

# 雅居樂少賺37%股價瀉一成

## 看好樓市 全年銷售料500億勝去年

雅居樂（03383）中期純利大跌37.4%至6.04億元（人民幣，下同），扣除投資物業重估等影響後，核心利潤仍跌4.3%至9.15億元，令人失望的表現震盪股價，午後開市雅居樂股價急插，最多曾跌至每股4.44港元，全日跌9.677%收市，收報4.48港元。在收市後的記者會上，雅居樂主席兼總裁陳卓林表示，目前樓市暢旺下，該公司可超額完成全年目標，料全年銷售可達500億元，表現好過去年。

### 中國經濟 >>>

大公報記者 趙建強

雅居樂上半年毛利率下跌至20%，較去年同期的29.6%及去年全年的25.1%為低，而淨利潤率亦跌至4.4%，低於去年同期的8.1%及全年的5.4%。該公司主席兼總裁陳卓林解釋，主要由於去年公司為清庫存而大幅減價，部分銷售於今年上半年入帳所致。

#### 下半年加價賣樓

陳卓林重申今年三月的說法，房企最困難的日子已經過去，上半年合約銷售均價已經大幅回升，由去年每平米約8000餘元增至上半年近萬元，下半年入帳毛利率可回升約三個百分點，淨利潤率今年內可回升至約8%至10%，相信2016年全年業績將較去年為好。

該公司下半年將繼續加價賣樓，陳卓林料銷售均價可破萬元，而今年下半年銷售部分將可於明年確認入帳，預期明年毛利率可回升至約28%以上，明年純利率亦料可大幅增長。

雅居樂上半年賣樓達284.5億元，完成

全年目標460億元的62%，陳卓林預料，在目前樓市暢旺下，公司可超額完成全年目標，料全年銷售可達500億元。他估計，今年銷售回款可達500億元，將是公司歷史上最有錢的時期。

#### 預算再花百億買地

提及公司過去幾個月連拍數個「地王」，陳卓林稱，鄭州土地公司以每平米樓面價約2.4萬元購入，料未來售價可達四萬元，而廣州「地王」每平米樓面價則達3.5萬元，創廣州樓面價新高，陳卓林相信未來售價可達每平米五萬元以上。他強調，公司買地「會計數，有賺先會買」。

雅居樂首席財務官張森表示，公司上半年斥資約54億元買地，七、八月份買地耗資約25億元，下半年公司會再花約百億元買地。他又表示，公司下半年會繼續積極減低融資成本，目前新做融資，利率均低於6%，期望逐步透過償還或贖回高息債，目標將平均融資成本降低至6%以下。



▲左起：運營中心總經理兼主席助理李雪君、主席兼總裁陳卓林、首席財務官張森 大公報攝

## 禹洲上調全年銷售目標至220億

【大公報訊】記者陳詠賢報道：禹洲地產（01628）昨公布中期業績，上半年收入增長18.3%至41.4億元（人民幣，下同），期內多賺7.92%至6.93億元；每股盈利18.17分，不派中期息。期內毛利率為32.5%，同比下降1.46個百分點，該公司主

席兼首席執行官林龍安昨表示，目前毛利率比同業健康，有信心未來三年可保持毛利率在30%以上。

公司上半年累積合約銷售額為128.7億元，同比上升124%，完成全年合約銷售目標160億元的80%。林龍安宣布，將目標上調至220億元。

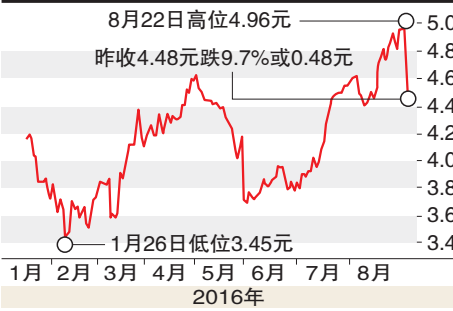
公司上半年積極投地，在合肥奪得兩幅地王，期內投地開支約150億元。他表示，投地策略以銷售成績而定，因期內銷售理想，投地出價較進取，但並無「買貴貨」，因土地價格仍繼續上升，公司亦會爭取將土地價值最大化，確保盈利空間。

