

调控趨嚴 內房仍錄佳績

4內房昨派中期業績 半年多賺24.9%至96.1%

香港文匯報訊(記者 岑健樂、周曉菁、實習記者 黃懿汶)雖然中央政府尚未放寬樓市調控措施,但昨天部分內房股仍能交出良好的業績。碧桂園(2007)、華潤置地(1109)、龍湖集團(0960)與萬科(2202)昨公佈的利潤均較去年同期有所增長,盈利增幅24.9%至96.1%不等,銷售額增幅亦由4.8%至42.8%不等。



內地政府一直在控制房地產資金,內房投地上各有側重。碧桂園各線城市均佈局,潤置重點一線。資料圖片

其中,碧桂園財務資金中心副總經理左瑩昨出席業績會時表示,在融資方面,雖然內地政府一直在控制房地產資金,但由於公司現金安排合理,故公司暫時沒有融資的困擾。至於在拿地策略方面,碧桂園總裁及執行董事莫斌表示,未來將在各線城市保持均衡佈局,而且「所有拿的土地都是不超過當地政府的現價,去反推我們的土地成本,能確保每塊地都是相對優質的土地。」

莫斌續指,下半年的銷售資源約7,000億元(人民幣,下同),碧桂園將按照市場的變化,決定拿地的速度及規模,也會更加精準、審慎地拿地,同時要求同事做好現有項目的運營,因公司現有的土地儲備包括現有、潛在的超過4萬億。

潤置料房價不會大上大落

對於未來市場走勢,華潤置地高級副總裁謝驥昨表示,在樓市調控政策持續下,預期內地房價將繼續平穩發展,不會大上大落,而公司亦會繼續在大城市及周邊地區覓地作發展,因一線大城市的毛利率較高。

另一方面,華潤置地首席財務官俞建則表示,公司將維持今年的1,830億元物業銷售目標,由於上半年已完

成833億元銷售,故有信心達標。萬科總裁兼首席執行官祝九勝表示,公司實現銷售面積2,035.4萬平方米。祝九勝稱,不會預測樓市的走向,而各地產企業作為場內的玩家,「更重要的是把生意做好,把活幹好,不會去預測天氣如何變化。」

龍湖:不會盲目「做加法」

對於年內樓市政策整體收緊,他認為變動是常態,「烏卡時代」下每間企業面臨的環境都相類似。公司現金流穩健,有約1,600億元,若下半年遇到不錯的併購機遇和好項目,會有足夠資金空間操作。

至於龍湖集團董事長吳亞軍則表示集團將繼續專注於地產開發、商業運營、長租公寓與智慧服務4大主業,同時期望這些業務可以均衡發展。她強調,集團即使有新增業務,亦是在此基礎之上,如圍繞空間建造與空間運營,不會盲目「做加法」,故暫時無意發展電動車業務或相關科技。

龍湖集團首席執行官邵明曉則表示集團上半年的簽約額為971億元人民幣,由於集團銷售主要集中在下半年,故有信心確保完成全年2,000億元的簽約額。

內房2018年度中期業績表(人民幣)

項目	2018年(元)	同比變化(%)
碧桂園		
合同銷售額	4,124.9億	+42.8
股東應佔盈利	129.4億	+72.5
每股基本盈利	0.6003	+71.8
中期股息	0.1852	+77.4
龍湖集團		
簽約額	971億	+4.8
股東應佔利潤	54.3億	+26
每股基本盈利	0.929	+18.2
中期股息	0.3	+50
華潤置地		
銷售額	833億	—
股東應佔溢利	88.5億	+96.1
每股基本盈利	1.28	+96.92
每股中期股息	0.11	+30
萬科		
銷售金額	3,046.6億	+9.9
股東應佔溢利	91.23億	+24.9
每股基本盈利	0.83	+25.7
中期股息	—	—

製表:記者 岑健樂、實習記者 黃懿汶

萬科:機構介入難影響房租

香港文匯報訊(記者 周曉菁、李昌鴻)近日內地多地尤其北京、上海等一線城市的住房租金上漲,龍湖集團(0960)首席執行官邵明曉昨於業績會上稱,留意到北京出現了一些有關租賃行業的爭議,但這大部分爭論來自中介平台,會繼續觀察且拭目以待。

萬科(2202)總裁兼首席執行官祝九勝則認為,內地租賃市場較為分散,機構介入很難決定市場的長期走向。他分析指,需留意機構在租賃市場內的滲透率,內地暫時沒有一個城市的滲透率可達到5%,深圳則僅有2%左右,如此小比例很難影響市場租金的走向。

長租公寓前景獲內房看好

多家內房企均十分看好長租公寓前景。祝九勝透露,公司將把長租公寓作為核心業務,萬科現有長租公寓16萬

間,覆蓋30個主要城市,在租公寓約4萬間,開業6個月以上項目出租率92%,暫時未有產生盈利,還調侃「沒有一個玩家在賺錢」,公司是考慮中長期的盈利。

碧桂園(20007)副總裁及營銷中心總經理程光燧則稱,公司堅持做民生地產,故會按租客的支付能力來定價,從已經開業的2,000多家的長租公寓看,租期達3個月的出租率達91%,可見定價是接近市場需求,對現在的出租率很滿意。截至7月底,公司已有超過3萬間公寓正在發展,這個進度是合理的推進,也不會制定階段性的目標。

此外,華潤置地(1109)副主席唐勇於公司業績會表示,公司未來會繼續響應國家政策,發展長租公寓業務。期望長租公寓於年底可達2萬間,至於2020年的目標則為10萬間。

