

# 友情價買萬達酒店 李思廉：冇掙杯

香港文匯報訊(記者 張美婷)廣州富力地產(2777)昨公佈截至今年6月底止中期業績,期內股東應佔溢利增7.9%至24.03億元(人民幣,下同),每股基本盈利0.7456元,中期息增10%至每股0.33元。早前集團以6折價錢向大連萬達收購77家酒店,董事長李思廉昨表示,自己並非殺價高手,集團與萬達和融創乃多年好友,故洽談不到30分鐘便達成199億元人民幣的協議,相信未來可以與萬達有長遠的合作。

上月中在萬達與融創的簽約場合,富力地產的名字突然出現,是許多人沒有料到的事。而當天的簽約現場,更發生了富力地產的名字在現場大背景板被換下又重新出現的場面,當中有不少不解之謎。

李思廉昨表示,簽約當日並無發生「掙酒杯事件」,「我們都覺得很搞笑,怎麼會有這些謠言傳出呢。絕對沒

有,我們都是認識多年的朋友,關係很友好,那時候我們都在VIP房間,聽到摔玻璃的聲音可能是外面有人掉了杯子。」至於儀式推遲,是因為當天他們吃飯時間比較晚。

## 「30分鐘就談好握手」

說到收購萬達77家酒店的起因,他指自己和王健林及孫宏斌「三個人是在7月14號、15號左右,在北京一個場合偶遇而開始談,大概只談了10多分鐘到30分鐘左右,很快就談好握手了,然後19號就簽約了。」價錢更是「一口價」成交,他笑指是因為王健林信任他,自己並不是「殺價高手」。他又透露,本來彼此協議中只包括76間酒店,不過最後卻變成77間,剛好與集團上市編號2777的尾數相同。

他續指,是次收購價總體上便宜,而其中有54間酒店於收購後仍然歸萬達

管理,相信集團未來可與萬達有長遠的合作。

## 指77間酒店盈利偏低

李思廉補充,77間酒店的利潤約8.73億元,意即每一間酒店約1,000多萬元,惟他認為,該盈利稍為偏低,相信未來透過與萬達的合作,可以於短時間內提升。他指,富力的主要收入來自房地產業務,截至今年6月底,集團只推了4個項目,與全年目標28個新項目有較大距離,他表示,集團推盤步伐正常,預計在未來4個月將會是推出項目的高峰期,而全年的預期銷售金額由730億元增加至800億元。

明年的銷售目標將會以今年銷售市場情況作參考,預計銷售目標1,280億元至1,380億元。於上半年,集團投入316億元購買合共總建築面積1,140萬平方米土地,約每平方米2,800元。根

據初步評估,新收購的土地儲備將提供超過1,420億元的新增可銷售資源。於期內收購及完成交付後,集團擁有約4,850萬平方米的土地儲備。

富力業績報告又指,集團繼續推進A

股上市計劃,積極處理監管機構的所有後續反饋,以便獲得上市批准。集團在滿足和符合境內A股上市(將大幅優化本集團資本架構情況)的必要要求方面繼續保持信心。



富力董事長李思廉(右二)表示,與萬達和融創乃多年好友,相信未來有長遠的合作。香港文匯報記者張美婷攝

# 中國建築擬8供1集資63億

## 降負債及投資內地PPP項目 股價即插水



中國建築主席兼行政總裁周勇(左三)承諾,明年不會再供股集資。香港文匯報記者張美婷攝

香港文匯報訊(記者 張美婷)央企也供股,中國建築(3311)昨宣佈,計劃以「8供1」發行5.61億股股份,相當於現有已發行股本約12.5%,認購價11.33元(港元,下同),集資約63.56億元,所得款項淨額不少於63.07億元。由中海外集團包銷。主席兼行政總裁周勇表示,此舉將可降低集團負債,資金主要用於投資內地PPP項目,承諾明年不會再以此方式集資。該股昨日股價插水,最低曾見11.36元的一個半月低位,收報11.60元跌7.2%。



過往內地大型國企或央企需要集資時,通常採取「定向增發」或發債的方式,今次在港股市場供股集資,令不少投資者意外。周勇昨於業績會上解釋,截至今年六月底集團淨負債比率已達58%,若再發債會繼續令集團負債比率提高,故採用供股形式集資,期望為投資者帶來最高回報。他稱,供股後淨負債比率將降至30%以下,估計明年年底前還會降到更低水平;又承諾集團明年不會用股權集資的方式,在市場融資。

