

萬科轉發展重心 總部遷穗

香港文匯報訊(記者 李昌鴻、古寧)房地產市場處於調整向下的拐點之際，內地地產商也調整戰略。萬科總裁郁亮26日在媒體發佈會上表示，萬科「深圳區域」將更名為「廣深區域」，發展重心將從深圳轉至廣州，而總部的搬遷工作也將在春節前完成。

郁亮表示，儘管深圳是萬科的發源地，但近幾年廣州的發展卻非常快，廣州扮演華南中心的角色已經非常明顯。廣州在相當長一段時間裡房價都是低於其他一線大城市，有充分競爭的市場，有必要進一步提升萬科在廣州的影響力和市場地位。但目前萬科在廣州的銷售在珠三角僅僅進入前三。「萬科決定將深圳區改成廣深區，將主要的辦公地放在廣州，搬遷工作將在春節前完成。」郁亮認為，廣州市場的健康程度比較好，房價在相當長一段時間內低於內地幾大重點城市，在廣州誕生了一些內地優秀的房地產企業，這些企業在廣州市場上充分競爭，並且走向全國。相反，很少看到外地房企在廣州發展得很好。

穗樓市健康程度較好

有分析指，萬科此次調整，或意味著廣州或將取代深圳成為其華南區業績增

長的主要源泉。2010年，廣州萬科的銷售金額約73億元，僅次於富力地產與越秀地產。但業內人士透露，今年廣州萬科完成百億目標的可能性不大，且可能跌出三甲之列。有業內人士分析稱，萬科重心的轉移將使廣州房地產市場競爭進一步激烈化。

面對新的發展形勢，郁亮半個月前提出的「過冬論」受到外界的極大關注。他認為，從來沒有說中國房地產面臨臨點，現在進入「過冬」是事實，但並不是冬眠，中國房地產至少還有20餘年黃金發展周期。要度過「冬天」，必須做好準備，首先是積極賣樓、慎重買地，然後控制運營預算，除此之外要加強員工培訓，不斷提升管理本領。「萬科不是冬眠，實施積極的過冬策略，在寒冬中鍛煉好身體後將迎來春天，並可以大展拳腳。」並表示，過去的兩三年中，萬科「不摺盤、不囤地、不當地主」的戰略一直很堅定，沒犯明顯錯誤，因此在今年的嚴峻形勢下並不覺得有很大壓



■郁亮看好廣州房地產，決定提升萬科在廣州的影響力和市場地位。資料圖片。

賣樓不會作保價承諾

郁亮表示，在嚴厲的調控下，樓市也從投資型轉向居住型。萬科要提高住宅的服務和性價比，目前已在西安推出18平方米的小戶型，明年在北京也將推出15平方米的超小戶型。而這種超小面積的單位也將有可能登陸廣州，「萬科未確定何時在廣州推出小面積單位，但廣州還是很有市場的，並將會在廣州推廣。」他透露，在未來廣州萬科的部分小區中將配套食堂等自住型設施。

早前，萬科在上海等城市的樓盤已出現降價銷售。郁亮表示，公司不預測降價，也不會對價格承諾，會繼續2008年以來一直執行的「當月銷售必須達到60%」的原則，根據不同市場狀況及項目綜合情況來定價。業內認為，在市況欠佳的時候，如要實現相關銷售比例，適時降價已沒有懸念。

對於記者提到深圳有些地產項目推出「三年後原價回購」以穩定購房者信心，郁亮表示，萬科不會對價格進行承諾，更不會像其他房企一樣承諾3年保價。

周大福 OTO 今辦投推會



■周大福擬集資最多220億元。

香港文匯報訊(記者 余美玉)股市不振，不阻新股昂然啟航的決心。本周共有7隻新股招股，多隻新股亦啟動路演，當中包括市場焦點周大福(1929)及OTO，亦於今日舉行投資者推介會，至於香港電訊信託(6823)及Coach(6388)將分別於周二及周四以介紹形式掛牌上市，意味着新股市場將進入衝刺期。

