

# 內房內地慎拿地 看好港市場

香港文匯報訊(記者岑健樂、黎梓田)內地樓市調控未有放鬆,重申「房住不炒」,最近更收緊發展商融資。多家內房企對內地業務變得審慎,加快銷售和降負債,下半年會謹慎買地;同時,發展商指看好香港地產市場,會繼續關注香港投資機會。

## 內房上半年業績檢閱

公司	碧桂園(2007)	中國海外(0688)	富力地產(2777)
收入	2,020.1億元*	933.75億元	350.5億元*
	(↑53.2%)	(↑5.4%)	(↑2.83%)
股東應佔利潤	156.4億元*	249.42億元	40.28億元*
	(↑20.8%)	(↑7.4%)	(↑2.66%)
每股盈利	0.73元*	2.28元	1.2499元*
	(↑21.7%)	(↑7.4%)	(↑2.67%)
中期息	22.87分*	45仙	0.42元*
	(↑23.5%)	(↑12.5%)	(↑5%)

\*以人民幣為單位 製表:記者 黎梓田、岑健樂

融創中國(1918)主席孫宏斌業績發佈會上指,目前內地宏觀調控措施,已經由控制需求轉為控制房地產商的融資。他認為相關調控對下半年房地產市場影響大,包括土地市場及銷售都會受到影響,同時按揭亦會受到嚴格控制,當中三至五線城市影響最大,由於預期融資嚴控將會常态化,對銷售及土地市場帶來龐大壓力。

## 融創:基本上停止買地

由於地價上漲並持續高企,孫宏斌稱公司上半年拿地步伐較不進取,四月底開始已經停止再拿地。除非有十分優質的土地,否則公司將基本上停止以「招拍掛」的方式購入土地。融創行政總裁汪孟德指,現階段將會長期下降低負

比率,今明兩年負債比率將嚴格管控,亦是主要任務之一。

## 保利:續關注港地產市場

保利置業(0119)6月與華潤置地(1109)合資投得香港啟德4C區1號地,副總經理萬宇清昨在業績記者會上表示,雙方仍在協商中,詳情有待公佈,但整體看好該項目,相信發展不錯,又指對香港房地產市場有信心,並持續關注香港市場地區。

集團董事總經理王健表示,房地產的融資環境收緊,預期下半年土地市場更趨理性,該集團通過拓寬融資渠道及置換存量債務,持續改善負債結構,確保淨負債率及資金成本控制在合理水平。亦會推動銷售與去化,加快回籠資金。

## 碧桂園:吼準港投資機會

碧桂園(2007)常務副總裁程光煜也稱,半年將有700億元預算投地,強調公司一直秉承在一至五線城市均衡佈局的策略,有合適及標準的機會才會拿地。並認為香港是不錯的市場,今年在香港的一個在售項目獲得計劃內的成績,如有好的機會仍會繼續在香港投資。

富力地產(2777)也稱,集團下半年對增加土地儲備採取更為謹慎態度。董事長李思廉中期業績會上也透露,下半年拿地速度會放緩,是跟隨政府大方向,但他未有透露下半年放緩速度或數字。融資方面,李思廉指,內地收緊融資渠道,料下半年融資次數會減少,他亦指房地產銷售額可緩和相關債務問題。

## 富力:下半年增土儲更謹慎

富力地產(2777)也稱,集團下半年對增加土地儲備採取更為謹慎態度。董事長李思廉中期業績會上也透露,下半年拿地速度會放緩,是跟隨政府大方向,但他未有透露下半年放緩速度或數字。融資方面,李思廉指,內地收緊融資渠道,料下半年融資次數會減少,他亦指房地產銷售額可緩和相關債務問題。

# 富力料下半年融資次數減少

香港文匯報訊(記者岑健樂)富力地產(2777)昨公佈中期業績,營業額為350.5億元(人民幣,下同),按年上升2.83%;股東應佔溢利為40.28億元,按年上升約2.66%;每股基本盈利1.2499元,每股派中期息0.42元。公司全年權益協議銷售目標1,600億元,但上半年只達成602.2億。對此,富力地產董事長李思廉昨於記者會上表示,公司現時可售貨量約3,000億,將於第四季增加銷售額,故維持全年銷售目標不變。期望下半年去化率達50%至60%。

