

# 寶龍地產：樓市次季或鬆綁

香港文匯報訊(兩會報道組馬子豪)內地樓市調控繼續從緊，儘管有多個地方政府先後欲「微調」放鬆，但都立時夭折，被中央叫停，令地方政府及房地產開發商叫苦。全國政協委員、寶龍地產(1238)董事局主席兼總裁許健康接受本報採訪時表示，現時進行的收緊樓市政策一定要放鬆，「幹嘛壓死它？」並預料最快會於第二季度「鬆綁」，初步微調措施或包括放鬆銀行按揭等。

過去兩年，內地為防泡沫推出眾多限購、限貸等收緊措施，房價已得到一定程度的下調。然而收緊力度至今仍未有放鬆，地方政府及地產商叫苦連天。部分地方政府如佛山、成都，甚至上海等地已先後作出政策微調，以圖放鬆調控，惟中央仍堅決不放鬆，立時發出「叫停令」，內地樓市放鬆仍遙遙無期。

## 許健康：「幹嘛壓死它？」

相對於地方政府，收緊措施對內房商的影響更為直接。許健康昨於兩會期間接受本報訪問時坦言，當前銀行按揭不放鬆，大額房地產貸款無法變現，令各大開發商甚為困擾。二三線城市樓市發展遭逢空前挫折，更不諱言「收緊政策要調啦，不要再強硬壓下去，幹嘛壓死它？」

他於是次政協會議亦發表提案，冀政府保持發展勢頭，勿硬性壓制。他稱，理解收緊政策為房價飆升下之階段性強措施，但現在房價到一定程度打壓，惟其影響已蔓延至其他產業。目前環球經濟勢頭不穩下，中國應繼續實施積極財政政策，保住

現有發展勢頭，不應採取過多硬性方式壓制經濟發展。

## 年中料先放鬆樓按

他認為，如今年首季末至第二季期間內地經濟仍未有起色，二季度樓市政策「一定要調」；估計到5、6月份時，或會先放鬆樓按的審批，並會就限購及限貸進行協商。

內地收緊流動性，亦令內房商資金荒。去年不少內房商均以高息票據融資，寶龍去年9月亦向國壽信託發行於2014年到期的優先票據，融資金額10億元人民幣(下同)，年利率為13.8厘。許健康說，公司已有足夠土儲，故今年不會再發債融資。他又批評銀行予開發商的貸款利率過高，年利率達8至9厘，故公司今年內亦不會有太多貸款。至於負債比率，他強調一定會控制於50%以內；截至去年6月底，公司淨資產負債比率為46.1%。

談及今年的發展目標，許健康指公司仍會專注發展綜合項目，今年會有2至3個購物商場和6至7個步行街開幕，冀全年業績可較2011年升20%；公司今年1月份物業銷售額達2.06億元，按年跌50.2%，涉及面積約達2.1萬平方米。



許健康認為，如今年首季末至第二季期間內地經濟仍未有起色，二季度樓市政策「一定要調」。張一波攝

# 恒大上月銷售額20億跌9%

香港文匯報訊(記者趙建強)內地樓市調控不放鬆，令多間內房企2月份的銷售較1月更嚴峻。恒大地產(3333)公佈，2月合約銷售金額20.2億元(人民幣，下同)，較1月回落9%，合約銷售31.6萬平方米，每平方米銷售均價6,389元，銷售均架較1月增長7.3%。公司首兩月銷售共42.4億元，較去年首兩個月的142.9億元大幅下跌70%。

## 越秀地產首兩月減銷11%

另外，越秀地產(0123)首兩個月合約銷售10.53億元，同比去年跌11.8%，合約銷售面積則增長12.3%至8.23萬平方米。公司指，1月受農曆年假影響，銷售僅約1.51億元。隨着公司調整銷售策略，2月銷售金額已回升至9.02億元。

## 保利首兩月銷售跌33%

保利(香港)(0119)稱，今年首兩個月合共錄得10億元合約銷售，涉及銷售面積約13萬平方米。公司1、2月均錄得5億元銷售，同比去年首兩個月，合約銷售則下跌33%。

