# 無懼新政 滬樓市仍火爆

## 長實新盤150套售罄 瑞房年內再推豪宅

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）上海上周五剛發佈嚴厲的樓市調控政策，但市場依然火爆，銷售似未受太大影響。長實地產(1113)位於上海的一個樓盤，於剛過去的周日及周一在當地開售，逾150單位兩天內售罄，總計套現逾5億元(人民幣，下同)。另一本港發展商瑞安房地產(0272)也宣佈，會在今年5、6月份再推出上海豪宅項目。

■郭子威(右)表示，現場逾千名買家爭相認購「格蘭匯」。圖為「格蘭匯」行政公館火爆開盤現場。

據悉，「湖畔天下」為長實在上海嘉定CBD南翔核心菁英湖板塊打造的近60萬方國際湖畔小區，該期「格蘭匯」是長實今年首度在上海推出的項目，其中部分河畔公寓售價平均逾3.2萬元/平米。

長實地產投資公司董事郭子威表示，現場逾千名買家爭相認購「格蘭匯」，本周末將隨即開放「格蘭匯」英式連城大宅示範單位給準買家參觀，並將積極研究相應優惠計劃，配合隨後的推售。

「格蘭匯」英式連城大宅樓高3層兼有地下室，地上建築面積約190-220平方米、地下60至80平方米，間隔為4房4套3廳。

### 瑞房無憂豪宅銷售前景

另外，瑞安房地產繼春節後在滬推出均價高達8萬元的瑞虹新城六期項目之後，日前宣佈上半年再推七期豪宅項目。雖然上海樓市政策收緊，但瑞房方面表示對於最新豪宅銷售前景無憂。

據悉，瑞虹六期項目推盤時期恰逢為上海樓市熱潮巔峰，均價8萬元的豪宅在一日內被認購一空，瑞房有意乘勝追擊，宣佈5、6月再推七期項目。新盤總建築面積額約15.5萬平方米，由5幢高層住宅、2幢疊加別墅和部分沿街商舖組成。

曾有分析指上海樓市新政或將影響樓市購買力，但瑞虹新城助理總經理楊軍接受本報記者採訪時表示，瑞虹高端項目極具性價比，包含高質量精裝修在內。很多購房者都是瑞虹的「回頭客」，料新盤推出首先會吸引一批老客戶認購。

### 業界：豪宅供應不充足

瑞房未有透露新盤價格，但業內人士表示，去年四季度和今年前兩個月的數據顯示，「北上廣深」等一線城市的豪宅單價都已超過10萬元，雖然新政會為過熱的樓市去火，但目前豪宅供應量並不像年初預期的那樣充足，供應相對稀缺，如果有新增供應豪宅入市，市場依然會釋放被抑制的需求。

■恒大地產主席許家印(中)表示，今年銷售目標定於2,000億元，以往銷售均超額達標，有信心今年亦同樣達成。 蘇洪鏘 攝

# 恒大揸千億現金 擬重本併購

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）向來「百足咁多爪」的內房恒大地產（3333），擬儲足彈藥力攻其地產以外的業務。截至去年底集團已有1,640億元（人民幣，下同）「揸手」，創歷年新高，計劃今年會併購各地的項目及公司。

恒大地產昨天公佈截至去年底全年業績，期內純利按年跌17%至104.6億元，主要受到匯兌收益虧損拖累。至於營業額為1,331億元，按年升19.5%。每股盈利0.713元，派末期息0.38元。去年底集團的借款為2,969億元，借款錄得匯兌虧損28億元，集團指，預期今後集團外匯風險將可控，因而不會對財務狀況產生重大影響。

### 今年銷售目標2000億

期內，集團全年錄得2,013億元合約銷售額，再度刷新歷史紀錄，按年增長53.1%，並超出原定目標1,800億元達11.8%。至於今年目標則定於2,000億元，集團主席許家印稱集團沒有想過當行業的一哥，不過以往銷售均超額達標，有信心今年亦同樣達成。

### 望業務擴至金融領域

截至去年底，集團的現金儲備達1,640億元，按年大增175%創歷年新高，連同未動用之銀行融資額度1,545億元，集團擁有可動用資金3,185億元。集團副主席夏海鈞指，藉着巨額儲備集團今年會併購優質地產項目或公司，主要在一、二線城市，以達至跨越式增長。集團亦盼藉併購擴展金融業務，以取得銀行、證券、信託等牌照。

許家印又提到，集團在2013年左右採取「三四線包圍一二線」的策略，目前在一二線、及三四線城市的投資額比例分別約72%及28%，而未來會繼續加重對一二線城市的投資比例。

# 內房暫不投資三四線城市

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）多個一二線城市先後出台新政調控熾熱樓價，多間內房紛變陣應對。有內房企稱，暫不會進入三、四線城市投資，但一致認為一線城市樓市價有支持。同時，他們也未有因為內地調控而下調今年的銷售目標。