## 調高全年新訂單目標

至於集資後的大部分資金,將會集中投資內地公共與PPP的基建投資項目。周勇表示,內地政府近年來推

動PPP項目,今年集團競投的PPP項目,動用總金額比重約20至25%,預計未來PPP項目將為集團帶來更多商機,而集團將全年新合同訂單目標由900億元提升至1,000億元;未來淨利潤增長可達到20%。

周勇補充,PPP項目分3個種類,第一種項目交易還款最快,只是約2至3年;

第二種類型為5至8年;第三種最久可能需要25至30年,該類項目都為高速公路等的基建投資。目前集團集中在第一和第二類,故集團的現金流和負債比率均可保持良好水平。

## 中期多賺10% 每股派15仙

此外,公司昨公佈截至今年六月底中

期業績,錄得股東應佔溢利上升10.7%至24.93億元,每股基本盈利55.56仙,派中期息15仙。期內香港分部新簽合約保持強勁,分部業績為4.03億元,上年同期則為3.84億元。在基建投資項目和建築相關業務上,內地分部的營業額及業績均顯著增加,分別錄得94.56億元及19.03億元,同比增長43.5%及53.2%。

## 內地東北經營慘淡 綠地恐違約

香港文匯報訊 近日公佈業績的多家內房企盈利都有不同程度增長,但面對內地最嚴峻市調控,也有發展商日子難過。綠地控股表示,該公司在東北地區的綠地山水城項目出現資金償還問題。

## 削弱集團融資能力

內地媒體日前報道,由於違約,綠地旗下本溪綠地為籌措資金而通過利得資本管理公司安排的兩個資管計劃已經終止。《證券市場周刊》報道,這兩個總額2億元人民幣的資管計劃募資用途是為綠地山水城項目提供融資。彭博新聞指,綠地控股在電郵中稱,上述問題反映了中國東北地區房地產市場的慘淡形勢。目前一線城市房價持穩,但一些經濟較弱的城市住宅交易仍然緩慢。

這不是綠地旗下公司第一次出現償債問題。據《財新》雜誌報道,去年,綠地附屬公司上海雲峰集團在觸發提前還款條款後,有20億元私募債發生違約。彭博社引述摩根士丹利信用分析師Wang Pei認為,此事顯然構成信用利空,也透露出遼寧項目的經營困難,繼雲峰事件後,這會進一步削弱綠地在境內的融資能力。目前,上海市府持有綠地46.4%股份。

## 負債僅次於恒大

據彭博數據,綠地負債總額超過2,860億元人民幣,負債水平在內房開發商中僅次於恒大。彭博匯總數據顯示,截至3月末,綠地整體上有846億元短期債務和664億元現金。綠地稱,綠地山水城項目的抵押資產價值完全可覆蓋相應融資額。

## SOHO中國: 內地住宅需求大

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) SOHO中國(0410)昨天談及內地地產發展是否見頂時,董事長潘石屹稱,商場及寫字樓高空置率,反映供應過盛,反觀住宅仍有相當需求,不少買家持有多年單位,不過越來越多年輕人嚮往共享工作空間,相信會是盈利新增長點。

## 派特別息 股價升6.2%

SOHO中國公佈截至6月底至中期業績,期內純利錄39.82億元(人民幣,下同),按年勁漲5.6倍,主要有賴投資物業大幅增值。公司宣佈派特別息0.346元,但不派中期息。公司股價亦因而受刺激,昨天中午後股價衝高至4.53港元,最終收市報4.45港元升6.2%。

上半年SOHO中國營業額錄10.7億元,按年增47%;當中租金收入錄8.18億元,按年增17%。毛利錄7.32億元按年增30.76%。物業評估增值錄得61.55億元,較上年度的11.36億元大增4.4倍。於今年6月24日,公司以股權轉讓形式出售虹口SOHO,定價約35.73億元,折合每平米5.1萬元,銷售價格較成本高出53%。

## 預告繼續出售項目

截至期末債務融資成本仍低至4.4%,淨負債比率約為43%。潘石屹表示,出售虹口SOHO所套得的資金,將首先用作償還負債,包括國外負債,以降低負債率及外匯風險。他又透露未來會有更多項目出售,但未有收購計劃,「現在是賣出的好時機,並非買入的好時機。」