## 中駿首兩月銷售大幅放緩

不過，中駿置業(1966)表示，今年2月錄得2.04億元合約銷售，涉及銷售面積23,811平方米，環比分別升143%和107%。而今年首兩個月累計實現銷售金額則約2.89億元，銷售面積35,288平方米。不過，相對於去年首兩個月的10.2億元銷售，今年銷售明顯大幅放緩。

# 李晶：內房最壞時刻已過



李晶預計內地房地產商會興建更多低端住宅。香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者卓建安)摩根大通董事總經理兼中國區全球市場業務主席李晶(Jing Ulrich)昨日表示，預計內地房地產市場最壞的時刻已經過去，內地居民

對房地產的剛性需求將逐步釋放。李晶昨日出席CFA協會亞太區投資會議時表示，內地對房地產市場的調控已出現一定成效，房地產成交量大幅下降，樓價也出現一定幅度的下調。預計未來中央不會再推出房地產調控政策，加上銀行恢復對內地居民購買首套房提供10%至15%的利率優惠，內地居民對房地產的剛性需求將逐步釋放。另外，她表示，由於目前內地房地產市場存貨較多，消化需時，對內地建築行業將帶來影響。

## 居民剛性需求將逐步釋放

李晶續稱，未來內地房地產市場的結構將發生變

## 存款準備金率料下調3次

李晶表示，預計今年內地固定資產投資增長將達16%至18%，較去年24%的增長有較大幅度的回落。她又預計今年內地貨幣政策主要以下調存款準備金率為主，今年預計下調3次，每次50個點子。不過，若經濟轉差，人行有可能會減息。她說，目前銀行存款準備金率仍然偏高，大型銀行為20.5%，小型銀行亦達到18.5%。

對於近幾日港股出現較大幅度的下挫，李晶認為，股市下跌僅屬獲利回吐，市場藉內地放棄「保八」消息獲利，但現時股市仍然較為健康，不少投資者手上仍持有現金，預期港股調整後將會反彈。

# 青島啤60萬千升產地落戶九江

香港文匯報訊(記者楊奕霞、殷江宏北京報道)青島啤酒新建年產60萬千升啤酒項目簽約儀式昨在江西九江舉行。該項目選址九江市廬山區，總體規劃年產能力為60萬千升。一期工程預計2012年5月開工建設，2013年上半年竣工投產。另外，全國人大代表、青島啤酒董事長金志國接受採訪時表示，企業發展「寧要小步跑不要過山車」，政府應給予實體經濟更多的政策傾斜，尤其是對中小規模的經濟實體，讓更多企業堅守實體經濟勇於創新，實現可持續發展，助力中國經濟「穩增長」。



青島啤酒新建年產60萬千升啤酒項目簽約儀式7日在江西九江舉行。

# 電信行業蘊藏發展商機 俊知集團前景被看好

當諸多行業還在周期底部徘徊的時候，通信行業卻已步入春光明媚的景氣周期。這主要得益於「光纖入戶」戰略大力推行，而近期工信部提出的「寬頻中國」戰略規劃，有望在未來為通信產業再添火力。另外，智慧電網、三網融合等大型工程的逐漸啟動，也會惠及通信產業巨頭。

近年來，通信相關企業均產銷兩旺，目前產能已經不夠使用，部分企業甚至有提價預期。另外，「兩會」召開，經濟調結構是大熱點，而調結構的一大舉

措應該是寬頻通信的投資要加速，因為這是個涉及生活品質、優化投資的民生工程。因此，光通信及通信相關新股近期乃至今年都值得投資者重點關注。

俊知是射頻同軸電纜、新型電子元件及其他相關配件的中國主要製造商之一，從事此類產品的研究、開發及銷售，以供移動通信和電信設備使用。根據中國電子元件行業協會光電線纜分會於2011年2月及2012年2月分別發出的通告(涵蓋中國所有主要射頻電纜製造商)，以射頻電纜銷售量計，集團的主要營運附屬公司江蘇俊知於2010年和2011年在中國所有射頻電纜製造商中排名第一。集團至今共開發了43項新的射頻同軸電纜、新型電子元件及其他相關配件，並在中國就其產品獲取22項專利。