恒大地產（3333）主席許家印在昨天業績會上預計，今年內地樓市會出現「量價齊升，庫存下降」，因為近年土地供應、房地產投資、新開工面積都有下降，而消費則的成交面積卻有增長。他又指，一線城市土地供應有限、需求量龐大，樓價很難下跌。又稱公司樓盤性價比高，「根本不存在（樓價）往下調。」

**部分內房去年業績表現(人民幣)**

| | 恒大(3333) | | 綠城(3900) | | 融創(1918) | | 龍湖(0960) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金額(元) | 年變幅 | 金額(元) | 年變幅 | 金額(元) | 年變幅 | 金額(元) | 年變幅 |
| 營業額 | 1331億 | ↑19.5% | 260.47億 | ↓18.7% | 203.11億 | ↓8.2% | 474.23億 | ↓7% |
| 毛利 | 374億 | ↑17.7% | 54.21億 | ↓33.3% | 28.57億 | ↓34.2% | 130.15億 | ↓3.7% |
| 純利 | 104.6億 | ↓17% | 8.13億 | ↓60.8% | 32.98億 | ↑2.35% | 89.88億 | ↑7.6% |
| 每股盈利 | 0.713 | | 0.25 | | 0.97 | | 1.54 | |
| 派末期息 | 0.38 | ↓11.6% | 不派息 | -- | 0.194 | ↑2.1% | 0.357 | ↑25.7% |
| 今年銷售目標 | 2,000億 | ↑11.1% | 無提供 | -- | 800億 | ↑21.2% | 620億 | ↑14.8% |

製表：記者 蘇洪鏘

### 綠城：全力去庫存

綠城中國(3900)的物業銷售毛利率由2014年的23.5跌至去年的18%，行政總裁曹舟南昨天表示，主要受到內地三、四線城市拖累，集團訂下明年底完成三四線城市去庫存及退出該些地區為目標，再加上透過控制成本，料有助提升毛利率。

他強調，降價非首選策略。曹舟南又說，今年兩會之後，內地出台不少扶持樓市的政策，惟由於一線城市如上海的樓價仍上漲，故出台調控措施屬正常，又稱「不會對公司及今年的行業發展帶來影響」。

### 融創：看好旗下樓盤

至於融創中國(1918)主席孫宏斌指，為控制部分城市樓價過熱，內地當局推出政策是正常做法，預計北京有機會跟隨推出類似調控，屆時主要影響在於銷量而非售價，樓市將逐步回復正常。他又對旗下樓盤有信心，相信銷量及售價不會受政策影響。而集團未來或增加藉併購方式拿地，不過未來拿地仍會小心謹慎，以控制風險。

龍湖地產（0960）首席執行官邵明曉說，集團未來會繼續集中發展一、二線城市，暫不考慮進入三、四線城市。

### 龍湖：新政有利市場

對於深圳及上海近日加重調控力度，首席財務官趙軼說，相信政策目的是推動市場健康發展，並不代表中央的房地產政策改變，並稱房地產仍是不可取代的板塊，未來一些過熱的市場料將回復平穩。

# 海昌：主題公園不構成惡性競爭

■海昌海洋公園執行董事王旭光(左)。 蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）上海迪士尼樂園將於6月開張，內地的主題公園備受關注。在內地主打海洋主題公園的海昌控股(2255)，旗下「上海海昌極地海洋公園」正在興建，與滬迪士尼相距僅約22公里。海昌行政總裁王旭光昨天稱，公園預計於2017年落成，估計人均消費（門票及非門票）約300元（人民幣，下同）。

對於與其他主題公園短兵相接，王旭光並不擔心構成惡性競爭，並引香港迪士尼和海洋公園、以及美國奧蘭多有多個主題公園為例，相信可達至協同效應。他又指，現時上海迪士尼園門票約499元，與早前預計的水平相若。

### 部分主題公園門票提價逾5%

首席財務官李昕補充，上海海洋公園總投資額為35億元，計劃今年投入6.5億元，預計到年底公司淨負債率由去年底約34%增至約50%水平，但仍屬健康。王旭光說，該園內計劃興建一間酒店；至於旗下其他主題公園，預計年內部分門票會提價5%至10%。

公司日前公佈，去年全年營業額錄14.17億元，按年跌7.5%；毛利7.87億元，按年升16.8%。每股盈利5.77分，不派息。股價昨天收報1.68港元，跌1.8%。

# 中石化今年資本開支減10.6%

香港文匯報訊 中國石化(0386)公佈2015年全年業績。儘管國際油價下跌影響上游業務，中石化去年淨利雖較2014年下跌30.2%，至324.38億元(人民幣，下同)但仍優於市場預期。每股盈利0.268元，董事會建議派發末期股息每股0.06元。

