

富力地产高管履新上海拉开京沪联动序幕 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/204/2021_2022__E5_AF_8C_E5_8A_9B_E5_9C_B0_E4_c41_204968.htm “进军上海”这一计划已经成为富力地产（2777.HK）今年的首要任务。为此，富力除了准备了70亿元的资金，还将北京富力总经理吕劲这一得力“干将”调往上海全面负责富力在上海的业务拓展。4月2日，富力地产相关负责人向记者证实了这则人事调整的传闻，同时做出调整的还包括富力地产股份有限公司副总经理张辉“北上”就任北京富力总经理。此前，富力地产董事长李思廉曾公开表示，公司将在未来两年内，耗费100亿元巨资，强力进攻华东房地产市场，其中约70亿元将用于上海市场，剩余30亿元将用于华东地区。据记者了解到，富力在华东地区的第一个项目已经启动，该项目位于与上海相邻的昆山市。昆山虽然行政划分上归属江苏，但却一直有着“上海郊区”的特殊地位，所以，该项目已经成为富力踏足上海的“桥头堡”。进入华东当吕劲得知将调往上海为富力扩大“疆土”时一定感慨万千。吕劲在2003年“非典”时期上任富力北京公司总经理，此前在广州已经操盘十余年，开发的总建筑面积超过300万平方米。在北京整整4年，交出了一份令董事会满意的成绩单：进京第一年北京富力便以18亿元位居京城销售榜探花，去年其在北京的物业销售额增长了33.2%达41.5亿元，占集团年度销售额的41%。这次人事调整，在富力一位高层看来是一件很正常的事情，调往公司目前最为重视的市场负责，这也是再一次对其能力的认可。“这也从另一个侧面表明富力对上海乃至华东市场的重视。”该富力高

层人士说。“公司已经对上海市场关注研究一年多，之所以在现在宣布进军上海及华东地区，主要原因在于，上海房地产经历过去年的调控之后，房价已经有所回落，房地产市场开始趋稳，正是进入之机。”李思廉说。3月底，富力公布了2006年度全年业绩。年报显示，受惠于主营业务增长，富力地产去年营业额达到101.87亿元，成为新晋的“百亿豪门”地产航母。李思廉出席业绩说明会时明确表示，富力今年将进军华东市场，并加大对商业地产的投资力度。富力内部人士证实，目前富力在上海的第一个项目已经启动。李思廉所说的“华东地区的收购计划”即指该项目，毗邻上海的昆山。据悉，该项目涉及总价约6亿元。年报显示，截至2006年12月31日，富力地产在全国共有19个发展中项目，其中北京5个，广州10个(不包括投资项目)，重庆2个，天津及西安各一个。截至2006年12月31日，富力地产拥有土地储备的总建筑面积达1,789万平方米，可售面积约1,605万平方米，分别位于北京、天津、西安、重庆、广州、海南。目前，富力地产尚有约662万平方米的新增土地储备正办理转让权益的手续，待手续完成后，富力地产的土地储备将增至总建筑面积约2,451万平方米。大力发展投资物业组合 去年下半年，业界盛传富力将向商业地产开发转型，当时，富力(北京)地产开发有限公司策划销售中心总经理王志刚曾向记者表示，其实在还没有走出广东时，富力就已经有商业地产项目，只不过因为旗下的住宅量很大，对于商用物业又没有进行大规模的开发，所以商业地产部分一直被外界忽略。富力成功上市以后，出于对盈利的考虑，公司需要一些持有型物业带来长期而稳定的收入。因此，作为一个上市公司，富力进行商业地产的开

发也是很正常的事情。可以说，富力只是在去年全面展开了商业地产的开发而已。王志刚说，富力仍然是以发展住宅项目为主，同时持有型物业计划将在商业地产中占大部分。李思廉在这次业绩说明会上强调，富力地产实践多元化策略，除继续以住宅为主要发展物业外，同时也适当地发展商业物业，包括写字楼、商场、公寓及酒店等项目，当中以销售为主，部分作长期持有。目标在未来五年内能够建立一个投资物业的组合，为企业带来既稳定又经常性的租金收入。2003年之后，富力地产开始从以往“短、平、快”的住宅销售强势介入写字楼、商业等类型物业的开发与销售。2006年，富力地产商业物业占总销售的可售面积及销售额分别约16.8%及26.4%；以短期及长期租约出租其部分商业及零售楼面所得的租金收入约人民币7,866万元，较去年的人民币4,339万元，升幅逾81%。目前位于北京富力城的在建投资物业，包括将于2007年落成的富力中心，将于2008年落成的富力购物中心和富力万丽酒店目前也正在施工建设及招商推广中。而富力爱丁堡广场、富力（北京）国际珠宝饰品城等商业项目也是今年富力北京新的发力点和增长点，清晰地贯穿着集团多元业态发展的主线。富力地产在规划商业物业的用途时，会根据项目的地理位置，以确定作出售或长期持有的用途。开发的商业物业中，仍以出售项目为主。然而，集团用于长期持有的物业需具备较大的增值潜力，并且在建成后可为集团带来长期可观的收入。李思廉表示，未来会加快发展旗下投资物业组合，投资物业收入比重预计可能大幅提升至近25%，以期为集团提供稳定收入来源。2006年，富力地产毛利润和经营溢利分别达人民币32.46亿元及31.82亿元，较上年同期分

别大幅上升110%及135%。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com