7新股相繼接力上陣

本周正在或將招股的新股包括時代集團(1023)、中國休閒食品(1262)、一化控股(2121)、浩沙國際(2200)、新華人壽(1336)、豪特保健及旭陽煤化工，下周則有周大福及海通證券接力率領一眾中小型新股上陣。

據悉，將於12月5至8日招股、15日掛牌的中國多金屬，與周大福一樣，將於今日舉行投資者推介會，該公司擬發行5億新股，九成為國際配售，招股價介乎2.34至3.9元，集資11.7億至19.5億元，每手1,000股，入場費約3,939.31元。

多金屬以併購模式擴展

中國多金屬於雲南省經營採礦業務，擁有一座鉛鋅銀多金屬「獅子山礦場」，其出產的鉛、鋅及銀的平均品位分別為9.3%、6%以及250克/噸，管理層指高於中國行業平均品位的3.3%、5.4%及100克/噸。

該公司於上市前不斷進行收購，過去18個月內完成四項收購相關的協議，除原有的「獅子山礦場」，已相繼取得「大竹棚礦場」的探礦許可、「蘆山礦場」的獨家低成本多金屬供應，並有權收購「大礦山礦場」。此外，中國多金屬已於今年6月就收購「李子坪礦場」訂立協議，收購金額將不超過8.4億元人民幣，估計該礦蘊含量不低於100萬噸，預期可於2013年底投入規模生產。

市場消息指，中國多金屬未來會以收購及併購為發展模式，以提高產量，密切注意雲南、四川、新疆及內蒙古潛力的項目，至於海外較遠將來或會考慮，收購標準主要考慮五大因素，包括品位、產量、外部經營環境、回報率及法規。

渤海商交所疆棉作定價基準

香港文匯報訊(記者 李小平 新疆報道)渤海商品交易所新疆聯絡處日前在烏魯木齊召開棉花(新疆)現貨連續交易推介會，全疆棉企對此表示出強烈關注。

該所目前推出「新疆合約」和「華東合約」兩種合約，分別針對華東和新疆的涉棉企業。兩種合約都是以新疆生產的棉花作為報價基準；在交易方式方面，同樣採用了現貨電子盤連續交易的方式。渤海商品交易所棉花新疆合約設立的交割倉庫在南疆和北疆的重點產棉區，華東合約的交割倉庫則設在紡織企業相對集中的江蘇和浙江。這樣有利於棉花生產企業更好地

進行交割。

提升新疆棉話語權和定價權

業內人士指出，渤海商品交易所的棉花品種將新疆棉作為定價基準，印證了「世界棉花看中國、中國棉花看新疆」的棉花現貨市場特點，有利於提升新疆棉在國內乃至國際市場的話語權和定價權。

「渤海商品交易所為新疆棉花生產和流通企業提供了一個全新的貿易通道和規避市場風險的渠道。」農四師棉麻公司總經理路慶認為，棉花現貨連續交易

改變了棉花傳統現貨貿易的定價模式，棉花企業和紡織企業在交易所系統內實現交易直接對接，完成銷售和採購，從而縮減中間貿易流通環節，降低棉花行業企業的生產業務、經營成本。

「新疆是我們很看好的棉花基地，新疆棉價今後可能會對國際棉價產生重要影響。」渤海商品交易所農林產品市場部總監鍾立滿有充足的理由支持這一結論：華東合約最小交割單位為22噸，而新疆合約最小交割單位為44噸。

新疆是我國最大的手摘細絨棉和唯一的長絨棉生產區域。棉花種植面積、單產、總產、調出量連續18年位居全國首位，棉花產量佔全世界的1/9，全國產量的1/3，是中國最大的優質商品棉和國內唯一的長絨棉基地。

范劍平：擴地方政府發債試點

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 濟南報道)山東首屆黃金投資高峰論壇日前在濟南舉行，國家信息中心經濟預測部主任范劍平在會上表示，2012年中國將擴大地方政府直接發債試點範圍，對地方債和鐵道債等實施所得稅減免優惠政策，且明年中央宏調首要任務將從「控物價」轉為化解地方債務風險。

