

深圳地鐵擬600億入股萬科

王石如願重奪「話語權」 寶能地位料不保

萬科資產重組迎來關鍵節點，「萬寶之爭」大局或已定。萬科昨日正式公告，稱將以新股發行方式，購買深圳市地鐵集團有限公司（以下，簡稱地鐵集團）下屬公司全部或部分股權，作價介乎400億至600億元（人民幣，下同）。萬科集團董事會主席王石表示，是共同的企業價值觀促使兩方合作。至此，萬科、華潤及地鐵集團三方的持股比例或達40%，三方若簽署協議成為一致行動人，將一舉超越寶能系重奪萬科絕對「話語權」。此前，華潤集團董事長傅育寧亦發聲，稱會全力支持萬科。

中國經濟 >>> 文：大公報記者 趙慧中 陸鈺

該公告顯示，萬科與地鐵集團於上周六已簽署合作備忘錄，萬科將購買地鐵集團下屬公司的全部或部分股權。另外，在雙方簽署正式的交易文件時，地鐵集團將注入部分優質地鐵上蓋物業項目的資產。初步預計，是次交易對價介乎於400億至600億元之間。萬科擬採取以向地鐵集團新發行股份為主，如有差額由現金補足。

王石：雙方理念契合

公告還稱，未來雙方將依託「軌道+物業」模式，通過聯合開發，實現優勢互補。萬科表示除與地鐵集團繼續談判之外，還在與其他潛在對手方進行談判和協商，萬科A股票將繼續停牌。

據悉，合作簽約儀式當日，深圳地鐵集團董事長林茂德、總經理肖民，萬科集團董事會主席王石、總裁郁亮均有出席。從這麼一份「大牌」的列席名單中，不難看出雙方對於合作的重視。事實上，王石過去幾年甚少出現在類似的業務合作會議上，就連去年萬科與萬達的戰略合作簽約他都未出席。

簽約儀式當天，王石還致辭表示，「很高興的發現，深圳地鐵集團的企業價值觀與萬科的合夥人理念十分契合。在相近的願景和價值觀引領下，雙方的長期合作

將為深圳這座城市貢獻更多的力量。」對比王石此前，首次公開宣戰「寶能系」時，「不歡迎寶能入駐」，由此可見其中親疏。

無提及新股發行規模

值得注意的是，公告內並無提及向地鐵發行的新股規模、每股價格及數量等資料，交易尚需雙方董事會、股東大會及國有資產監管部門、證券部門及交易所等批准，亦意味萬科是批新股仍需過股東大會一關，需得到三分二股東同意，即寶能仍有反對機會。

據分析，現時萬科AH總股本110.5億股，以萬科A停牌前收市價24.43元估算，如像地鐵集團支付400億至600億元代價，即相當於要發行16.37億股至24.56億股新股，令地鐵集團可獲萬科權益14.8%至22.2%，那麼地鐵集團將有機會超越寶能及華潤集團，一舉成為第一大股東。

此前，寶能持有萬科24.26%；而與萬科陣營友好的華潤持有15.29%，萬科合夥人持有約4.14%，安邦持有5%。若加上地鐵集團，萬科陣營持股至少39%。

此前一度沉默的原萬科第一大股东華潤集團，董事長傅育寧在兩會期間被問及萬寶之爭時表示，萬科是個好企業，華潤集團會全力支持。

安邦傳422億購美酒店資產

【大公報訊】安邦保險再次拓展美國酒店資產。據多家外媒昨日透露，中國安邦保險同意以65億美元（約422億元人民幣）的價格從美國私募基金巨頭黑石（Blackstone）手中收購酒店集團Strategic Hotels & Resorts。這筆交易將成為中國內地買家在美國作出的最高額房地產收購，也標誌着安邦進一步深入美國酒店市場。

Strategic Hotels & Resorts是一家專門持有豪華酒店的房地產信託公司。該公司在美國主要城市擁有16處地標性酒店，合共7532個酒店房間；其中包括位於華盛頓賓夕法尼亞大道上的華盛頓四季酒店、舊金山聯合廣場上的威斯汀聖法蘭西斯酒店，和以海灘為伴的加利福尼亞州橙縣麗思卡爾頓尼古湖酒店。美聯社指出，黑石去年12月購入酒店

