

標普：內房最糟糕日子未到

香港文匯報訊(記者 廖毅然)雖然近日有聲音認為內地樓市已見底,年內或會放鬆調控政策。不過,國際評級機構標準普爾卻認為,中國房地產市場最艱難的時刻還未來臨,未來經營環境會日益艱難,再融資風險將不斷加劇,越來越多開發商的信用狀況逼近引發評級下調的關口,未來六個月或採取更多的負面評級調整。

標普昨日發表題為《亞洲房地產業低迷,中資開發商可能面臨更糟局面》的報告,該行信用分析師符蓓於報告內指出,房地產銷售疲軟、融資成本高企以及流動性緊張,都加劇再融資風險,並增加其評級的壓力。部分中小型公司可能發現,隨着借款人和投資者對高風險信用對象持日趨謹慎態度,它們保持自身競爭力的難度在不斷加大。

對於大型且資本實力良好的開發商來說,雖然現時仍繼續發展,途徑包括以目前較低的土地價格收購土地以及獲得銀行信貸支持。不過,即使最大型的企業也推行了降價策略,特別是新推出的項目。符蓓預計,內地房價到今年6月份可能同比下降10%。

未來半年或更多負面評級
不少分析員都預計內地最早將在今年中放鬆地產政策,摩根大通董事總經理兼中國區全球市場業務主席李晶日前亦表示,房地產市場最糟糕的時刻已經過去,房價和成交量在下半年將開始回升。

亞洲區其他市場也將臨困境
但標普則唱反調,報告認為內地政府今年可能在一定程度上放鬆政策,主要通過通貨膨脹有所緩解。然而,隨着全球經濟前景不佳,亞洲地區其他房地產市場也將面臨困境,在每個亞洲市場上,宏觀經濟和行業因素將支持或打擊評級表現。
投資銀行美銀美林昨日亦表示,關注內房

的融資需求,越來越多內房股會像碧桂園(2007)般,在業績公布後進行股份或債務融資。該行尤其指出,部分內房發展商淨負債仍高企,如世房(0813)及瑞房(0272)。又指內房股今年已累積一定升幅,預料配股風險短期會令內房股升幅有限,尤其部分高負債、估值昂貴及較需再融資的內房股。

鋼鐵水泥等相關行業受累
內地樓市的調控,不僅令地產商面對融資困難問題,相關的鋼鐵、基建、水泥等行業受牽連。旗下經營業務包括房地產、鋼鐵、礦業、金融等多種行業的復星集團也稱要轉型。

復星集團董事長郭廣昌昨日參加全國兩會期間指,由於全球經濟環境改變,集團未來的投資將轉向消費類。他說,對於水泥、鋼鐵等行業,高速增長的風光將會不再,因此集團需要逐步轉型。郭廣昌又透露,今年將會有海外投資,包括德國、英國和日本,他認為經過歐債危機後,歐洲目前不少資產估值已經很便宜,是值得投資的好時機。



標普認為內地房地產市場最艱難的時刻還未來臨,再融資風險將不斷加劇,越來越多開發商的信用狀況逼近引發評級下調的關口,未來六個月或採取更多的負面評級調整。資料圖片

許榮茂：仍會減價促銷



許榮茂表示,目前利潤空間相當有限,仍不排除會減價促銷樓宇。

香港文匯報訊(兩會報道組 馬子豪)內地樓宇收緊措施雖對內房商構成打擊,但2月份內房股銷售榮辱互見,其中恒大(3333)2月份的銷售金額仍較1月跌

9%;但另一線開發商世茂房地產(0813),2月物業銷售則較1月增達1.27倍。主席許榮茂則表示,認為樓市已屆小陽春,但仍會以減價促銷。

許榮茂昨於北京兩會期間時表示,預料收緊措施會逐漸放鬆,並指出最近的樓宇成交額已較前兩季略多,相信樓市已幾近見底。雖然銷售量有顯著改善,但他仍強調,目前利潤空間仍相當有限,仍不排除會減價促銷樓宇,坦言「個個減少」,但未有透露確實的減價幅度。至於是否趁目前地價較平的時候增加土儲,許榮茂表示會再觀察市況,如地價合理會考慮購入。