## 碧桂園富力調高全年銷售目標

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、張美婷)由於售樓收入增加,碧桂園(2007)和富力地產(2777)上半年盈利均錄得增長,兩家內房企昨日不約而同宣佈調高全年銷售目標。其中,碧桂園由年初的4,000億元(人民幣,下同),上調25%至5,000億元;富力地產的全年協議銷售目標,也由730億元上調至800億元。

碧桂園上半年合約銷售額按年大增131%,達2,889.1億元;合約銷售樓面達3,226萬平方米,按年增106%。總裁莫斌否認新銷售目標過於保守,又稱會配合國家調控政策,新銷售目標「說到做到」,有信心超額完成。

## 富力半年銷售增30%

富力上半年協議銷售額上升30%至

388.1億元;已確認入賬的營業額為204.1億元。集團上調全年協議銷售目標至800億元。明年的銷售目標將會以今年銷售市場情況作參考,銷售目標將為1,280億元至1,380億元。

莫斌又透露,集團今年買地預算為2,200億元,而截至6月底,已披露的可售資源達1.5萬億元,潛在可售資源則有1.2萬億元。

## 碧桂園考慮港買地

碧桂園總裁莫斌稱會考慮在港買地,不排除與港資合作。不過,富力董事長李思廉則指集團無意到香港買地,認為地價已經過高。

近期內地加強管制資本流出境外,被問到政策對集團旗下馬來西亞森林城市

銷售影響,碧桂園集團首席財務官伍碧君稱,集團的銷售一向合法合規,更強調項目面向國際,「買家來自23個國家,目前反應不錯」,指資本管制對項目銷售無影響。



碧桂園總裁莫斌(中)稱,不排除與港資合作。香港文匯報記者蘇洪鏘攝

## 內地房產基金 規模已達數千億

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道) 仲量聯行在上海發佈的最新報告稱,隨着內地資本市場的日趨成熟以及資金渠道更加多元化,短短幾年內,國內房地產基金規模已從百億元(人民幣,下同)上升至數千億元,成為不容忽視的重要力量,或將重構房地產市場格局。

## 龍頭開發商紛紛成立基金

仲量聯行華東區投資部總監邵律指,內地房地產行業輕資產概念興起,龍頭開發商紛紛成立房地產基金。他並提及,與以往不同的是,如今的房地產基金不只滿足於債權投資,而是更多以股權投資的形式,參與到房地產全產業周期,以獲取更高投資回報,且募得的資金也不限於投資自己開發的物業,而是更多地以獨立的市場化視角,參與到併購、資管等諸多領域。

今年5月,萬科集團與招商銀行共同發起設立兩隻商業地產投資基金,為其一系列商業項目建設提供資金,萬科將向該基金注資50.3億元,獲得39%的股權。幾乎同時,中國光大集團宣佈與信銀(深圳)股權投資基金管理公司,共同啟動一項108.5億元的投資項目,以股權投資的方式投資10個位於重慶、成都和深圳的全新綜合體項目。投資基金的融資主體不限於大型房企。陽光城今年5月宣佈籌集100億元,以股權投資方式投資住宅項目,並與浙江天堂硅谷產業投資管理公司聯手設立投資平台。7月13日,陽光城又與另一家專業股權投資機構共同設立100億元的房地產產業投資基金。

## 內房中期業績摘要及按年變幅

項目	碧桂園(2007)	SOHO中國(0410)	富力地產(2777)
總收入	777.4億元(↑35.5%)	10.7億元(↑47%)	204.14億元(↓8.82%)
毛利	171億元(↑42.1%)	7.3億元(↑30.8%)	73.92億元(↑30.09%)
經營溢利	115.7億元(↑31.1%)	67.8億元(↑308%)	58.9億元(↑20.9%)
純利	75億元(↑39.2%)	39.82億元(↑565%)	24.03億元(↑7.98%)
每股盈利	0.3495元(↑44.5%)	0.767元(↑567%)	0.7456元(↑7.7%)
派息	中期息0.1502元(↑117.1%)	特別息0.346元	中期息0.33元(↑10%)
		不派中期息(去年不派中期息)	

註:貨幣以人民幣計算 製表:記者 蘇洪鏘