

萬科多賺兩成 今年賣樓目標7000億

郁亮：內房告別快升年代 少子老齡成新衝擊

萬科（02202）去年股東淨利潤錄337.7億元（人民幣，下同），同比增長20.4%，派股息每股1.07元。萬科董事會主席郁亮於業績報告中表示，面對今年高度的不確定性，「萬科應該摒棄一切投機、侥幸心理」，稱會以現金流為基礎「奮鬥」，以「穩住基本盤」。

大公報記者 趙建強

郁亮稱，2018年中國房地產仍處餘「白銀時代」，但快速上升時代已經結束，「少子化」、「老齡化」將衝擊未來房地產的新增需求。

將服務延伸到客戶生活需求

展望未來，他認為房地產行業競爭越來越激烈，因此集團於去年起將公司戰略定位為「城鄉建設與生活服務商」，從配套服務商到生活服務商，將服務延伸到客戶生活需求的更多方面。

萬科今年目標銷售金額同比增長14.5%，按集團2018年銷售6069.5億元計算，即今年銷售目標約7000億元。去年萬科房地產業務結算收入錄2840.2億元，而截至去年底，已售未入帳金額則約5307億元，按年增28.1%。集團去年新開工面積約4992.8萬平方米，同比增長36.7%，竣工面積約2756.3萬平方米，同比增長19.8%。

去年萬科獲取新項目227個，總規劃建築面積4681.4萬平方米，權益規劃建築面積2490.2萬平方米，權益地價總額約1351.4億元。按建築面積計算，其中82.6%的新增項目為合作項目。按建築面積計算，其中72.1%位於一二線城市。

手持現金近千九億 淨負債30.9%

截至2018年底，萬科管理商業項目210餘個，總建築面積超過1300萬平方米，而旗下物流倉儲項目124個，合計可租賃物業的建築面積約971萬平方米，其中穩定運營項目平均出租率為96%。萬科已在超過20個城市開展標準辦公與產業園的建設和運營管理業務，管理面積合計約700萬平方米，與合作方組成的聯合體中標北京2022年冬奧會和冬殘奧會延慶賽區PPP項目。

2018年，萬科實現經營性現金淨流入336.2億元，截至2018年底，持有現金1884.2億元，遠高於短期借款和一年內到期長期負債的總和931.8億元，淨負債率則為30.9%。



▲郁亮表示，萬科將戰略定位為「城鄉建設與生活服務商」，服務延伸到客戶生活需求方面

中渝擬悉尼新加坡覓投資機會

【大公報訊】中渝置地（01224）去年純利按年大跌41.4%，副主席兼董事總經理林孝文解釋，主要由於2017年收取的利德賀大樓賣方租金補充，及出售一間合資企業的收益約1.9億元所致，若扣除有關影響，按年增長約60%。

中渝目前在香港、倫敦、墨爾本均有收租物業，而中國湖南株洲市及倫敦，於今年下半年料有住宅物業出售。林孝文稱，雖然英國脫歐仍未明朗，但看好倫敦是國際性城市，是否脫歐不會影響該市前景。

集團副主席黃志強表示，未來集團會繼續在行使普通法的「國際大都會」尋找機會，除已有項目的城市外，對澳洲悉尼、新加坡等城市亦有投資興趣。林孝文則補充，公司亦看好大灣區前景，會在大灣區內及內地其他一線城市尋找投資機會。

三家內房企2018年業績			
項目	萬科（單位：人民幣）	龍湖（單位：人民幣）	中渝（單位：港元）
收入	2970.8億元（+25.2%）	1158億元（+61%）	6.5億元（+40.2%）
股東淨利潤	337.7億元（+20.4%）	162.4億元（+14%）	1.7億元（-41.4%）
每股基本盈利	3.06元（+20.4%）	2.78元（+28%）	4.41元（-47.6%）
股息	1.07元（+18.89%）	0.99元（+30.6%）	2港仙（不變）

龍湖核心盈利料年增逾20%

【大公報訊】龍湖（00960）首席財務官趙軼表示，集團有信心未來兩至三年，核心盈利可維持每年20%以上增長。他又稱，今年是集團上市10周年，雖然未有派發特別息，但派息比率由核心稅後利潤的40%上調至45%，已考慮有關因素，未來料派息比率將不低於45%。

龍湖首席執行官邵明曉稱，集團今年可售貨值約3500億元（人民幣，下同），全年銷售目標按年增10%至2200億元，相信中國政府對樓市的三穩（穩地價、穩樓價、穩預期），可使樓市前景審慎樂觀，公司會採取穩健策略買地，其中料加大大灣區及華中區域投資。

他表示，去年集團斥資727億元買地

，今年會繼續量入為出買地，維持淨負債比率在中期保持約60%至70%，全年保持50%至60%。

啟德項目淨利率料18%

邵明曉又透露，集團與合景泰富（01813）合作發展的啟德項目，料可於今年第三季推售，趙軼則補充，啟德項目淨利率約17%至18%。

另外，董事長吳亞軍早前將所持的全數43.98%龍湖股份轉入女兒蔡馨儀信託名下，趙軼解釋，集團屬家族企業，吳亞軍在女兒到了適當年齡時進行家族傳承安排屬正常，又強調吳亞軍仍是董事長，並保留董事會投票權，目前企業管治不變。

