

半年賺308億增63% 不派息

恒大冀兩年後負債率降至70%

中國恒大(03333)中期純利按年增63.6%至308.1億元(人民幣,下同),不派息。而恒大淨負債比率亦由去年底的183.7%大幅減少56.4個百分點至6月底的127.3%,副主席兼總裁夏海鈞(圖左)表示,公司維持早前目標,2019年負債比率降至100%,2020年降至70%,並強調未來將維持70%水平。

大公報記者 趙建強(文) 蔡文豪(圖)

夏海鈞強調,公司減債是核心目標,且目前已經超標完成2018年負債比率降至140%的目標,相信隨着銷售表現不俗,負債將繼續下降。不過,他亦承認,近年中國融資環境不佳,平均借貸利率難以大幅減少,但強調在償還高息永續債後,借款平均實際利率已按年由8.3%降低至今年上半年的7.92%。

恒大今年全年銷售目標5500億元,截至7月底合約銷售已錄3448.4億元,夏海鈞稱下半年可售資源高達7000億元,銷售率50%全年銷售已可達標,更相信超額完成沒有問題。不過當銷售突破5000億元後,他相信公司銷售增速會放緩,未來每年增速約減低至15%至20%。

維持三億平方米土儲

展望未來,夏海鈞相信中國城鎮化繼續,未來每年將會增加1300萬城鎮居民,看好市場前景,公司會繼續在一線、二線,及經濟發達的三線城市,這些人口處於淨流入的城市尋找土地發展機會,而未來土儲將會維持在約3億平方米上下。

夏海鈞又提到,中國房地產市場整體銷售10萬億元料將會維持,不會再大幅增

加,未來龍頭房企增長將主要來自於行業集中度進一步提高,相信五年內頭十大房企將佔整體市場約40%,即約4萬億元,而包括恒大、萬科、碧桂園(02007)在內的頭三位,市佔更可達20%,即平均每間銷售逾7000億元。

借殼回A 等待時機

早前恒大公布派發2016年、2017年股息,夏海鈞解釋主要由於公司回A申請的估值評估基準日到期,因此先將該兩年利潤派發,2018年的利潤待回A後再派,強調派息政策不變。

他指出,公司一直與中證監保持順暢的溝通,雖然內房上市基本停頓,但恒大回A並非集資上市,「市場上沒有增加一家新的房企,而是借殼深房這家公司經營不好的房企,透過國有企業混改的形式,換成一間『優質房企』,相信不會受到影響。

此外,公司回A亦不會發行新股,不會在市場融資,所以在法律上沒問題,現時只是等候上市的時機。他又表示,恒大地產引入戰略投資者已經完成三輪,未來不會再引入。



恒大2018年中期業績表概覽

(單位:人民幣)

指標	2018年中期	變幅
收入	3003.5億元	+59.8%
股東應佔利潤	308.1億元	+63.6%
每股基本盈利	2.338元	+67.0%
毛利潤	1088.6億元	+61.8%
毛利率	36.2%	+0.4百分點
淨利潤	530.3億元	+129.3%
淨利率	17.7%	+5.4百分點
核心利潤	550.1億元	+101.5%
核心利潤率	18.3%	+3.8百分點

來源:恒大中期業績報告

深控加快推盤 升銷售目標至200億

【大公報訊】記者林靜文報導:為應對樓市調控及去槓桿政策的實施等變化,深圳控股(00604)未來將以經營現金流平衡為首要目標,加快推盤速度,令全年合同銷售目標從150億元(人民幣,下同)提升至200億元。深圳控股董事長呂華在業績記者會上坦言,深圳樓市調控「731新政」出臺後,對市場影響明顯,「大部分投資客都已離場,目前買家以剛需、自住為主。市場會進入冷凍期,交易量萎縮,而房價會保持平穩。」但他強調公司未來三年推出市場的產品不受新政影響,因已取得規劃許可。

期內,深圳控股合同銷售額約43億元,下半年公司將推出「深業中城」公寓和寫字樓、泰富廣場等項目,可售金額約210億元至220億元。公司總裁黃偉表示,下半年加推的項目均位於深圳,且產品類型受

調控新政影響較少,對完成新目標有信心。他透露,有關項目原計劃僅出售三分之一,現調高至60%。

通過出售取得的資金,將積極拓展粵港澳城市群及深圳的土地項目,增加土地儲備。呂華指出,目前深圳拿地困難,一年半前,公司發展戰略從「聚焦深圳」轉為「聚焦大灣區」,未來會持續在粵港澳大灣區發展,並擴大在一二線城市的布局。