集團Strategic Hotels & Resorts時作價60億元，扣除債務後的實際交易價格則是39.3億元。此次安邦加價近五億美元從黑石那裏接手Strategic，距離上次以19.5億美元購買美國華爾道夫酒店僅三月之遙。而黑石集團原計劃出售該公司的部分資產，不料安邦主動出擊買下整個目標公司。

據悉，豪華及奢華型房地產近些年一直是最好搶手的資產，部分原因是他們所處的地段和建築成本讓他們難以被取代。在美國住宿業處於長達6年的復甦階段後期之際，儘管酒店房價和入住率增長緩慢，但市場對享負盛名的酒店依然需求強勁。統計顯示，去年在西方購置一線房地產項目的前20位中國大買家都是機構投資者，其中14家是房地產開發商，6家為保險機構和主權基金。

ONE HOMANTIN君柏加入新盤混戰

【大公報訊】本月新盤戰線遍布全港，繼港島及新界之後，九龍何文田ONE HOMANTIN及馬頭角君柏本周內料落實銷售部署，前者昨日上載售樓書，後者今日公布按揭優惠。此外，本月初才開售馬鞍山迎海，御峰，發展商恒地（00012）已急不及待把25伙未售單位加價4%。

迎海·御峰加價4%

會德豐地產今年首個大型新盤ONE HOMANTIN，售樓書昨日上載於一手住宅物業銷售資訊網站，料發展商本周開始陸續開放兩個示範單位，並公布首批逾百伙單位的售價和銷售安排，相信最快下周未便可賣樓。本月初已開始可預約參觀示範單位的君柏，長實地產（01113）本周公布售價前夕，今日先以公布與經絡按揭合作提供按揭優惠安排作樓盤銷售引子。

至於不斷推出新盤的新界區，新盤混戰大多集中於西北區，除了屯門滿名山、元朗映御及世宙等搶客外，嘉華（00173）及信置（00083）合作發展的元朗朗屏8號，預計本周末會加入混戰，正式賣樓。嘉華地產總經理溫偉明表示，該項目已累積

收到逾1000票認購登記，以首批208個單位計，超額約3.8倍；登記人士中，約九成有意認購一個單位；發展商極短時間內會公布加推及銷售安排。另新地（00016）再安排映御30伙，本周四以先到先得方式出售。

恒地本月初全新發售的迎海，御峰，雖至今已售出20多個單位，以及出現2個撻訂個案，但發展商卻無懼淡風，把10及11座共25個未售出的單位，一律加價4%，該批單位新售價由2079.8萬至2445.9萬元不等。有業內人士估計，發展商此舉只是藉着加價，以便加快促銷已積壓多時的迎海其他期數貨尾單位。

此外，港島區昨日有兩個西半山樓盤同日開售，豐泰地產推售敦皓26個及恒地推售帝滙家庭16個單位，據悉兩盤銷情皆遜色，合共只售出約7個單位；而昨日現身敦皓售樓處的莎莎（00178）主席郭少明，市傳他斥約億元購入4個D室單位。

另外，大嶼山長沙Botanica Bay剛以9800萬元售出16號屋。連同其他樓盤在內，過去兩日一手市場約售出約60個單位；不過，一切以一手住宅物業銷售資訊網所載消息為準。



「萬寶之爭」事件簿	
時間	事件
2016年	
3月13日	擬以新發行股份方式，400億至600億收購深圳地鐵資產
3月8日	華潤傅育寧稱全力支持萬科
1月31日	王石稱大股东必須是國資
1月22日	萬科：已與一名對象簽署合作意向書
1月15日	萬科A：繼續停牌至3月
1月11日	萬科H股跌23%
2015年	
12月24日	萬科發表聲明歡迎安邦入股
12月22日	寶能安邦再增持持股超30%
12月21日	王石回應道德綁架寶能
12月18日	萬科AH股停牌籌劃發行股份
12月17日	王石：不歡迎寶能入駐
12月6日	寶能系持股20%，萬科易主
9月7日	華潤狙擊前海拿回萬科第一大股东
7月13日	前海人壽頻繁舉牌萬科A

