

# 错失大湾区机遇？九龙仓下调销售目标

## 收入净利双跌

3月7日，九龙仓集团对外披露2018年全年业绩公告。从年报来看，若剔除分拆上市的九龙置业，并对2017年集团业绩做出调整后，这家喊出“聚焦物业，策略不变”的香港房企，财报中多项重要指标出现明显下滑，收入及净利更是同比双跌。

净利润方面，2018年九龙仓集团基础净盈利减少11%至65.11亿港元。其中，投资物业增长43%，发展物业减少26%，物流业务减少12%，分别占集团总数的16%、71%、7%（2017年是10%、85%、7%）。如果计入投资物业重估盈余净额即4.65亿港元，九龙仓的股东应占盈利将减少50%至66.23亿港元。

收入方面，2018年九龙仓集团收入同比减少13%至210.55亿港元，对应投资物业增长28%、发展物业下跌24%及撤出CME1。其中，投资物业增长28%至35.86亿港元，发展物业（住宅开发）确认入账收入下跌24%至129.14亿港元，酒店收入增长64%至4.63亿港元，物流收入减少4%至26.16亿港元，投资及其他收入增长59%至14.76亿港元。

年报显示，发展物业仍是九龙仓集团收入的贡献主力，其贡献收入占公司总收入过半。数据显示，2018年九龙仓集团已签约发展物业销售总金额下跌16%至279.58亿港元，其中内地签约销售金额下跌5%至228.15亿元人民币，香港已签约销售额为19.19亿港元（2017年为47.33亿港元）。

从年报数据来看，九龙仓集团在内地的项目发展较香港相对出色。对此，九龙仓集团在年报中披露原因称：“温和的调控措施令市场对优质（尤其是一二线城市）的需求仅受轻微影响”。

## 下调销售目标

在公布分拆九龙置业后首年业绩报告的同时，九龙仓集团同日还于香港召开2018年业绩会。值得关注的是，相比2018年初定下的220亿元内地销售目标，九龙仓集团今年的销售目标显得更为保守，对外宣布2019年的销售目标降至180亿元。

就新年度销售目标的下调，九龙仓集团主席兼常务董事吴天海在业绩会

日前，港资房企九龙仓集团交上了分拆九龙置业后的首份业绩报告单。在自述本身内地发展物业丰收以及投资物业收益不俗背后，该集团实则难掩2018年度销售金额、收入及净利同比明显下滑的颓态：销售总金额下跌16%，其中内地下跌5%，同期集团总收入减少13%，净利润减少11%。值得一提的是，尽管内地资产相比较而言好于香港，但是九龙仓仍然做出了下调新年度销售目标的决定，对外公布2019年销售目标为180亿元。内地拿地渐趋谨慎导致的余粮储备不足，被外界解读为九龙仓集团下调销售目标的主要原因，也有资料显示，九龙仓2018年在内地拿地确实呈现衰减趋势。而九龙仓集团下调2019年销售目标的动作，伴随着外界关于“九龙仓或将错失大湾区机遇”的猜测。不过另有专家认为，港资房企向来以利润为导向，投资大湾区也须持长期眼光。

上表示，这是出于对市场前景依然保持着审慎的态度，并认为，内地的楼市起伏很大，会受到比如调控等各种因素影响。不过自去年四季度开始，内地房地产调控有所放松，去年12月不仅是公司全年表现最好的月份，占全年销售额的30%，也是公司进入内地十多年来最好的一个月。

此外，九龙仓集团投资关系经理吴庭欣还在业绩会上介绍，2018年公司内地合约销售额228.15亿元，超越上年220亿元的销售目标，去化率96%。今年的销售目标为180亿元，对应楼面面积约80万平方米。截至2018年底，九龙仓集团总土地储备为370万平方米。

不过，余粮不足似乎制约了九龙仓集团的胃口。北京商报记者梳理发现，九龙仓近年来在内地的投资较为谨慎，2017年全年于内地购地共计9宗，2018年新增地块12宗，位于苏州、杭州、佛山、广州等地，按应占份额计算，总代价为181亿元。而将2018年拿地情况分阶段来看，上、下半年拿地呈现衰减趋势：2018年上半年收入10宗土地，到了下半年仅拿地两宗。吴天海在2018年业绩会上回应“为何今年的销售目标低于去年”时，更是对外坦承，是因为“没货”。