潤置年內啟動分拆物管業務



唐勇指如公司商業地產收入達100億元人民幣或以上,將對分拆上市有利。

潘達文 攝

香港文匯報訊(記者 岑健樂)華潤置地(1109)副主席唐勇昨於業績發佈會表示,公司將於年內啟動把旗下物業管理業務分拆上市,至於上市地點則尚未決定,至於商業地產業務的分拆事宜「還沒有提上日程」。不過他同時指出,若於2020年,公司在有關方面的業

績表現持續良好,如收入達100億元(人民幣,下同)或以上,將對分拆上市有利。

公司首席財務官俞建則表示,公司現時的現金流健康、財政亦相當穩健,而公司亦計劃提早償還部分於明年到期的債務,期望令公司的淨有息負債率由6月底的47.2%,降至年底的42%。他續指,雖然公司上半年的平均融資成本輕微上升25點子至4.41%,但強調內地不少銀行均對向公司融資一事持正面態度,故現時整體融資成本壓力不算太大。

人民幣貶5%削廿億利潤

另一方面,俞建表示,人民幣兌美元若於下半年進一步貶值5%,將影響公司約4億元的現金流,影響的利潤會達20億元,但他強調這一數目只佔公司現時現金流與利潤的比例不大,故不擔心人民幣貶值對公司財政造成嚴重負面衝擊。

碧桂園:安全為上速度居次



莫斌稱公司正在重新審視管理體系。

香港文匯報訊(記者 蔡競文、實習記者 黃懿汶)碧桂園(2007)上半年盈利同比大增72.5%,半年利潤增長為9年最快,不過公司在快速增長的同時,早前連連發生了幾宗人員傷亡事故。公司再次為事件致歉,並表示寧願放慢發展速度,追根溯源全面提升本公司管理水平。

碧桂園主席楊國強昨天向投資者發出一封公開信,信中表示,「過去兩個月內發

安全生產指導方針;同時,引入當地權威第三方機構介入監控工程安全和質量。

總裁兼執行董事莫斌於記者會上指,公司正在重新審視管理體系,做好各項監控。他預計,下半年業務發展速度將會相對放緩,但認為增加安全措施不會增加集團成本,反而可令集團持續健康發展。

擬順德建機器人谷

楊國強在信中提到,「貧窮曾在我身體上留下傷痕:手上的鐮刀傷疤時刻提醒我作為第一代農民工的過去。」他表示,走出草莽,現代企業的可持續發展需要科學技術,碧桂園正籌備備建機器人業務,會以機器人作為核心技術,圍繞整個機器人核心技術產業進行擴展,通過物聯網、人工智能、雲計算和大數據平台進行研發。將與各院校、研發機構和企業、孵化平台進行合作,形成包括烹飪機器人、巡檢機器人、裝修機器人、現代農業機器人等產品,發展智能製造以服務房地產相關業務,提升自動化水平。同時計劃在廣東順德建設機器人谷。

持在50%至60%水平;至於短期毛利率則可望維持在30%以上,中長期為25%至30%。

對於近年有不少內房企業分拆旗下物業管理服務部分上市,邵明曉說集團未有計劃進行相關分拆。

董事長吳亞軍則強調,公司目前集中發展主要業務,未來或會留意圍繞空間建造及營運展開新服務,並以數據平台為基礎。

龍湖買地量入為出

香港文匯報訊(記者 岑健樂)龍湖集團(0960)昨宣佈每股派發中期息0.3元人民幣,派息比率達46.9%。對此,集團首席財務官趙軼昨於記者會上表示,由於集團長租公寓等業務的利潤有穩定增長,故決定增加派息回報股東。並指今年全年的派

息率將不低於45%,其中約三分之一於上半年派發,餘下則於公佈全年業績後派發。

對於集團負債率較去年底有所上升,龍湖首席執行官邵明曉稱,買地時將維持「量入為出」為準則,期望集團全年淨負債率可維

內地多地流拍 財收或受累



地產在地方財政收入方面舉足輕重。

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊 上海報道)銀行資金向實體經濟傾斜,地產商流動性趨緊,內地土地流拍事件持續發生。有研究報告指,8月前三周流拍率較7月上月上升2.1個百分點,有地方爆出多幅土地拍賣無人報名大冷

門,甚至潛在「地王」亦遭流拍。業內分析指,地產在地方財政收入方面舉足輕重,流拍或對多省市財政造成影響。

中金房地產周報顯示,8月初至今內地300城居住用地成交和推出面積分別同比增长

73.7%和82.1%,但同時土地流拍率持續走高,截至8月21日,本月前三周流拍率較7月全月上升2.1個百分點,至9.4%。

流拍率7月達9.4%

近期山西太原還出現被稱為「史詩級」流拍事件,8幅起拍價130億元人民幣的地塊齊齊流拍,其中包括曾被寄望成為太原市最高

樓面地價、土地單價的潛在「地王」。另據申萬宏源研究報告,單純的房地產稅收佔據地方財政收入約13%,若考慮到上下游及關聯度較高的產業,測算實際地產及相關產業佔據地方來自企業部門稅收30%左右,而政府基金收入中82%為國有土地使用權出讓金,尤以上海、江蘇、重慶、福建等省市在政府性基金方面對土地出讓依賴度較高。



周勇(中)即日起不再兼任行政總裁一職。

對張鵬有信心,他仍是主席兼執行董事。上半年公司財務費用增加近90%至8.39億元,財務總監周漢成表示,主要由於去年11月借入較便宜的美元債,有關款項於今年3月到期償還,料下半年財務成本將持平。

中建業股價在公佈業績後下跌。周勇指股價波動很正常,以往公司回購股份比較少,若股價持續波動,母公司或會進行回購。該股昨收報8.34元,跌7.33%。

張海鵬接任行政總裁

另外,公司公佈周勇昨日董事會後就不再兼任行政總裁一職,由執行董事張海鵬接任。周勇指變動為符合上市監管要求,