▲萬科昨日宣布與深圳地鐵集團達成戰略合作，圖為簽約儀式。從左至右：深圳地鐵集團總經理肖民、萬科主席王石、深圳地鐵集團董事長林茂德、萬科總裁郁亮

萬科賺181億增15%

【大公報訊】萬寶之爭進展之餘，萬科（000002）昨日公布2015年年度報告稱，實現銷售面積2067.1萬平方米，銷售金額2614.7億元（人民幣，下同），同比分別增長14.3%和20.7%。在全國商品房市場的佔有率進一步上升至3%。無論銷售金額還是市場佔有率，都創造了行業有史以來的新紀錄。

10股派送7.2元現金息

基於結算滯後於銷售的原因，2015年萬科實現營收1955.5億元，同比增33.6%；錄得淨利潤181.2億元，同比增15.1%，基本每股收益1.64元。該公司將每10股派送7.2元(含稅)現金股息，現金分紅佔淨利潤的比例由2014年的35.05%提升至43.87%。業界評論認為，這可能是萬科歷史上最好的一年。不僅傳統業務再上巔峰，萬科物流地產和萬科物業等新業務也初步有成；

房子賣得好，營銷費用率還實現大幅下降。

年報顯示，萬科重點關注的北京、上海等14個大中城市，住宅成交面積明顯回升，新房成交總體上超過供應。但除了部分主要城市以外，全國其他地區依然面臨較大的去庫存壓力。而萬科早就確立了在傳統住宅業務上堅持聚焦發達城市圈的策略。這使得萬科抓住了主要城市市場好轉的機會，2015年銷售金額增長20.7%。萬科總裁郁亮認為，「主營業務的穩健增長受益於公司聚焦房地產白銀時代重點市場的戰略」。

此外，萬科高級副總裁譚華傑表示，「在土地市場冷熱不均，局部城市土地市場明顯過熱的不利情況下，萬科不僅買到了基本足夠的土地，而且嚴控拿地成本，重點關注存量土地市場的機會。2015年沒有拿下一個高風險項目，也沒有一個麵粉貴過麵包的地王項目」。

姚祖輝：上海房地產仍蓬勃

【大公報訊】記者王嘉傑北京報道：上海自貿區成立超過2年，港區全國人大代表、滬港聯合（01001）主席姚祖輝（圖）表示，現時不少服務商都在上海自貿區註冊，導致上海外高橋保稅區的商業大廈空置率只有1.6%。他表示，去年年底曾一度以為內地經濟會出現硬着陸，故不斷出售上海資產，不過發現出售價格一次比一次高，才發現上海的房地產仍很蓬勃。

對於內地經濟下行，姚祖輝坦言曾擔心內地經濟硬着陸，因當時內地股票及匯率均出現大波動，在去年開始出售上海資產，不過當時發現出售的資產價格卻一次比一次高，覺得自己這個判斷出錯了。

他認為一個城市的舒適度是決定能否留住人才，能留得住人才才能支撐當地的

房地產。姚祖輝稱，現時上海有不少香港的專業人士在當地工作，而且當地的城市管理較其他內地城市為佳，再加上中央財經政策的支持，因此能吸引其他國家人士到當地生活，以支持當地的房地產市場。

對於香港的樓市與上海的樓市比較，姚祖輝認為，上海的樓市仍會向上，反之香港的樓市則向下，因為他預期本港的人均生產力增速會較上海低。不過，現時港人在上海最大問題是教育及醫療，特別是教育方面，因為民辦學校課程未能與其他地區及香港銜接，導致在上海工作的人士不會把整個家庭搬到上海生活。他表示，正計劃引入香港人辦的學校，讓在上海工作的港人子女入讀，但目前仍在探討中。

對於「深港通」推出時間，姚祖輝表示，過去國家部門主管新上任的首半年均

不會有重大的政策推出，而劉士余雖然有出席港區人大的會議，但亦沒有談到任何有關股市的事情，因此預計「深港通」不會這麼快推出。

就着滬港聯合未來的發展，姚祖輝表示，仍專注於上海收購物業後，將其翻新帶來價值提升，並會引入香港管理水平將租戶升級的業務。未來仍只會在上海發展，因為他覺得在內地做生意需要「睇到實」，否則很易虧本。至於另一部分供應香港的鋼材業務，他預期未來3至5年本港仍有大量的基建及房屋需求，因此預料該業務會有良好發展。雖然鋼材價格下跌令去年中期業績收入減少，但有毛利利率及利潤。

