

# 融創多賺三倍為樂視撥備165億

## 孫宏斌：已經清零 相信未來不會再犯錯

融創(01918)去年純利按年增逾三倍，但市場最關心仍是公司對樂視的投資。主席孫宏斌承認，投資樂視「是一個失敗的投資」，但強調自己從來沒後悔過任何事，且公司去年已經撥備了165億元(人民幣，下同)，毋須再「壯士斷臂」。又說「腦袋都砍了，已經零了，沒有得斷」。

大公報記者 趙建強

孫宏斌表示，在董事會中有對投資樂視作檢討，但他相信，做生意有輸有贏，「做十件事有八件贏了，兩件輸了，就已經很好了」。也相信經過樂視的事，對融創投資更謹慎，相信未來不會再犯錯。

他又強調投資樂視「邏輯是對的」，因為近兩年中國樓市調控政策嚴厲，已經不再如過往上有政策，下有對策，而是政府執行到底，對此非常重視，使房地產風險越來越高。因此公司自2016年10月起不再於公開市場投地，只以併購及一、二級運動拿地，以降低地價風險，確保利潤，也相信公司利潤可以持續保持增長。

### 地產難做 轉攻文化娛樂

孫宏斌解釋，雖然集團目前仍以房地產為絕對主業，也相信未來三年五年還有發展機會，但反問「十年後呢？」他舉例，現時北京已經接近沒有地，上海亦不賣地，即使賣地，都有政府的限價，房企只能在地價與限價之間的縫隙中生存，稱「這種方式就是比爛的，看誰做的比較爛」。所以公司一定要為將來做準備，而要轉型付出一些代價也是正常。

展望未來，孫宏斌稱融創會繼續投資文化娛樂事業，並看好前景，他笑說「飽暖思美好生活」，相信中國電影市場今年

有機會超過美國，因此未來會繼續投資新樂視智家及樂創文娛，他表示，樂創文娛已經增資十億了，未來六、七月還會再增資。

### 樂視網可以九折出售

至於樂視網，孫宏斌稱無法發展，目前除了不能向其貸款，也不能增資，多次說「沒辦法」，又反問「你有什麼辦法？告訴我」。他又表示，樂視網可以出售，如果有人願意買，可以九折出售，「如果真有意，還可以再商量價格，但價格不合適也不會賣的」。

### 併購額超過世界任何投行

提及去年併購萬達旗下文旅項目，及早前收購海航項目，孫宏斌稱因為自己「口碑好」，所以併購機會多，「每天收到很多信息，賣什麼的都找我」，強調都是賣家主動找自己。他又反駁有人指萬達資產比較敏感，所以其他人不敢購，稱因為王健林第一個就找自己，「你什麼敏感不敏感，你根本沒有機會」。

他又稱過去幾年，融創的併購金額，「超過全世界任何一間投行」。「投資樂視也是生意，海航也就買了塊地，沒有那麼複雜」。



▲左起：融創首席財務官曹馮玲、主席孫宏斌、行政總裁汪孟德、公司秘書兼副總裁高熾

### 融創2017年業績

(單位：人民幣)

項目	金額	變幅
收入	658.7億元	+86%
毛利	136.3億元	+181%
毛利率	20.7%	+7個百分點
股東應佔溢利	110億元	+344%
核心淨利潤	111.2億元	+259%
每股基本盈利	2.76元	+289%
每股攤薄盈利	2.7元	+280%
末期股息	0.501元	+95%

截止過戶日：6月15日 派息日：8月8日

### 孫宏斌金句

#### 關於融創：

- 融創股票短期內難說，但願意放三年的話，長遠一定漲
- 融創股票也有一元的時候，和現在的基本面是一樣的
- 過去幾年，融創的併購金額，超過全世界任何一間投行
- 有人說萬達資產比較敏感，所以別人不進，我說扯你×蛋，王健林沒有給其他人機會，什麼敏感不敏感，你根本沒有機會
- 我名聲好，說話算數，在老闆的圈子裏有口碑，所有企業併購都找我

#### 關於樓市：

- 現在北京、上海賣地，房價與拍地價中間只有個縫，這種方式就是比爛的，看誰做的比較爛
- 最煩說中國要崩潰了、房產要崩潰了，融創現金流要斷了，智商多低才會有這種結論

#### 關於樂視：

- 樂視去年已經撥備165億元，還怎麼「壯士斷臂」？腦袋都砍了，已經零了，沒有得斷
- 從來沒後悔過任何事，但樂視投資有檢討，是一個失敗的投資
- 做生意有輸有贏，一直都贏的話，很多機會就不是你的
- 再聰明，智商再高，沒有經歷，沒有痛苦，沒有吃虧，就不能成長，成長也是假成長
- 給錢樂視網？我借他100億元？我傻×呀？
- 我不當(樂視)董事長，當董事長啥也不能說，不當董事長想罵誰罵誰，不過也不能瞎說
- 樂視可以賣，如果有人願意買，可以九折出售，還可以再商量價格
- 經過樂視的事，對融創投資更謹慎，相信未來不會再犯錯