## 「舊改」成未來利潤增長源

他稱,公司正計劃以舊改,即城市更新項目作為未來利潤增長來源,已簽約城市更新項目超過60個,規劃總建築面積超過6,000萬平方米。富力公告指,踏入下半年,對實現全年目標保持審慎樂觀。

融資方面,由於收緊融資渠道,料下半年融資次數會減少,李思廉稱,房地產銷售額可緩和相關債務問題。現時公司美元債佔比20%,料全年持平。公司公告稱,上半年新增融資中,境內新增共386.9億元,境外新增融資28.3億美元(折合人民幣194.3億元)。在上半年境內整體融資利率相對穩定,為6.27%;境外融資利率略高,為7.29%。

另一方面,公司投資收入一直穩步增長,並繼續產生可觀經常性收入及現金流量。酒店營業額為33.4億元,投資物業營業額亦增長至5.7億元。公司將繼續檢討其90間酒店組合的經營表現,以改善營運效率。

# 碧桂園半年多賺近21%

香港文匯報訊(記者黎梓田)碧桂園(2007)昨日公佈今年截至6月底之中期業績,上半年實現股東應佔利潤156.35億元(人民幣,下同),按年增長20.8%,每股盈利為0.73元,按年升21.7%,派中期息22.87分,按年增加23.5%。上半年權益合同銷售額約2,819.5億元,合同銷售面積約3,129萬平方米,按年分別下跌31.65%和28.71%;總收入為2,020.1億元,同比增长53.2%;毛利為548.6億元,增長56.9%。

另外,剔除稅後投資物業之公允價值變動損益後,股東應佔核心利潤為159.8億元,同比增长21.7%。

## 大灣區可售資源逾3400億

銷售資源方面,公司已獲取的權益可售資源為17,587億元,大灣區佔3,467億元。常務副總裁程光煜表示,下半年權益可售資源逾4,800億元,會根據市場推出。而公司今年7月至8月的銷售進度符合預期,有信心全年的銷售額會不低於去年。總裁莫斌表示,三四線市場的確有壓力,但集團有經驗,以銷定產,對銷情有信心。

程光煜又提到,公司在年初確定全年權益投資額1,800億元的計劃,上半年運用了約1,100億元,下半年仍有相關份額的投資預算,具體實行情況仍要視乎市場政策及行業機會。

對於內地房地產政策,莫斌指其政策是為了行業平穩及持續健康發展,公司對內地市場充滿信心。在行業政策收緊的背景上,公司會做好現金流管理,而公司上半年權益去化率達65%,權益物業銷售現金回籠約2,659.4億元,回款率達94.3%。

## 莫斌:有錢就增持公司股票



莫斌(中)稱公司對內地市場充滿信心。黎梓田攝

莫斌又指出,北京市場原本有數個區域公司,但是北京市場表現離期有所差距所以進行了結構調整,調整目的是為把市場做好。被問及最近增持公司股票一事,他回答說「我對公司充滿信心,有錢我就增持」。

# 中海外:適時安排對沖匯率風險

香港文匯報訊(記者黎梓田)中國海外(0688)表示,全球經濟不確定性增加及中美貿易摩擦反覆,人民幣兌美元中間價一波三折,集團通過自然對沖方式以抵消匯率風險,無訂立對沖或投機性的金融衍生工具,考慮到匯率及利率波動明顯等因素,集團審慎考慮於適當時候安排進行貨幣和利率掉期,以對沖風險。

## 上半年多賺7.4% 派息45仙

集團上半年股東應佔溢利249.42億港元,同比增长7.4%;每股盈利2.28港元,同比上升7.4%,中期息45港仙,按年增12.5%。集團營業額933.75億港元,按年升5.4%,上半年經營溢利按年升2.4%至366.1億港元,扣除投資物業公允價值變動稅後淨收益39.5億港元後的核心淨利潤為209.9億港元,按年增長9.5%;毛利率34.9%。

# 忠誠

拍賣 - 超然佳績  
測量 - 專業保證  
代理 - 信心之選

鄭永銘 關樂平 Mark Staples 盧漢昌 林澤榮 鄭世傑 周耀輝

忠誠拍賣行: 中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室 忠誠測量行: 中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓 上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

