月-7月份年度目標完成率則為58%。這樣的數據,與國家統計局前日發佈的69城漲價1城跌的70城房價數據,顯然是處在不同的趨勢之上。

有分析指出,雖然房價堅挺,房企們7月經營業績卻相對疲軟,但這並沒有打擊到這類房企的積極性。此類房企顯然對未來市場依然看好。在三季度的短暫調整後,大型房企將以蓄勢再發的姿態來面對9月至10月份的樓市。因此,無論銷售量還是成交均價,都有可能在未來繼續邁向一個新台階。

### 長三角漲幅受挫

7月份,在十大房企總體降價的基礎上,內地各區域也呈現出了不同的特點。其中,長三角銷售均價為12,868元/平方米,環比下跌5.2%,同比上漲0.7%。珠三角為14,826元/平方米,環比上漲1.7%,同比上漲12.0%。環渤海為11,694元/平方米,環比下跌4.8%,同比上漲3.1%。而中西部為8,358元/平方米,環比上漲14.2%,同比上漲12.8%。

從總體趨勢來看,珠三角的價格上漲勢頭最為明顯。而長三角雖然在價格上漲方面受到了挫折。與此同時,儘管7月市場降溫,但中西部地區卻「罕見」地出現了價格的環比上漲。

十大內地典型房企分別為萬科、恒大、保利、中海、富力、金地、新城、雅居樂、首創和合景泰富。

## 上海今年賣地已逾千億

香港文匯報訊(記者 沈夢珊 上海報導)據中國指數研究院統計數據顯示,截至8月中旬,上海土地出讓金已達1,024億元(人民幣,下同)。8月份,上海將總共推出25批地塊,較7月份22批地塊的推地量還要多。分析人則表示,目前房企拿地的熱情非常高,預計10月份可能還會再迎來一波推地潮。

### 8月再推25批地塊

據克而瑞統計,7月上海土地市場公佈了23批土地公告(共計54幅土地),較6月增加了16幅。而8月預計將有25批土地面市,數量進一步提升。另外,根據中國指數研究院統計的數據顯示,今年僅上半年上海就從土地市場吸金769億元,比去年同期上漲了三成多。

中國指數研究院研究總監陳延彬對此表示,今年各城市土地出讓金都出現不同程度的增長,但上海在土地市場中吸金量是最大的。「從全國整個上半年銷售成交統計的數據來看,一線城市依然表現最為出色。誰在一線城市有更多的優質土地資源,未來就有可能保持更大的優勢。在重點房企加速向一線城市轉移和佈局的時候,土地出讓金自然會屢創新高。」

## 新地九倉爭奪滬準地王

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報導)據財經網週一報導,新鴻基地產新聞發言人已證實,參與上海徐家匯中心項目競價的是新鴻基地產(0016)和九龍倉(0004),兩家皆為港資房企。克而瑞土地事業部此前也分析認為,本次「徐家匯中心項目」地塊屬於大面積整體出讓且要求地下空間與軌道交通銜接,符合這一技術標的當屬九倉與新地。作為典型的港資房企,對於大體量持有型商業都有較多優秀案例,新地在浦東陸家嘴的國金中心、淮海路的環貿廣場與九倉在靜安的會德豐廣場都成為了該區的地標性建築。

## 滬金銀期貨成交創歷史新高

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報導)上周五(8月16日),上海期貨交易所黃金、白銀期貨成交量創歷史新高,其中白銀成交量為427.03萬手,成交金額為2,890.81億元(人民幣,下同);黃金成交量66.41萬手,成交金額為1,788.58億元,均創歷史新高。

從上週單日行情來看,8月15日國際現貨黃金走勢出現爆發性上漲,以1,335.58美元開盤,最高觸及1,370.03美元,最低下探至1,318.80美元,報收1,365.44美元,較上個交易日上漲30美元,漲幅2.24%。截至8月16日,國際金價累積上漲超4%,如按照今年暴跌以來最低價計算,目前金價已經較6月底上漲近17%;特別是白銀自19.17美元上漲以來漲幅已達20%。

業內人士認為,黃金走勢仍屬於反彈行情,反轉仍需要量能配合。還有分析人士表示,金銀大幅上漲,但消息面並未獲得大的利好,說明投資者對於黃金的需求依然十分強勁。

### 全球次季金飾總需求量升37%

據統計,全球範圍內,2013年第二季度金飾總需求量上升了37%,由去年同期的421噸攀升至576噸,達到了自2008年第三季度以來的最高水平。中國的需求量同比上升54%。二季度以來,黃金價格大幅下挫,激發了市場對於實物金的「抄底」行動。世界黃金協會數據顯示,全球金條與金幣銷售同比上升了78%,首次單季超過500噸。在中國,金條和金幣的需求量同比激增157%。

**中南美顧問貿易有限公司**  
 網頁 Website: http://www.domnc-hk.com  
 發展項目  
**多米尼加 投資 居住 好地方**  
**馬來西亞 (棕櫚油) 總代理**  
 香港九龍旺角上海街438-444號同珍商業中心1004室  
 電話 Tel: +852 23329282

證券代碼: 600094 證券簡稱: 大名城 編號: 2013-032  
 900940 大名城B  
**上海大名城企業股份有限公司**  
**關於控股股東股份質押公告**  
 本公司及董事會全體成員保證公告內容真實、準確和完整,並對公告中的任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏承擔責任。  
 本公司日前接獲公司控股股東福州東福實業發展有限公司(直接持有本公司股份823,891,641股,佔本公司總股本54.51%,以下簡稱「東福實業」)通知,東福實業近日將其持有的本公司限售流通股股份272,380,000股,佔本公司總股本18.02%,質押給安徽國元信託有限公司。質押期限不超過24個月,並在中國證券登記結算有限公司上海分公司辦理完畢質押登記手續。  
 截至目前,東福實業持有的本公司股份中質押的股份數為800,370,000股,佔公司總股本的52.95%。  
 特此公告。  
 上海大名城企業股份有限公司董事會  
 2013年8月20日

**比華利中港酒店**  
**集團管理 · 自置物業**  
 牌照號碼: H/0277 H/0278  
**尖沙咀 · 中港酒店** 灣仔 · 比華利酒店  
**日租450元起** **日租750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 & 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.bchhotel.hk**

**申請酒牌啟事**  
**發仔記菜館**  
 現特通告: 黃月明其地址為香港鴨洲洲大街80號A後座地下,現向酒牌局申請位於香港鴨洲洲大街80號A後座地下發仔記菜館的酒牌。凡反對是項申請者,請於此啟事登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。  
 日期: 2013年8月20日

**廣州市荔灣區人民法院公告**  
 譚乙云:  
 本院受理原告黃寶安訴被告譚乙云(2013)穗荔法民一初字第1607號離婚糾紛一案,因你們以其他方式無法送達,依照《中華人民共和國民事訴訟法》的規定,向你們公告送達起訴狀副本、證據副本,應訴通知書、舉證通知書、開庭傳票等。原告黃寶安起訴要求與你離婚。自發出本公告之日起,經過三個月,即視為送達。提出答辯狀和舉證期限為公告送達期滿後的三十日內。本院將安排於答辯、舉證期滿後的第一天上午九點在本院第八法庭開庭審理此案。逾期將依法判決。  
 特此公告  
 二〇一三年八月二十日

**提升傳媒專業操守 你我監察齊攜手**  
 香港報業評議會  
 HONG KONG PRESS COUNCIL  
 www.presscouncil.org.hk 電話: 2570 4677  
 enquiry@presscouncil.org.hk 傳真: 2570 4977