發，但從品牌、網絡及銷售服務都有很大挑戰。至於今年派息比例增加，他解釋是因考慮到公司的經營狀況，未來會以30%的比例為基礎。董事會秘書徐輝表示，今年資本支出約50至60億元人民幣，較去年的67億元人民幣為少，主要用作新能源的零部件、俄羅斯及重慶廠房等。

香港工商總會舉辦全國「兩會」精神分享會

譚耀宗李薊貽江達可王庭聰主講 近200人出席參加

香港工商總會日前舉行2019全國「兩會」精神分享會，全國人大常委譚耀宗、中聯辦新界工作部部長李薊貽應邀出席與全國政協委員、香港工商總會首席會長江達可，港區全國人大代表、香港工商總會主席王庭聰共同主講。該會會長、會董及各分會會長、會員等近200人參加，場面座無虛席，氣氛熱烈。

譚耀宗：把握灣區發展機遇 促港經濟再騰飛

譚耀宗在分享會上宣講「兩會」精神，他指國家非常重視民生，當下有三大攻堅戰，分別是經濟、扶貧及環保，縱然國家未來要面對嚴峻形勢，但仍為了達至目標而推出多項政策，其中在經濟方面，國家正積極保就業、搞創新及推動內部消費。他提到，粵港澳大灣區對於香港是難得的發展機會，而且香港在當中亦有着不可替代的地方，大家應更積極參與大灣區建設。他強調，在大灣區9+2城市當中，香港優勢突出，因為香港有自由經濟體系，亦有獨立關稅、貨幣與司法制度，地位是不可替代的，而當下中央政府亦為幫助港澳地區融入大灣區發展而不斷鬆綁，參與大灣區發展一定對香港有好處。最後，他形容全國「兩會」具有高度透明度，能讓全國人民以及全世界都清楚了解中國過去一年的成果，以及未來的發展戰略，亦都接受大家的質詢，可見國家正邁向健康的軌道發展，作為中國人倍感光榮自豪。

李薊貽：學習「兩會」精神 助港融入國家發展大局

李薊貽分享「兩會」學習成果稱，國家給予香港很多發展機會，其中粵港澳大灣區建設就為港人提供了很多優惠與便利措施，他希望大家多宣揚「兩會」精神，



▲香港工商總會舉辦全國「兩會」精神分享會，賓主合照

助力香港融入國家發展大局。他指，「兩會」是讓人民代表及各個黨派的代表一起研究及做決定的民主機制，人大代表都是由選舉產生，代表人民參與國家政策決定，一同制定國家新一年的大政方針，這就是中國民主的體現。他還強調，今年多項大灣區利港建議都是由港區全國人大代表提出，並且已相繼落實，這正是全國「兩會」商議的成果，亦代表我們國家的民主機制愈來愈規範與完善，並會愈來愈保障到我們的經濟民生。

江達可：堅持減稅惠民 改善營商環境

全國政協委員、香港工商總會首席會長江達可則表示，作為工商界人士，對於國家面對全球經濟下行的壓

力下，要壓縮公共開支，但仍堅持實施減稅，幫助企業改善營商環境及渡過未來難關，讓他深刻感受到國家是真正為人民着想。

王庭聰：進一步推動交通便利

全國人大代表、香港工商總會主席王庭聰分享指，從今次「兩會」的工作報告中，他體會到國家凡事以人民為先，對大家都非常關心、保護以及無微不至，當中亦包括港澳同胞，而粵港澳大灣區建設正是給予香港很好的發展機會，大家應當好好把握。王庭聰還關注到進一步推動交通便利，他建議開放車輛使用香港與內地邊境口岸限制，在蓮花口岸開通以後，不設限制，允許通行各口岸的兩地車牌車輛都可以使用。同時，加快在各口岸實施「一地兩檢」，以提高口岸的運作效率，為旅客出行帶來便利等。另外，他指，因為就23條進行立法是遏制境外勢力干預內部事務的其中一個最有效的途徑，所以希望大家共同支持政府，盡快就基本法23條立法，保護國家、保護香港。

分享會上，總會會長李聖潑發言談青少年工作，他指，粵港澳大灣區的發展與青年人息息相關，希望總會將來繼續鞏固青年工作，可以多組織青年人交流及考察活動，消除偏見，認識與了解國家。總會副主席劉迪鴻亦發言談及大灣區與港人稅務。他指，非常開心看到國家很周全的關注到港澳青年，這些利好政策鼓勵香港青



▲譚耀宗主講 ▲李薊貽主講 ▲江達可分享「兩會」感受 ▲王庭聰分享「兩會」感受 ▲李聖潑發言 ▲劉迪鴻發言

年更多的去內地發展。出席是次分享會的賓主還包括：中聯辦新界工作部副部長楊小嫻，該會會長陳文洲、林楚昭、關景鴻、蘇聰、王福生、王明輝，會務顧問溫悅昌，副主席曾潤才、劉劉寶芝、利紹榮、張彥南、李惠明、王振球、黎國科、鄧金發，常務副秘書長張蘭等。



▲總會會長、會董及各分會會長、會員等近兩百人參加，座無虛席