明年宏調着重地方債務風險

范劍平稱，2008年後地方債務突然增加5萬億元，今後兩年依然有還本付息的短期流動性風險，且部分地方債務負擔過高。數據顯示，截止2010年底，全國地方政

府性債務餘額10.71萬億元中，地方融資平台是本輪地方政府性債務的主要舉債主體，佔比約50%。

范劍平進一步指出，2012年中央宏調首要任務將從「控物價」轉為化解地方債務風險，預計明年中央將擴大地方政府直接發債試點範圍，對地方債和鐵道債等實施所得稅減免優惠政策，培育地方債券市場，今後國內主要通過債券市場為地方政府融資，亦是為了在財政風險和銀行風險之間建立「防火牆」。

此前，財政部剛剛發佈了《2011年地方政府自行發債試點辦法》，上海市、浙江省、廣東省、深圳市成為地方政府自行發債試點。

貴州下月將再赴港推介



香港文匯報訊(記者 前方、郎艷林 報道)據了解，為進一步推介貴州，貴州省副省長孫國強將於12月初率隊再赴香港進行推介活動。今年5月，貴州省委書記栗戰書曾率團來港舉行「貴州·香港投資貿易活動周」活動，招商引資。

另外，於11月26日，香港投資貿易考察團一行人在貴州省銅仁地區考察，保利企業控股有限公司並在當天下午簽了5個項目的框架性協議，包括江口縣藤茶基地生產及產銷一體化項目，石阡縣礦泉水開發項目，石阡縣大蒜基地及深加工項目，大興港台產業園項目，和大興物流園建設項目。

記者從銅仁地區大興科技工業園獲悉，香港鴻基偉業在銅仁地區投資的鋳鋁電池及其關鍵材料精深加工項目，預計12月10日投產。今年5月初，在貴州—香港投資貿易活動周活動中，銅仁地區與香港鴻基偉業投資有限公司達成鋳鋁電池及其關鍵材料精深加工項目合作意向，總投資50億元人民幣，分三期三年時間完成50條生產線。在5個月的時間內，鴻基偉業已投資10億元人民幣，完成了徵地拆遷、場評、廠房建設和2條生產線的安裝，以及一期1000畝的廠房面積。

河南辦中韓交流洽談會

香港文匯報訊(記者 程相逢、戚紅麗、沙苗苗，見習記者 王露 鄭州報道)由河南省政府和大韓民國駐中國大使館共同舉行的「2011中國(河南)—韓國合作交流洽談會」日前在河南鄭州舉行。據悉，此次交流洽談會是河南首次召開針對單一國家的大型經貿洽談會。河南省委常委、常務副省長李克指出，希望眾多韓國企業代表能走進河南，拓展交流與合作。

據了解，此次簽約合作項目92個，總金額321億元。其中，投資項目62個，合同外資130億元人民幣，主要涉及現代服務業、基礎設施、想對農業及先進製造業領域，全部為韓國直接投資項目或韓資企業再投資項目，貿易項目29個，合同金額191億元人民幣。河南省商務廳與中國韓國商會簽訂戰略合作框架協議。

莊士中國擁逾8億現金

香港文匯報訊 莊士中國(0298)副主席莊家彬表示，2011年內公司物業銷售達15億元，包括以7.9億元出售位於中環之投資物業莊士大廈，以及出售中國發展物業並套現7.09億元。莊家彬指，公司現擁逾8億元現金，稱會趁市場調整時增加土地儲備。公司剛公佈截至九月底止的中期業績，純利按年增22.8倍至3.62億元，派中期股息每股1仙。期內公司營業額達7.18億元，按年增11.4倍。

農行薦車迎新連任股東代表監事

農業銀行(1288)宣布，該行監事會於上週五(25日)舉行會議，提名車迎新為股東代表監事候選人，以連任該職位，同時亦提名劉洪為該行股東代表監事候選人。該等股東代表監事的任期為三年，任期屆滿可連選連任。

萬華中期多賺28%至718萬

香港文匯報訊 萬華傳媒(0426)日前公布截至九月底止的中期業績，上半年純利增長28%，至718.6萬元，營業額增9%至9,714.8萬元，派中期息每股0.9仙。業績增長理想，公司指主要受惠於旗下汽車雜誌之業績增長所致。香港業務營業額仍為公司盈利引擎，期內錄營業額達7,770.萬港元，佔總營業額80%；而期內公司的物業、廠房及設備之資本開支總額為167萬元。

中國心連心化肥有限公司 China XLX Fertiliser Ltd.