市場早前預計，該公司去年全年利潤約276億元。期內，該公司營業額20,188億元，同比減少29%。

中石化董事長王玉普在業績報告中稱，去年公司的煉油和化工業務按市場需求優化生產，調整結構，業績明顯增長，成為公司盈利的重要支柱。

### 淨利按年跌三成惟勝預期

儘管油價下滑對中石化上游業務構成負面影響，不過另一方面，原油成本降低令該公司煉油與化工業務獲益。得益於原油價格下滑，該公司去年煉油毛利為318.1元/噸，同比增長105.1元/噸。

中石化稱，計劃2016年資本支出為1,004億元，比2015年的1,122.49億元減少10.6%。資本開支重點用於涪陵頁岩氣二期、川氣東送增壓擴能工程及管道、儲氣庫建設；推進鎮海、茂名等煉油優化改造等。

2015年中石化的原油產量為3.495億桶，同比下跌4.7%；其中境外為5,313萬桶，同比增長6.6%。天然氣產量7,347.9億立方英尺。2016年，公司計劃生產原油3.32億桶，其中境外5,800萬桶；計劃生產天然氣8,650億立方英尺。此外，公司計劃2016年加工原油2.38億噸，生產成品油1.49億噸，與去年的2.36億噸及1.48億噸相若。


## 申請酒牌續期啟事

**南小館**

現特通告：施建輝其地址為九龍尖沙咀彌敦道100號The One 5樓L501號舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀彌敦道100號The One 5樓L501號舖南小館的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2016年3月30日

**APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE**

**THE DINING ROOM**

Notice is hereby given that Sze Kin Fai of Shop L501 On Level 5, The One, 100 Nathan Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of The Dining Room at Shop L501 On Level 5, The One, 100 Nathan Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th March 2016

## 申請酒牌續期公告

**簡單一點**

「現特通告：林明緊其地址為香港鴨脷洲利東邨東茂樓2033室現向酒牌局申請把位於香港上環永和街33號地下簡單一點的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告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：二零一六年三月三十日

**APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE**

**Simple Way**

"Notice is hereby given that LIN MING KAN at Rm 2033, Tung Mau House, Lei Tung Estate, Ap Lei Chau, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor License in respect of Simple Way at G/F, 33 Wing Wo Street, Sheung Wan, Hong Kong with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice."

Date: 30 March, 2016


# 都市麗人聚焦三四線城市

香港文匯報訊（記者 黃萃華）內地貼身衣物企業都市麗人(2298)昨公佈全年業績，純利按年升26.99%至5.4億元（人民幣，下同），每股盈利28.33分；派末期息11港仙，去年派10港仙。

期內，集團收入49.53億元，按年升23.6%；經營利潤6.89億元，按年升19.8%；受惠於銷售渠道及產品組合不斷改善、進一步整合行業供應鏈以及繼續鞏固規模經濟效應，毛利率42.7%，按年升3.6個百分點。集團去年存貨周轉天數由78天增加至92.5天。

集團去年不包括收購品牌之門店，淨增加1,032家零售店，其中888家為特許經營店，144家為自營店，集團行政總裁鄭耀南昨表示，今年開店有兩大核心策略，一方面擴展滲透渠道，於滲透率較低的西南及華北地區開展分店，同時會將華東及華南地區作銷售渠道優化。

他指，今年會重點發展三、四線城市，主要增設社區店、專賣店等，以「都市儷人」及「自在時光」兩個品牌為主。他又表示，目前整體市場租金下調，開店壓力不大，相信加盟商對開店有更大信心。

至於資本開支預算，集團副總裁兼首席財務官余振球表示，集團今年資本開支預計為2.5億元，主要用於建設天津物流中心、開設直營店及完善信息系統，而天津物流中心已於去年4月動工，預計可於2017年開始營運。

上海迪士尼即將開幕，集團與華特迪士尼集團於去年訂立合作協議，鄭耀南指，印有迪士尼卡通人物的貼身衣物已推出市場，於內地十分熱賣，未來迪士尼卡通人物產品不只印於兒童貼身衣物，亦會用於成人貼身衣物，他指，與華特迪士尼集團合約到2018年，有信心可以續約。

# 中遠太平洋加快海外佈局

香港文匯報訊 中遠太平洋(1199)副總經理陳鏗表示，經濟放緩對進出口貿易造成一定的影響，但目前已轉趨穩定。他指船公司經營困難令集團運費率受壓，但船公司聯盟出現改變，對集團帶來正面影響，相信在中遠集團及中海集團重組後，競爭力將有所提升，市佔率亦會繼續增加。

陳鏗承認，目前製造業正在轉移，由過往的珠三角地區轉移到內地內陸地區及東南亞地區，但強調轉移過程未如想像中快及多，故未對集團造成影響。

他續指，兩大集團重組後，集團將加快海外佈局速度，例如會投資非洲及南美等地，而在投資海外碼頭時，將考慮碼頭所在位置是否位於主要航線樞紐及其投資回報率等因素。

該公司去年賺3.82億美元，同比升30.36%。