## 收購萬達資產十分成功 料按期交付

【大公報訊】融創(01918)去年斥資逾400億元(人民幣，下同)，收購萬達13個文旅項目，行政總裁汪孟德稱，收購萬達資產成功，對買賣雙方都有利，並強調融創一直是以收、併購為增加土儲的主要方法。提及萬達資產，他稱用最保守，最嚴謹的方式去評估，仍相信項目的住宅毛利率可達30%至40%，而持有物業樓面價亦很低，有利未來發展。

汪孟德又強調，收購萬達資產，公司最看重是可以獲得商業面積達1000萬平方米的文旅項目，相信將是未來三至五年公

司的利潤貢獻增長點，也可以提升集團的商業水平。他又強調，萬達資產料可按期交付。

至於融創的融資成本，汪孟德稱一直處於下降的趨勢，去年公司平均借貸成本約6%，屬合適水平。但他亦指出，自去年起，融資成本開始逐步上升，相信會持續到今年，料融資成本增長是行業趨勢。

汪孟德又強調，公司今年要加快去庫存，增加現金流，使負債比率逐步下跌。相信是公司未來的發展重點。至於過去兩年，金融政策及房地產調整，汪孟德相信

相關政策可使內地經濟及房地產健康、平穩發展，保持樓價穩定。

融創今年已售未入帳金額約3500億元，汪孟德稱未來毛利率可維持約20%至25%水平。他又指出，今年公司目標銷售額則約4500億元，相信未來兩三年，樓市可平穩增長。去年融創股東應佔溢利110億元，按年增長344%，其中為樂視作出165億元撥備，首席財務官曹馮玲表示，若不考慮撥備，去年利潤約250億元。汪孟德強調，樂視撥備已經「一次到位」，相信不會再對公司業績帶來負面影響。

## 朗詩預留更多資金作併購

【大公報訊】朗詩綠色(00106)去年股東應佔利潤按年跌3%至5.8億元(人民幣，下同)，股東應佔核心淨利潤7.92億元，按年增103%，股本回報率25.2%，按年增長12個百分點。期內集團合約銷售額約為321億元，增長13%。派發末期股息人民幣3.54分。朗詩綠色主席田明稱，未來公司會維持一定派息，但公司更傾向保留資金用於未來發展之用。

公司去年新增34個項目，新增可售面積340萬平方米，可售貨值537億元。截至2017年末，朗詩操盤項目可售面積635萬平方米，可售貨值約1179億元。集團今年合同銷售目標460億元，同比增幅達44%。田明稱，隨著今年房地產融資難度增加，相信資金鏈斷裂的企業將越來越多，料今年有很多併購的機會。

截至期末，集團淨負債率由前年102%

降至49%，加權平均融資成本亦由8%降至7.4%。公司大力發展長租公寓，田明表示，公司長租公寓累計房源已達五萬間，運營房間2.5萬間。他又稱，公司大部分公寓為「二房東」，代人管理，但未來亦會逐步發展重資產，在政策支持下逐步改為自行持有。公司養老業務方面，田明稱目標2019年床位可由目前約2500張增至兩萬，2020年達五萬。現金流料勝長租公寓。

## TCL多賺三倍 冀電視銷量增一成

【大公報訊】記者李潔儀報道：TCL多媒體(01070)首席執行官王成表示，目標2018年全年LCD電視機銷售量為2560萬台，按年上升10%，力爭營業額達460億



▲TCL多媒體首席執行官王成(右)及首席財務官王軼 大公報記者李潔儀攝

港元，按年增幅約13%。

TCL多媒體公布，2017年全年股東應佔溢利8.15億港元，按年增長超過三倍，包括雷鳥科技完成增資後，獲得一次性收益2.2億元。單計第四季度，淨利潤激增7.5倍至3.05億元。董事會建議派發末期股息每股15.07仙。

去年中，騰訊(00700)透過附屬公司戰略入股TCL多媒體子公司雷鳥科技，發展網絡電視平台「雷鳥」。雷鳥平台去年實現收入1.4億元人民幣，按年增長94%，來自視頻付費分成及會員卡收入佔5510萬元人民幣，按年增近三倍，付費用戶數量增至205萬戶。

TCL多媒體首席財務官王軼表示，雷鳥平台過去以廣告收入為主，去年達6530萬元人民幣，上升43%。他提到，互聯網電視用戶習慣仍處於培育期，雖然暫難言

盈利空間，但現階段虧損亦不多，目標2018年互聯網服務收入達2.2億元人民幣，按年增長57%。

### 拓智能家居業務

王成補充說，將陸續開拓智能AV、智能家居等業務，積極打開新的業務增長空間。

2017年集團旗下LCD電視機銷售量為2323萬台，按年增長16.4%，整體LCD電視機平均售價為1753元，上升5.7%，其中，不包括ODM業務，中國內地市場的LCD電視機平均售價為2384元，按年上升14.6%。