集團致力創新和開發新產品，以配合不同的市場需要。由於無線移動網絡基建不斷發展，集團需確保其產品擁有最新的技術，使客戶可發展至第三代(3G)網絡甚至發展至第四代(4G)網絡，增長勢頭良好。

其次，俊知集團的策略是進一步擴充銷售及分銷網絡，擬分配更多的資源擴充其於俄羅斯、巴西及印度等發展中國家的海外市場的銷售。其次，計劃擴大及提升本集團的生產能力及設施，並且研發新產品、提升現有產品功能及相關技術。



俊知集團於周一展開路演。

## 財語短說

### 貴州組團6月份赴港招商

香港文匯報訊(記者周亞明、郎藝林北京報道)全國人大代表、貴州省省長趙克志昨日在貴州代表團「開放日」活動上，再次明確表示，貴州今年將繼續在香港、東南亞擴大招商，同時要在舉辦第二屆中國(貴州)國際酒類博覽會上擴大招商引資。趙克志曾在上月先期透露，貴州省政府將於6月份組團到港舉辦招商活動。

### 酒類博覽會上擴大引資

趙克志並向在場媒體表示，貴州將通過深化改革，完善市場機制，建立市場經濟體制，發揮市場配置資

源的基礎性作用；優化發展環境，提高對外開放和項目建設的開放度和透明度，創造公平競爭的環境；繼續改進與優化政府服務，營造親商、愛商、安商、敬商的環境。

據趙克志介紹，貴州省目前在建的高速公路是2648公里，合起來通車里程是4700公里，「十二五」末全省高速公路規劃目標是4500公里，2012年實現「縣縣」開通高速公路，百分之百的鄉鎮、村通油路。另外，貴州省大力發展直線航空，今年將增加直線航空的公司，準備新增20至30條航線，目前已有6架航班正在落實。

### 騰訊全年純利料增26%

香港文匯報訊(記者廖毅然)騰訊(0700)將於即下周三公布去年度業績，市場平均預計其第四季純利達25.22億元(人民幣，下同)，按年及按季分別增加14.58%及3.1%，而全年純利將按年增加26.5%至101.88億元。

部分投行率先發表報告對騰訊盈利進行預測。建銀國際估計其全年賺102.62億元，按年升27.4%，當中第四季賺25.95億元。該行指，線上遊戲仍是市場關注焦點，受惠於熱門遊戲英雄聯盟(League of Legends)，估

計騰訊遊戲業務會有好表現。即使去年第四季受季節性因素影響，但仍能有穩定表現，料期內遊戲收入按年大增58%。

瑞信則較保守，指騰訊去年賺96.22億元，按年僅升19.8%，主要因第四季純利僅19.58億元，按年跌11%，按季亦倒退20%。該行認為，騰訊會於今年明年推出6個新的大型多人線上遊戲(MMOGs)及5個新的高等休閒遊戲(ACGs)，同時亦會在2012年增加線上遊戲的開支。

### 華潤水泥料上半年增銷3成

香港文匯報訊(記者廖毅然)路透社昨日引述華潤水泥首席財務官劉志國稱，由於內地水泥價格走勢放緩，加上煤炭成本持續走高，華潤水泥上半年的水泥每噸毛利恐較去年同期回落17%，但銷量得益於需求增長，有望增加3成。

### 毛利恐跌17% 仍較去年高

劉志國解釋，集團去年上半年的每噸毛利達到120元的歷史高位，所以今年即使回落至100-105元，仍是較高的水平，並高於2010年同期的90元。早前有分析師估計，華潤水泥今年首兩個月的每噸毛利僅60-70元，劉志國指，假如集團能做到100-105元的水平，意