期內,公司淨負債率(負債包括所有帶息負債)大增24個百分點至67.5%。副總裁劉崇解釋,主要是由於重點項目在下半年推出,待資金回籠後,有關負債會回復至約40%水平。另上半年毛利率下跌是因產品結構調整,料下半年毛利率水平不會較上半年差。至於中美貿易戰或為宏觀經濟帶來影響,對樓市沒有直接影響。



▲(左起)深圳控股副總裁劉崇、董事長呂華、總裁黃偉

大公報記者林靜文攝

另問及深業置地原董事長張健正接受紀委調查,呂華回應指,事件暫未有最終結果,強調對深業置地工改項目沒有影響。

佳兆業擬攻科技及大健康領域

【大公報訊】記者王芳凝報導:佳兆業集團(01638)昨日公布中期業績指,上半年總收益達150.27億元(人民幣,下同),同比增加75%;核心淨利潤增長66%至18.84億元。佳兆業集團主席兼執行董事郭英成表示,公司未來將加快資金周轉,下半年重點關注大灣區、長三角、京津冀等地的市場。對於長租公寓及聯合辦公項目的開展,要看市場的需求和接受度,目前發展不錯。公司還將在文旅、科技及大健康等領域尋求發展。

數據還顯示,截至今年6月30日,佳兆業毛利增65.7%至47.36億元,毛利率31.5%。合同銷售金額較去年同期增加12.7%至約253.19億元。公司土地儲備逾2200萬平方米,一二線城市佔87%,大灣區土地佔比達57%。宣派中期股息每股3港仙。

郭英成表示,公司未來將從項目開發

銷售的各個環節加快資金周轉,通過合作開發模式獲取優質發展潛力的項目。在土地儲備方面,將通過多元化方式補充土地。預計2018年下半年將由深圳、廣州、上海的舊改項目可實現供地。

佳兆業執行董事兼行政總裁麥帆表示,公司將以大灣區和長三角為核心,精準拿地。對於租賃市場,他表示,集團響應國家「租購並舉」的住房改革政策。簽約長租業務面積21.3萬平方米,公寓逾3700間。項目位於北京、上海、廣州、深圳、成都及惠州。截至6月底已開業5個項目,管理房間331間。

對於國家的房地產宏觀調控政策,佳兆業獨立非執行董事饒永認爲,降槓桿是必須的。目前一線城市房屋剛需量大。集團將加快資金周轉,繼續推動降負債率。

▲佳兆業集團主席兼執行董事郭英成(右三),行政總裁兼執行董事麥帆(左一),獨立非執行董事饒永(左二)



▲(左起)佳源國際副主席兼執行董事黃福清,主席沈天晴,行政總裁兼執行董事卓曉楠,財務總監黃鈞

【大公報訊】記者王芳凝報導:佳源國際(02768)昨日在2018年中期業績發布會上公布,公司純利升88%達9.8億元(人民幣,下同),合同銷售額達73.57億元。

佳源將力拓「一帶一路」沿線市場

佳源國際主席沈天晴認爲,「一帶一路」是非常好的機遇,這個市場也將帶來很高效益,未來公司將積極拓展「一帶一路」沿線市場。

據佳源國際公布數據顯示,公司2018年截至6月30日收益達41.3億元,較2017年增加約為12.22億元,上漲42%,期內純利達9.79億元。合同銷售額及面積分別達73.57億元及71.9萬平方米,較去年同期大增90%及54%。集團擁有土地儲備約為980萬平方米。宣派中期股息每股10港仙。

佳源國際行政總裁兼執行董事卓曉楠表示,公司去年開始在澳門、香港、柬埔寨有項目落地,未來還將在「一帶一路」、東亞地區有更多的布局,並將深耕江蘇,拓展粵港澳大灣區,沿着「一帶一路」

開拓海外市場。針對房地產宏觀調控,佳源國際副主席兼執行董事黃福清表示,這些政策有助於行業穩健發展,公司也有豐富的現金流可以應對變動,而對於目前熱門的長租公寓項目,他表示暫不符合公司的效益標準。

據悉,2018年上半年佳源國際通過項目併購、公開市場招拍掛與合作開發物業等方式取得12個項目,其中併購3個香港物業項目,和升級改造江門帝都溫泉項目,進一步擴充粵港澳大灣區的土地儲備。

沈天晴表示,2018年下半年,預計中國宏觀經濟穩中向好,中央將繼續加大土地供應與執行房地產調控政策,預期房價將逐漸平穩。

粵汽車業首七月賺302億

【大公報訊】記者帥誠廣州報導:廣東省統計局日前發布的數據顯示,今年前七個月廣東省汽車製造業實現穩中向好發展,汽車製造業增加值增長10.5%,增幅高於全省規模以上工業企業平均水平4.6個百分點;汽車行業實現利潤302.28億元,其中新能源汽車產銷增長明顯。

