

交銀國際關於部分內房評級及目標價

房企	評級	目標價 (元)
華潤 (01109)	買入	39.98
世茂 (00813)	買入	30.88
龍光 (03380)	買入	12.86
金茂 (00817)	買入	6.50
旭輝 (00884)	買入	6.96
雅居樂 (03383)	中性	11.00
合景 (01813)	中性	9.34
富力 (02777)	賣出	10.16

大公報整理



龍頭內房資金充裕 迎併購好時機

下半年推貨多 房企銷售達標信心足

【大公報訊】雖然下半年為內地住宅傳統銷售旺季，但今年房企上半年銷售顯然未如理想，如合景（01813）上半年僅完成全年合同銷售目標850億元（人民幣，下同）約40%，恒大（03333）上半年合約銷售2800億元，亦未完成全年目標6000億元的一半。

不過房企老總對前景仍然充滿信心，恒大副主席兼總裁夏海鈞表示，集團年中可銷售貨量約1400萬平方米，下半年將新推6000萬平米，總貨值達8000億元，以去化率40%即可完成全年目標。

合景主席孔健岷亦表示，房地產企業一般下半年推貨較多，銷售速度亦較快，對完成銷售目標有信心，目前亦無意調整全年目標。

截至7月，合景合約銷售428億元，已完成50%目標。上半年合約銷售僅達標40%的佳兆業（01638），上半年合約銷售額錄347億元，該公司行政總裁麥帆強調，下半年集團可售貨值達1200億元，其中大部分於九月後開售，相信去化率不足50%即可完成全年目標，他又料下半年市場平穩，不會大起大落，對全年銷售達標有信心。

深控上半年合同銷售額64.36億元，達標率更低至36%，不過首席運營官朱國強對前景甚有信心，稱公司並非「數千億元級別」的房企，去年第四季前亦僅完成50%至60%的目標，但最終銷售仍可達標，以今年推盤策略，他相信完成全年目標沒有問題。

雅居樂（03383）上半年預售金額錄得582億元，完成全年1130億元銷售目標的52%，主席兼總裁陳卓林亦強調，對全年目標達成有信心。

土儲資金具優勢 龍湖脫穎而出

【大公報訊】摩根大通發表報告，上調龍湖（00960）目標價，由36.5元升至37.5元，重申評級「增持」，該行預計，龍湖將繼續成為行業中最昂貴的發展商，其價值來自盈利年均複合增長率表現跑贏同行及增加租金收入等。

摩根大通稱，龍湖為首間進入下一周期可持續發展戰略的內房發展商，因此脫穎而出，而其他發展商則仍在土地儲備投機中掙扎。

該行認為，在政策波動的環境中，龍湖在融資方面可保持足夠的緩衝，以確保集團能夠持續進行反周期擴張，此策略在上一個周期中非常有效。

該行表示，龍湖今年合約銷售額料達2100億元（人民幣，下同），純利可達205億元，加上40億至50億元的其他租務收入，因此預期集團至2021年的盈利年均複合增長率可達24%。

資料顯示，龍湖2019年中期核心淨利增26%至47億元，物業投資業務收入增39.2%至25.8億元平均借貸成本保持穩定為4.56%。而截至八月底，龍湖累計實現合同銷售金額1476.2億元，達到全年2200億元目標的67%，合同銷售面積898.7萬平方米。



悠閒理財

大公報記者

趙建強

交銀國際數據顯示，在十大城市新增供應量減少4.6%情況之下，截至8月28日，該十個城市住宅交易量下降11.7%，而30個大城市住宅交易量同比亦下降9.8%，顯示內地樓市有「退燒」跡象，成交逐步回落。

地產投資增速降至6%

事實上，內地今年以來多次收緊房地產調控政策，除針對高負債的房企，限制其投標「地王」外，8月29日亦有報道指，一些銀行房地產開發貸款額度進一步收緊，不能超越今年3月底時的規模。

聯訊證券首席經濟學家李奇霖早前發表《中國住房金融發展報告（2019）》，估計到2019年年底，內地房地產投資增速將下降到6%至7%，明年可能會繼續下滑。

交銀國際表示，在人民幣貶值，及資金渠道政策收緊下，投資者應該密切留意房企的毛利率、銷售目標，及融資成本的變動，因為這些因素決定未來房企的利潤能力。

該行特別留意華潤置地（01109）和世茂（00813），因為看好兩企毛利率較佳、財務狀況健全，且已經完成較佳的銷售目標。

資料顯示，房企集中還債期將在下半年到來，中信建投統計顯示，2019年上半年

年存量境內房產債到期金額僅達513億元（人民幣，下同），但下半年則達到2306億元。

私募債券和一般中期票據下半年壓力更大，2019年上半年到期金額分別是184億元、50億元，下半年到期金額則是715億元、242億元。在下半年房企融資環境進一步收緊下，房企資金壓力將進一步加大。