心連心「廠耻日」的由來

心連心企業文化故事集之「對客戶誠」

香港文匯報訊 通訊員 張坤

故事五：1997年6月24日上午12點左右，拉有5.5噸不合格尿素的汽車緩緩駛進了新鄉化肥總廠(心連心公司的前身)。劉興旭廠長聽到尿素返廠的消息，當即放下手中的碗筷趕到尿素場，隨即通知相關人員召開現場會……

新鄉化肥總廠銷往安徽滁州農資公司的5.5噸尿素，因粉塵超標被退貨。作為尿素開車以來首次出現大批量不合格產品退貨的事件，在公司上下引起強烈震撼。

5.5噸不合格尿素的退貨，嚴重損害了企業產品的市場信譽，給企業造成了不可估量的損失。事故發生後，企業一是組成了聯合調查組調查原因，將事故通報全廠；二是劉興旭廠長代表企業向用戶鄭重道歉，自己在全廠公開作檢查；三是對牽涉事故的24名責任人，按照「三不放過」的原則給予了嚴肅處理，罰款金額達3萬多元；四是對質量管理基礎工作進行大刀闊斧的整頓和規範，進一步完善基礎管理；五是在全廠掀起了一場曠日持久的大討論，並將6月12日定為「廠耻日」。

「6.12」彷彿一次無情的手術，使心連心公司在經歷了陣痛之後，迎來了新生——

「6.12」事故以來，公司上下化耻辱為壓力和動力，堅持「至精至誠」的經營理念，在質量和服務上嚴抓不懈，把錘打質量金字招牌，作為企業發展的重中之重。心連心人不忘廠耻，用實際行動贏得了用戶，贏得了市場。「心連心」化肥先後榮獲「河南省免檢產品」、「河南省名牌產品」、「質量服務雙佳產品」、「國家免檢產品」、「中國馳名商標」等稱號，即使在市場淡季，仍暢銷不衰，成為享譽中原市場的第一品牌。

「6.12」事故，可謂心連心公司創品牌之路上的一座里程碑，「6.12」的教訓，已成為寶貴的財富，在時刻鞭撻着心連心公司全體員工不忘廠耻，永遠把質量放在第一位。

「心連心」，你可來了!

心連心企業文化故事集之「對農民誠」

香港文匯報訊 通訊員 張英哲

故事六：2005年盛夏的一天，心連心農化服務汽車行進在鄉間小路上，這是農化人員在中牟、開封等大蒜、西瓜基地進行肥效回訪。

當車駛到農戶王曉群家門口時，出來迎接的王曉群激動地說：「今天我們本來要去趕集，但聽說你們要來，我哪也不去了，專門在家等你們，就是想讓你們嘗一嘗施用心連心復合肥種出的好西瓜！」王曉群說邊忙著切開了三個大西瓜，正說着，女主人從平臺上下來，手裏拿着一大串大蒜，滿臉掩飾不住的喜氣：「這些大蒜我單獨留着一一些，就是想等你們來讓你們看看，種蒜這麼多年，我從來沒有種出過這麼大的蒜！今年用了「心連心」，真是用對了！」另一戶瓜農叫王國偉，4畝地西瓜賣了9000多元，而在往年每畝收入一般在1000-1500元之間。王國偉高興地說：「往年種西瓜，瓜總是不甜，賣不上好價錢，自從聽了心連心西瓜科技講座後，才知道平衡施肥的重要性，用了「心連心」今年瓜甜了，真也好看多了，人們爭着買！」

一會兒功夫，附近農民把他們圍了個水泄不通，爭先恐後講述着「心連心」帶給他們的好收成。這時，一個拄着拐杖的人擠了進來，吃力地抱着一個特大號瓜，大聲地說：「「心連心」，你可來了！看我的瓜長得多好，多虧有了你們及時的服務，才有了我家7畝地兩萬多塊錢的收成，今天說啥也要到家裏坐坐！」