**2581 9366 www.chungsen.com.hk 牌照號碼: C-012527**

**承銀主、遺產承辦人、業主及法院令公開拍賣**

茲定於2019年8月28日(星期二)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	大埔頭第6號富亨(第9座)李耀輝12樓10號單位。(業主命) 物業編號: 19082801 聯名日期: 23/8 (5-6) 24/8 (4-5) 27/8 (5-6)	實用443 建築592	自由436	6256 0788 吳洽
2	元朗大量的114號地段14號。(遺產承辦人, 近聯合山新村) 地盤面積約16117.2 16117.2 (未核實)	752	9833 1884 鄭洽 9092 0099 吳洽	
3	元朗合利街50號均華樓2樓4號單位。(遺產承辦人) 物業編號: 19082803 聯名日期: 23/8 (5-6)	實用440	276	9833 1884 鄭洽 9092 0099 吳洽
4	將軍澳翠濠庭11號翠濠庭第2座2樓45號單位。(法例令, 不供樓, 1房, 1房, 1房) 物業編號: 19082804 聯名日期: 23/8 (5-6) 26/8 (5-6)	實用366	綠表79 自由258	9138 6079 鄭洽
5	柴灣富華里10號富華里A座9樓C及D單位。(一開即售) 物業編號: 19082805	建築5019 建築512	2300	9227 6625 鄭洽
6	將軍澳翠濠庭9號翠濠庭A座24樓20號單位。(已核實) 物業編號: 19082806	實用489 建築638	自由630	6114 1314 黃洽
7	九龍美孚新邨第15及2/24號恒信閣1/7號144號單位。(遺產承辦人) 物業編號: 19082807	XXX	158	9227 6625 鄭洽
8	將軍澳翠濠庭9號翠濠庭A座10樓4號單位。(一開即售) 物業編號: 19082808 聯名日期: 24/8 (3-4)	實用645 建築827	自由680	6114 1314 黃洽
9	沙田大涌路20-30號河畔花園停車場L1層82號單位。物業編號: 19082809	XXX	90	6922 4518 馬洽
10	黃大仙嶺里第8號永隆大廈1樓單位。物業編號: 19082810	實用282 建築357	460	9227 6625 鄭洽
11	筲箕灣興業道28號興業26字樓8號單位。物業編號: 19082811	實用407 建築512	綠表470	9227 6625 鄭洽
12	赤柱市道12號地下單位。物業編號: 19082812	實用296	800	9227 6625 鄭洽 6922 4518 馬洽
13	新蒲崗大有街31號富華里A座4樓3號單位連平台。(租期至12-4-2021 租金\$34500) 物業編號: 19082813	建築2113 (未核實) 平台60 (未核實)	980	9833 1884 鄭洽 9092 0099 吳洽
14	清水灣第11號翠濠庭第3座5樓A單位連天台。物業編號: 19082814	實用1080 天台728	1880	5177 8750 李洽
15	藍田第223號翠濠庭第5座18樓1805A單位。物業編號: 19082815 聯名日期: 24/8 (4-5)	實用165 綠表158	5177 8750 李洽	
16	屯門康翠園2號翠濠庭第4座4樓E單位。(業主命, 一開即售, 2房, 開辦, 開放式廚房) 物業編號: 19082816 聯名日期: 23/8 (5-6) 24/8 (3-4) 26/8 (5-6)	實用399 實用461	450	9374 4386 任洽

物業(2)及(13)連租約出售, 物業(10)及(14)以不交吉出售, 其餘物業以交吉出售。  
(除拍賣前收回及售除外) \*以上所有資料只供參考, 並不擔保其正確無誤\*

**忠誠拍賣(同行之冠)**  
專人處理/歷史悠久/信心實證  
實價只一個方法  
最理想售價/拍賣幫到你  
獨立龐大及專業性宣傳, 能吸引大量區外及各地投資客戶  
(網頁、報章、海報、傳單、電郵及傳真)  
每星期六日七份報章全版廣告, 全行最多  
文匯報/大公報/香港仔/星島/明報/經濟/新報  
查詢或委託: 2581 9366