至於下半年投地策略，他表示，公司現金約150億元，料可撥出30至50億元再投地。

### 雅居樂今年上半年業績（單位：元人民幣）

項目	金額	變幅
營業額	225.58億	+30.4%
股東應佔利潤	6.04億	-37.4%
核心利潤	9.15億	-4.3%
每股基本盈利	0.155元	-37.5%

### 雅居樂(03383)今年走勢



## 建業不擔心鄭州推限購

【大公報訊】實習記者劉嘉杰報道：建業地產（00832）中期收入按年大跌34.5%至25.49億元（人民幣，下同），純利下降19.7%至2.55億元，每股基本盈利為10.46分，按年跌19.9%，不派中期息。該公司主要集中發展河南的地產項目，最近河南投地出現地王價格，首席執行官陳建業表示，集團不一定要投得地王，仍以利潤回報率作投地標準，集團目前仍有多種方式增加土地儲備。

公司上半年的土地儲備增加約73萬平方米，目前的土地儲備達1800萬平方米，足夠未來四到五年發展。陳建業指出，公司除了透過投地的方式增加土地儲備，仍

可以透過兼併收購的方式。另外，公司也有與鄭州當地政府合作，在鄭州東區興建電影城，幾百畝土地由政府提供。

對於有地方政府推出二線城市限購房的政策，陳建業表示，目前鄭州的房地產市場仍在穩步增長，而河南省其他城市的房地產價格甚至被低估，因此不擔心鄭州當地政府會推出限購房及限房價的措施。

公司雖然主要發展河南省的房地產業務，但是海南省也有一個新資產發展項目。陳指出，海南省的項目以河南的現有客戶為主。公司只是輸出管理模式及品牌，不用投入資金，集團預計新資產項目會有可觀的利潤收入。

### 禹洲地產上半年業績（單位：億元人民幣）

項目	2016年	2015年	變幅
收入	41.40	35.00	+18.3%
毛利	13.50	11.90	+13.2%
純利	6.93	6.42	+7.92%
每股盈利	18.17分	18.16分	+0.06%

## 超十億地王首八月誕近300幅

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：中原地產研究中心最新數據稱，截至本月22日，若按單幅地塊總額超10億元（人民幣，下同）、成交溢價逾50%兩大標準計算，內地土地市場年內「地王」共208幅，

累計土地出讓金5526.8億元。

得益於市場流動性的總體寬鬆、樓市政策的整體偏鬆，及開發商銷售業績的持續向好，今年內地土地市場交投持續暢旺，各類「地王」不斷湧現。據中原地產研

究中心數據，今年至本月22日，年內單幅總額超10億元的「地王」已達296幅，其中有147幅地塊的成交溢價逾100%。全國範圍單幅土地成交總價超百億元的「地王」共四幅，超50億元的有23幅，另有75幅地塊的成交總價超30億元。

盧文曦指出，按單幅地塊總額超10億元（人民幣，下同）、成交溢價逾50%而誕生的208幅「地王」均源自一、二線城市，或受其輻射的城市。他明言，對一、二線城市而言，未來一年房價漲幅若不足50%，那些高價競得「地王」的開發商都可能面臨巨大的成本壓力。他補充說，目前「地王」推手多為「上市企業+國企」，鑒於其資金實力相對更強，其風險抵禦能力或更出色。

交銀金研中心高級研究員夏丹表示，「地王效應」的持續發酵，一定程度刺激了市場對房價的看漲預期，新房交投亦持續活躍。她預計，管理層已對資產泡沫、「地王」現象有所警惕。

### 年內購地總額排名前十開發商

開發商	累計購地額 (億元人民幣)	地塊總佔地面積 (平米)	購地單價 (元/平米)
融創中國	454.44	197.67萬	8765
綠地控股	348.80	295.55萬	4828
融信中國	345.39	65.80萬	20910
碧桂園	327.77	856.23萬	1635
中國恒大	317.93	430.88萬	3186
萬科	311.83	309.70萬	4320
保利地產	303.06	196.12萬	6174
中國金茂	297.18	49.68萬	25086
華潤置地	246.47	109.62萬	7137
招商蛇口	223.37	66.96萬	11756