资料显示，截至2018年底，九龙仓



集团未确认销售额增加到288亿元，涉及面积约70万平方米。吴庭欣表示：“在土地采购方面将继续保持审慎态度，将继续聚焦于一二线城市。”

## 错失大湾区机遇？

有业内人士指出，香港房企的发展、未来规模的扩大，必须要赶上粤港澳大湾区这趟快车。当前九龙仓集团内地资产虽然好于香港资产，其作为港资企业，缺少的是在内地持续拿地，尤其是拿优质地的能力。在内地拿地进程中掉队，或将导致九龙仓集团在未来一段时间不能享受到粤港澳大湾区协同发展的红利。

“我认为，还不能说九龙仓错过大湾区机遇，等到拿地性价比高时，九龙仓自会在内地核心城市的优质地段，布局一些好的项目。”就上述观点，同策研究院首席分析师张宏伟持中立态度。

张宏伟指出，港资房企大多为利润导向型，对内地投资而言，对规模的追求可能会让位给利润。此外，从开发节奏来讲，九龙仓向来非“高周转”企业，更倾向于拿好地、优质地慢慢开发，以此来享受土地增值带来的红利。

事实上，九龙仓集团并没有放弃内地市场这块大蛋糕。根据吴天海在业绩

会上的表态，他预计，今年上半年楼市放松会持续，并称“公司也在考虑抓住时机推出新的楼盘”。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，诸如九龙仓集团之类的企业拿地策略应该有所调整，过去精耕细作的模式显然是不适应当前市场发展条件的，并要适当重视高周转能力。严跃进分析指出，从九龙仓集团年报中各类指标的表现来看，说明其在市场波动下面临很多问题。不过从后续发展来说，九龙仓在大湾区等区域预计还是有很多新机会。目前一二线城市有回暖的迹象，这个时候还是需要积极开拓市场，即成长机会还是很大的。建议其积极投资中部城市，尤其是都市圈周边城市的项目，这能够为其带来更多的现金流”。

“大湾区是一个长期战略，不是一个短期政策，我觉得大家投资这个区域的话，还是有一些中长期眼光会好一点。”张宏伟如是建议道。

就集团下调销售目标、内地拿地策略等问题，九龙仓北京公司表示无权限回应。北京商报记者致电九龙仓集团，不过截至发稿，官方电话无人接听。

北京商报记者 孟凡霞 荣蕾/文  
高蕾/制图

## 首开股份前两月销售下跌26%

北京商报讯（记者 孟凡霞 荣蕾）近日，北京首都开发股份有限公司（600376，以下简称“首开股份”）对外发布2019年前两月销售简报。公告显示，1-2月，首开共实现签约面积18.8万平方米，同比降低21.59%；签约金额44.47亿元，同比降低26.01%。

根据公告，其中，首开股份及控股子公司共实现签约面积12.94万平方米（含地下车库等），签约金额31.48亿元；合作项目共实现签约面积5.86

万平方米（含地下车库等），签约金额12.99亿元。

此外，首开股份还于当日对外披露了近期取得房地产项目情况。在新增土地储备方面，首开股份新增两宗地块，包括21.86亿元竞得的苏州2018-WG-38号地块，与苏州茂久隆房地产咨询有限公司组成联合体，以约40.62亿元竞得的苏州2018-WG-40号地块，合计面积约21万平方米。

## 合景泰富一笔ABS减半100亿获批发行

北京商报讯（记者 孟凡霞 荣蕾）日前，据深交所网站公告披露，合景泰富（1813）一笔原定发行规模为200亿元的ABS被缩减一半获批发行。

公告显示，获批发行的ABS为华西证券-合景泰富商业物业第一至十五期资产支持专项计划，于3月11日获准通过，发行人为广州合景房地产开发有限公司，发行金额达100亿元。

据了解，1月21日，华西证券-合景泰富商业物业第一至十五期资产支持

专项计划曾处于“已反馈”状态，彼时该笔ABS拟发行金额为200亿元。

根据媒体报道，自2016年以来，合景泰富先后在深交所发行三笔ABS或私募债。其中2016年，该公司获批非公开发行80亿元公司债券，2018年3月获批发行10.75亿元物业资产支持专项计划。此外，2月22日，合景泰富还发行了一笔美元票据，发行总额度3.5亿美元，利率7.875%，于2023年到期。