恒大：行業集中度料續升

分析指，在「房住不炒」的政策背景下，內地加大力度限制房地產信託，房企在今年第三季料會面臨階段性緊張，部分中小企業投資買地變得更為困難，不過，對於大型房企來說，因為資金較充裕，融資渠道亦較多元化，下半年反而可能是併購、增長的好機會。

如恒大（03333）副主席兼總裁夏海鈞所言，雖然內地房地產業已經到達「天花板」，料未來全國銷售將維持在13萬億至15萬億元之內，但他料未來行業集中度會持續上升，更估計到2025年，內地前三大房企總銷售金額可達一萬億元，其中恒大將是其中之一，以今年恒大銷售6000億元計算，未來仍有很大增長空間。

夏海鈞續表示，恒大未來會繼續透過併購中小企發展，更稱龍頭房企仍屬「朝陽企業」。

債務減 惠譽升正榮評級

【大公報訊】惠譽評級上調正榮地產（06158）主體評級至B+，惠譽解釋，主要由於正榮地產於2019年中期後，通過股份發行及以內部產生的現金償還債務，有效令其槓桿率進一步下降，相信槓桿率可持續維持在50%左右。正榮手持現金逾300億元人民幣，加上尚未動用的銀行貸款額度及境內外債務發行額度，足以覆蓋其

短期債務需求。

惠譽認為，正榮於二線城市擁有高質且多元的土地儲備，且有效分散在內地六大經濟區域，有效避免單一市場及區域政策風險，使正榮地產於過去三年實現強勁的銷售規模增長。惠譽表示，正榮的銷售規模及息稅前攤銷折舊利潤率水準與其他BB-評級同業相若。

什麼是最好的教育

關顯彬



為什麼世界上那麼多有才華的窮人？為什麼你勤奮而不富裕？為什麼你賺錢這麼難？就是因為我們的固定思維模式固化了我們的行為，不敢嘗試，不敢創新。

我們過往受着太多的原生家庭的影響。在過去，爸爸媽媽對我們的教育就是好好讀書，只有好好讀書，才能找份好好的工作，然後，才能過上安穩的日子，可是

孩子樹立正確的金錢觀，讓更多的網絡圖片



他們沒有告訴我們應該如何去對待金錢，如何建立一種正確的金錢觀念和富人的財商思維模式，所以即使我們再努力，也永遠走不出經濟壓力的困局。

應鍛煉駕馭財富綜合能力

沒有雄厚的經濟基礎，永遠也無法做自己想做的事情和喜歡做的事情。金錢不是萬能的，可是善於利用金錢，可以使我

們早日實現財務自由，有能力去幫助別人，回饋社會，所以應該從小去培養孩子的經濟思維和商業意識，鍛煉駕馭財富的綜合能力。

最成功的教育，並不是授人以魚，而是授人以漁。給孩子千萬財富，不如給孩子創造千萬財富的能力。傳播財商，讓更多的孩子樹立正確的金錢觀，懂得正確認識和使用金錢，處理與金錢的關係，讓金錢為我服務，而不是我為金錢服務。這就是我們舉辦這次活動的初心，也是我們不斷追尋的夢想。

本人深願更多父母關注孩子的財商教育，幫助孩子成為一個人格健全，能夠經濟自主，財務自由的人。

（作者為前任小學校長、現任財商教育學院課程及培訓總監及華人家族傳承研究所研究院士）



校長爸爸教理財

如何才能讓孩子擁有一個受益終身的軟實力呢？

應該如何教育孩子，才能使孩子未來成為對社會有用的人？

愛孩子，不是對孩子有求必應，也不是留給孩子百萬家產，而是賦予他一種能力。

這種能力是賦予孩子有夢想懂追求，懂得感恩惜福，能夠自立自強，懂得自我約束，能真誠待人，懂信守承諾。這種能力在他／她小的時候，通過學習和社會實踐獲得，如同在孩子的幼小心靈裏，播下一顆種子，以後可以隨着它生根發芽，枝繁葉茂，開花結果。

天下沒有不愛孩子的父母，可是在教育孩子的過程中，總是或多或少的存在一些誤區。