數據來源：中原地產（統計時間：今年1月1日至8月22日）

（記者倪巍晨製表）

## 保監嚴限中短存續期產品

【大公報訊】保監會重拳整治「短錢長投」現象。據內媒報道，保監會向保險機構下發兩份徵求意見稿，對中短存續期產品進行史無前例的嚴格限制，包括額度計算方法、保險金額、萬能險帳戶管理、退保費設定等多主面均做出重大調整。

內地財新網報道，保監會昨日上午召集15家公司召開會議，下午則徵求了另外15家外地壽險公司的意見，擬對保險公司開發中短存續期產品進行史無前例的嚴格限制。並向相關機構下發分別為《關於加

強人身保險產品精算管理有關事項的通知》（下稱徵求意見稿一）、《關於進一步加強人身保險產品監管有關事項的通知》（下稱徵求意見稿二）的兩份徵求意見稿。

徵求意見稿一要求保險公司開發銷售的個人定期壽險、個人終身壽險、個人兩全保險、個人護理保險產品，對於投保時被保險人的年齡滿18周歲的，在保單簽發後或保險責任等待期結束後整個保險期間內的死亡保險金額或護理責任保險金額，不得低於累計已交保費或帳戶價值的200%。保險公司應根據風險保障成本收取風險保費。其中，保期限五年或以上的躉交人身保險產品，前三個保單年內的退保費不得為零。

### 年金險期須五年以上

針對居高不下保險產品預定利率，稿求意見稿一稱，開發的預定利率或最低保

證利率高於或者不高於3%的人身保險產品、預定利率高於或者不高於3.45%的普通型年金保險產品，需報送中國保監會審批或備案；保險公司開發的預定利率或最低保證利率高於3%的人身保險產品、預定利率高於3.45%的普通型年金保險產品，報送中國保監會審批。

徵求意見稿二主要解決保險公司內部風控與精算問題。其中年金保險產品、護理保險產品保險期間不得短於五年，終身壽險產品保險期間應當為終身。

保監會數據顯示，今年滿期給付與退保仍將處於高峰期，預計現金流出將達到1.1萬億元，其中，滿期給付將達3162億元，同比增長約32%；退保7820億元，同比增長約11%。中短存續期產品引發的退保問題比較突出，預計2017至2018年，中短存續期產品引發的退保對行業將產生較大的現金流壓力。

證券代碼：600751、900938  
證券簡稱：天海投資、天海B  
編號：臨2016-090

**天津天海投資發展股份有限公司**  
**關於重大資產重組進展的公告**

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

截至本公告日，天津天海投資發展股份有限公司（以下簡稱「公司」）擬收購紐約證券交易所上市公司Ingram Micro Inc. 100%股權的項目（以下簡稱「本次重大資產購買暨關聯交易」）已完成所有境內外的反壟斷申報並通過審查，包括中國、美國、南非、印度、巴西、加拿大、土耳其、墨西哥、奧地利、意大利、波蘭、斯洛伐克。

公司本次重大資產購買暨關聯交易尚需履行其他審批程序（詳見公司2016年7月26日公告的《天津天海投資發展股份有限公司重大資產購買暨關聯交易報告書（修訂稿）》），本次重大資產購買尚存在不確定性，敬請廣大投資者理性投資，注意投資風險。

公司將積極推進相關工作，並及時履行信息披露義務。

特此公告。

天津天海投資發展股份有限公司董事會  
2016年8月24日

**尋王清先生**

見字後請即致電（755）25114400或發送電郵至cherryzhong@isskhk.org與香港國際社會服務社杜社工鍾小姐聯絡，以商討一名在香港出生的小孩的福利事宜。該小孩於2011年9月2日出生。

**旅港番禺會所「第三十六屆選舉委員」開票日期通告**

本會所定於二零一六年九月十七日（星期六）下午二時半假座灣仔海晏中心名勝宴會廳進行第三十六屆選舉委員開票工作現依據「旅港番禺會所組織章程細則」第（二十八）條之章程通知敬請各會員出席為荷

新舊第三十六屆選舉工作委員會主任 陸錦銓 謹啓  
二零一六年八月廿二日