TCL多媒體昨日股價走勢反覆，派發績後股價由高位回落，低見3.61元，隨即再炒高逾4%，觸及全日最高3.77元，收報3.66元，升1.1%。

## 「地產狂人」擁有「狂」Fans

### 花絮

融創孫宏斌，向有「地產狂人」之稱號，行事自然常有點「狂態」，每年業績答問會都可以說是他的表演場地，例如在答問會上爆粗其實早已屬等閒，對於自己的言論，當被質疑是怎樣計算出來時，他竟然直接答「我瞎猜的」，讓提問者「啞口無言」。

除了出名「狂」，孫宏斌「認叻」也是不落於人後，有人問到近年多間房企不再於銷售額上「爭第一」的問題，孫宏斌即時稱自己「好多年前就不爭第一，而他們現在才不爭第一，說明他們還是有進步的」。

不過業績會上也有插曲，融創今年再

次將分析員會議與記者會同時舉行，而場內亦有很多公司請來的「散戶」、「小股東」，似乎是專為捧場而來，除多次為孫宏斌的言論拍手、叫好外，這些人亦多次對部分內地傳媒提問「樂視」的問題表達不滿，甚至有人大叫「這是融創股東會」，以叫囂聲音阻止記者提問相關問題。

在業績會臨近結束時，再有內地傳媒提及樂視創辦人賈躍亭的事，該批「捧場客」再次起哄，瘋狂指罵提問者是「傻X」，阻止記者發言，又稱罵記者可以上頭條，甚至拿起水瓶作勢恐嚇，使該記者無法完成問題。在完場後更有人笑罵被阻提問的記者不敢離場，態度恍如「跑場」。

## 綠城引入港基金股東

【大公報訊】綠城中國(03900)創辦人之一，執行董事壽柏年早前辭任，並以每股12.08元出售其持有的約8.06%綠城股份，行政總裁曹舟南透露，買家為獨立第三方，是由本港上市公司組成的基金，但非經營地產業務的企業，相信對方實力雄厚，認同綠城理念，但與公司業務沒有衝突。

### 今年銷售目標1600億

綠城去年合約銷售金額約1463億元(人民幣，下同)，按年增長28.4%，創歷史新高，今年可售資源約2300億元，合約銷售目標約1600億元，曹舟南稱，其中約500億元來自代建項目，自持項目銷售則約1100億元，他強調，公司明年隨着自然增長，銷售金額可一舉突破2000億元。

去年綠城新增37幅地塊，總建築面積約859萬平方米，按年增長276%，預計新增可售金額約1547億元，歸屬於公司權益約986億元，新增土地平均樓面價約每平米10898元，首席財務官馮征稱，雖然地價增至逾萬元，但公司土儲以一、二線城市為主，可售金額佔比達75%，相信毛利率可以維持去年約32.3%的水平。

綠城中國去年獲第一大股東中交建資信支持，截至去年底公司淨資產負債率按年由58.1%下跌至46.4%，現金及銀行餘額約359.8億元，創下公司歷史高位。馮征表示，去年公司總借貸加權平均利息成本為5.4%，較2016年的5.9%下降，公司目標今年可進一步減低至5.2%。不過他指出，由於公司要增購土儲，相信負債比率難以進一步下調。

## 綠地香港今年銷售目標400億

【大公報訊】綠地香港(00337)主席兼行政總裁陳軍表示，公司由2013年的190%負債，降到去年的84%，是因早期利用高槓桿快速發展，相信隨着未來規模發展，負債率會保持在80至90%水平，但若有機會，亦不排除增加負債以發展，但會確保財務安全。

陳軍又稱，集團今年銷售目標不低於400億元(人民幣，下同)，目標三至五年內使銷售額增至1000億元，今年則計劃用100至150億元增購土儲，期望使土地貨值增至700至1000億元。他表示，公司會利用各類方式增加土儲，包括合作及成立基金等，又稱看好粵港澳大灣區未來發展，會在區內尋找發展機會。他又相信，未來公

司仍會繼續維持30至40%的增長速度。

綠地香港去年新收購總建築面積約380萬平方米，新增貨值約500億元，而今年新收購的建築面積已達344萬平方米，新增貨值約300億元。

對於集團毛利率偏低，陳軍稱過去一直在為舊項目減值處理，但毛利率仍只有15%，但他強調新項目毛利率已提升至27%，相信未來可持續改善。

公司首席運營官侯光軍提到，公司近年積極拓展商業地產項目，包括與澳洲莫朗健康集團，及上海醫療機構合作，推動「醫康養」業務。陳軍稱目前與莫朗集團以輕資產模式發展項目，回報率可達30%以上。