味着第二季相比第一季有很大的改善。

內地為控制水泥產能過剩，於09年9月叫停新的水泥項目。劉志國表示，目前在建的水泥設施均是在此前已獲批文而仍未動工的項目，料到明年尚未動工的產能已所剩不多，且內地將有2-3億噸的立窯產能需要在2015年前全部淘汰，因此他估計，2013年後中央政府或有可能再批新的水泥項目。

他估計，廣東、廣西和福建等地約共有逾6,000萬噸的立窯產能需要淘汰，意味著未來有望批出相若產能規模的新項目。他並指，華潤水泥會積極爭取，並主要從環保方面的優勢去爭取項目。

### 蘭州市京簽16項目涉資逾百億

香港文匯報訊(記者王岳、肖剛北京報道)蘭州市經濟合作推介會暨項目簽約儀式7日在北京舉行，總投資107.86億元的16個項目現場簽約。甘肅省委常委、蘭州市委書記陸武成在推介會上發表致辭，蘭州市市長袁占亭作了題為《開發開放合作共贏》的項目推介。



甘肅省委常委、蘭州市委書記陸武成7日在蘭州市經濟合作推介會暨項目簽約儀式發表致辭。

香港文匯報記者王岳攝

### 雨潤20億建物流綜合項目

會上，蘭州市對多元產業發展、資源綜合開發、城市改造提升進行了重點推介，還發佈了招商引資項目和主要優惠政策。

推介會上16個簽約的項目分別為：總投資2億元的甘肅能源投資總部及研發基地項目一期，投資20億元的雨潤集團現代物流和城市綜合體項目，總投資15億元的藍星集團化工生產項目，總投資15億元的居然之家商業中心綜合體項目，總投資10億元的鋰電池動力及電動汽車生產線，總投資10億元的5萬輛東風汽車裝配項目，總投資10億元的中國科學養生蘭州示範基地項目，總投資5億元的紅星美凱龍建材家居博覽中心綜合體項目以及蘭州新區五星級國際酒店、20萬噸鋁合金深加工項目、蘭州東部汽車生活廣場綜合體項

目、安寧文化旅遊服務中心、無機保溫新型建材生產項目、蘭州新區觀光休閒生態建設項目、方大碳素鋰離子電池石墨負極材料生產線、可口可樂生產線提升改造項目等。

蘭州市市長袁占亭表示，為了給廣大投資者提供優質服務和良好回報，蘭州將變「一站式」辦公為「一鍵式」服務。特別是對於符合產業規劃、經濟結構調整方向和重點扶持發展領域的投資項目，將從立項審批、土地保障、稅收減免、融資貸款等方面提供最大程度的優惠和支持。

### 受惠加電價 華能首季料不會虧損

香港文匯報訊(記者廖毅然)華能國際(0902)今年1月錄得虧損，但董事長曹培聖昨日表示，受惠政府上調電價及限制煤價，今年首季度將不會錄得虧損，上述政府的措施還將令集團今年的業績得到改善。

曹培聖昨日指，今年初以來煤炭價格已趨緩，他預計今年的燃料成本不會上升。至於1月份出現虧損是春節因素，發電量較低，3月份的電量會增加，經營狀況會較好，整體來說首季度不會出現虧損。集團去年首季純利為2.26億元人民幣，但此前發出盈警指，去年全年純利可能同比下降50%以上。

然而，惠譽昨日發表報告指，今年內地政府的政策仍然傾向電網公司及核電企業，華能國際等火電企業將受到冷落。

報告稱，總理溫家寶日前表示，政府將推動傳統能源清潔高效利用，安全高效發展核電及提高新能源與可再生能源的比重，意思是將繼續集中支持電網、核電、城市燃氣公司等，而火電企業將受到冷落。

### 惠譽：火電企受冷落

報告又指，對熱火電企業來說，政府收緊排放管制意味着企業的資本支出負擔加重，同時煤炭發電始終享受不到政府優惠。此外，內地把今年消費者價格指數的目標定在相對偏低的4%，意味着即使火電行業正在蒙受虧損，政府今年仍不太可能上調火電企業中省份的上網電價。