此外,傳統汽車製造業向新能源領域加快轉型,也是扭轉頹勢的一大原因。數據顯示,在上半年廣東增長較快的主要工業產品中,新能源汽車的增長高達76.3%。其中,廣汽比亞迪獲近5000台純電動汽車訂單;廣汽新能源汽車實現銷量6301輛,同比大幅增長。而比亞迪新能源汽車累計銷量達到7.127萬輛,同比增長達到106%。

此前國家統計局發布的各省汽車產量數據顯示,廣東上半年實現汽車產量153.6萬輛,繼續位居全國第一。

在當地汽車龍頭企業創新驅動的帶動下,廣東汽車製造業逆勢而上。據廣汽集團發布的半年度報告,汽車產銷分別達



▲廣汽集團自動化生產線

大公報記者帥誠攝

104.8萬和101.7萬輛,同比增長7.7%和5.5%。同時,在產業政策引導下,廣東汽車製造業正朝着智能化發展。今年上半年,廣汽集團相繼與思科中國、滴滴出行簽署戰略合作協議,在無人駕駛、大數據應用、出行服務等領域開展更廣泛的合作。廣州還新引進和培育小鵬汽車、睿馳電動汽車、小馬智行、景馳科技等新能源汽車和無人駕駛創新企業。

旺季臨近 滬新房量價齊升

【大公報訊】記者倪曉晨上海報導:隨着「金九」樓市銷售旺季的臨近,上海新房交投節奏開始加速。上海中原地產、上海鏈家地產提供的數據顯示,上周(8月20至26日),上海新建商品住宅成交17.57萬平方米或1524套,環比增長32.18%或41.5%。因高價房簽約率的提高,當周新房成交均價報每平方米5.7736萬元(人民幣,下同),環比增長2.8%。業內人士稱,經過連續兩周的調整,上海新房單周成交套數重返1500套以上關口,惟套均成交面積、總價進一步回調。

上海鏈家地產市場分析師趙葆根表示,歷年七、八月往往是樓市銷售淡季,但今年7月單月去化新房6100多套,錄年內高點,且截至本月26日,月內上海新房成交量已超4800套。上海中原地產市場分析師盧文曦指出,上周

上海新房市場有兩個項目的單次簽約超百套,表明市場購買力仍在穩定釋放。

買方市場情緒的升溫,也帶動了開發商的推盤熱情。上周上海新增住宅項目有6個,新入市面積20.6萬平方米,環比增長16.6%,有逾1500套住宅進入市場。據趙葆根介紹,截至本月26日,月內上海新增住宅套數達8200套,且本月剩餘時間已確定的新增住宅超1900套,「8月新推住宅料將升穿一萬套,超越今年4月的9100餘套,錄年內月度供應新高。」

對於後市,盧文曦關注近期上海土地市場有多幅地塊以「底價」成交,隨着市場預期的調降,及九月市場新增供應增加,未來開發商對買家的爭奪料愈發激烈,「一旦後期購買力有所減弱,不排除新房市場面臨銷售價格方面的壓力。」

世茂:全年銷售目標已達七成

【大公報訊】記者王嘉傑報導:世茂房地產(00813)公布中期業績,截至6月底止,純利上升一成至42.71億元(人民幣,下同),每股基本盈利為126.64分,派中期股息每股50港仙。副主席許世壇表示,8月已完成全年合同銷售目標1400億元中的七成,下半年入帳的項目毛利率較高,料下半年表現會較上半年為佳。

世茂房地產期內收益為425.7億元,上升18.8%。上半年集團簽約額為723.2億元,升60.3%;簽約面積增加66.5%至451萬平方米。截至上半年,集團的土地儲備約為5162萬平方米,新增土地儲備773萬平方米。許世壇稱,上半年收購土地的平均價較去年同期為低,而由於見到市場有出現流標的情況,下半年投地會較為審慎,並按照回款率的情況再作決定。他又認爲,由於一二線城市受到較多限制,料有關城市房地產政策有機會放寬,而三四線城市的去庫存快將完成,料有關城市房地產政策會收緊。

截至今年6月底,世茂房地產的淨負債率為62.7%,較2017年底上升3.8個百分點。許世壇表示,上升主要是公司買入大量土地配合發展,料下半年負債比率會輕微上升,但會維持在70%以下,而融資成本則會控制在6厘以下。