**急聘**  
物業拍賣營業員(多名)  
底薪+津貼+佣金  
銀行假期放紅日  
有意請致電: 2815 7190 洽

**承業主命公開拍賣**  
茲定於2019年9月4日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

**告啟**  
第1座22字樓C及D單位

青 1341 呎

5177 8750 李洽  
物業編號: 19090406

青 3180 呎

5177 8750 李洽  
物業編號: 19090406

**傲名**  
7字樓B單位  
青 978 呎 2450 呎  
5177 8750 李洽  
物業編號: 19090405

**飛亞工業中心**  
2字樓4號單位連平台  
青 1080 呎 885 呎  
350 呎 420 呎  
9374 4386 任洽  
物業編號: 19090402

**鯉灣天下**  
2字樓R 222 號單位  
青 170 呎  
9092 0099 吳洽  
物業編號: 19090409

**重慶站購物商場**  
2字樓2-232 號單位  
青 49 呎 148 呎  
104 呎  
6114 1314 黃洽  
物業編號: 19090408

**匯景花園商場**  
(1期)1號單位250A號單位  
青 90 呎 128 呎  
158 呎  
6114 1314 黃洽  
物業編號: 19090404

**荃威花園**  
停車場5字樓294號單位  
青 115 呎  
9374 4386 任洽  
物業編號: 19090401

**農地**  
租地地庫公廁, 過了和發平糶, 再進行新新土多, 泊右商舖進行了發展就是  
地盤面積約 30 呎  
青 4000 呎 100 呎  
9374 4386 任洽  
物業編號: 19090403

**碧濠花園**  
地庫34號單位  
青 68 呎  
租期至31-5-2021 租金\$1900  
6114 1314 黃洽  
物業編號: 19090407

(除拍賣前收回及售除外) \*以上所有資料只供參考, 並不擔保其正確無誤\*

**忠誠測量行**  
為客戶提供優質服務

**物業估價**

- 按揭估價
- 移民估價
- 物業買賣估價
- 清盤及接管
- 會計及核數
- 購買火險
- 市區重建局項目物業作市場價值上訴
- 中國及澳門物業估價

**租金估價**

- 議定新租
- 續租

**法定估價**

- 政府收地賠償/索償
- 印花稅上訴
- 差餉反對及其他稅務事宜

**訴訟估價**

- 申請樓令
- 家事法庭
- 專家報告
- 強制拍賣估價(香港法例第545章(土地(為重新發展而強制售賣)條例))
- 專家證人(法院及土地審裁署)

**土地事務**

- 申請短期租約
- 地契修訂
- 換地申請

**發展顧問**

- 可行性研究
- 城市規劃申請
- 更改分區規劃大綱圖

**建築顧問**

- 強制驗樓
- 漏水勘察
- 舊建物評估及修正建議
- 就《建築物條例》提供意見
- 專家證人

**查詢電話: 2541 2282**  
info@cssurveyors.com

**移民估價**

- 評估物業現時市值或過往三年市值, 作申請移民用途
- 評估物業現時市值或過往三年市值, 作報稅或評估資產增值稅用途
- 估價報告由香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師簽署
- 提供香港、澳門及內地物業估價

查詢: 2541 2282 / info@cssurveyors.com

**租務管理服務**

- 擁有物業眾多, 收租、交管理費、續約、應付租客投訴, 樣樣煩瑣, 業主無暇兼顧?
- 身在海外, 難以安排收租及處理租客查詢?
- 市況瞬息萬變, 無法決定租金水平?
- 不懂如何甄選租客, 怕遇上租霸或欠租問題?
- 出租單位需要維修及翻新, 不知如何選擇承辦商、決定裝修項目及安排時間監工?

忠誠測量行租務管理服務可以為你解決以上一切難題

**租務管理**

- 繳交水、電費、管理費及其他開支及代申報物業稅
- 處理欠租問題
- 收取租金及預備帳目紀錄
- 專人處理有關租務之所有煩瑣工作及租客投訴
- 每月均會收到有關物業收入及支出的所有帳目

**代理及處理租約**

- 甄選租客及建議租金
- 續租及租金檢討
- 專人跟進物業銷售事宜

**物業保養及維修**

- 就物業狀況提供維修建議
- 取得及比較維修報價及聘請工程承辦商跟進工程
- 專人跟進工程, 確保工程質素
- 跟進大廈公共地方修葺款項及政府部門發出之維修令
- 定期視察物業, 提交物業報告, 報告物業現狀
- 安排工程減少因天雨或颱風對物業造成損毀

查詢: 2853 7151 (陳小姐)

Wechat ID: cssurveyors

C S Group

透過 wechat 查詢本公司服務及接收最新資訊

更多拍賣推介及影片

**注意事項** 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險, 任何買家於拍賣師落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據, 在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者, 競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投, 賣方並不保證該物業並無違例之建築, 加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例, 買家不得對物業之違例建築, 加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。