羅康瑞：不宜過早對樓市樂觀
瑞安房地產(0272)主席羅康瑞則表示,樓市銷情確有回暖跡象,箇中原因或是買家認為樓市已見底,又或銀行放鬆首

次購房按揭,但仍認為不宜過早對樓市樂觀,估計「十八大」前樓市收緊政策不會放鬆。他指出,目前公司於市中心地段項目,價錢仍然堅挺,未有作太大的減價,銷情亦不俗。

羅康瑞續指,即使內地樓市調控,公司仍會積極發展,今年發展項目面積共達到100萬平方米,較三年前的30多萬平方米增2倍,項目主要是為住宅及商業寫字樓項目,分布於上海、武漢、重慶、佛山及大連。又指公司正籌備將旗下寫字樓及商業項目打包上市,但無具體時間表。

另外,龍湖地產(0960)宣布,2月實現合同銷售額21.3億元(人民幣,下同),較1月份多80.5%,而今年首兩個月累計實現合同銷售額33.1億元。展望3月,重慶及上海將有兩個新項目開盤,供貨將進一步增加。

雅居樂全年少賺3成至41億

香港文匯報訊(記者 劉璇)雅居樂(3383)公布截至去年12月底止全年業績報告,期內盈利41.05億元(人民幣,下同)按年下跌約3成,每股基本盈利1.184元,末期息23.4港仙。主席陳卓林預計,今年上半年內地樓市不會放鬆調控,行業銷售價格呈下跌趨勢,希望全年整體穩定。公司副總裁華錫則表示,將會根據市場情況調整價格,樓價不排除下調10%-20%,但由於土地儲備成本低,降價壓力集團可以承受。

公司期內營業額229.45億元,上升11.8%。截至今年3月7日,雅居樂在內地26個城市及地區擁有70個項目,土地儲備總建築面積約3144萬平方米,足夠公司未來8年的發展;平均土地成本每平方米1277元。於去年12月底,竣工待售建築面積約77萬平方米,在建建築面積713萬平方米。

公司土儲夠未來8年發展
期內公司廣州、中山及海南區域分別佔合約銷售總額約25%、24%和23%。西部地區與長三角、佛山及粵東則分別佔12%、10%,以及6%。期內,有位於18個城市及地區的41個在售項目,實現合

約銷售金額315億元。合約銷售建築面積約311萬平方米,同比增長約1成,合約銷售均價每平方米10144元。

副總經理衛靜心預計,今年新開工面積383萬平方米,略低於去年388萬平方米,預計新開工面積當中約70%會在今年首2季動工,目標峻工面積397萬平方米。今年合同銷售目標310萬平方米,已鎖定入賬額175億元。

今年工程開支預計160億
陳卓林表示,去年海南清水灣項目銷售金額72億元,雖然低於目標銷售額的100億元,但因為去年樓市環境低迷,對有72億元的銷售表現表示已經滿意。公司目前在海南仍在洽談2-3塊地,項目與清水灣項目類似。公司去年負債比率



雅居樂去年銷售樓盤時的現場。資料圖片

61.9%,冀未來進一步降低該比率,但對再融資則保持開放態度。

另外,副總裁劉華錫表示,今年工程開支160億元,其中25億元用作酒店開支,但具體開支則視乎銷售和市場情況,若情況不佳,則會收緊開支。另預計今年土地款需要支付47億元,當中整體土地儲備須支付的土地款僅為2億元,餘下45億元則根據實際情況,可進行調整和推遲。

唐雙寧：光銀待時機上市



唐雙寧證實,光大銀行H股上市事宜已獲內地監管部門批准。

香港文匯報訊(兩會報道組 馬子豪)繼早前確認將重啟來港上市步伐後,光大銀行董事長唐雙寧昨又證實,該行H股上市事宜已獲內地監管部門批准,已處

理好所需程序,目前只等待較合適時機啟動上市。

唐雙寧昨於北京列席人大會議時表示,光銀仍未就H股上市設定時間表,但會爭取在今年內完成。此前有傳指內地銀行於今年首兩個月,普遍錄得新增貸款按年倒退,唐雙寧則指今年光銀的新增貸款仍會有所增長,但仍要視乎盈利增長和市場而定。唐雙寧又指會持續提升盈利水平,適應利率市場化改革帶來對息差收緊,將繼續發展中間業務增加盈利。

去年底不良貸款比率0.66%
至於該行的貸款質素,他透露,截至去年底止,該行不良貸款比率為0.66%,符合監管要求;又指其地方融資平台貸款即使存在局部風險,但仍屬可控水

平。

另外,唐雙寧建議,中國銀行業的「巴塞爾資本協議 III」在2013年後實行,主要因為今年全球經濟存在不確定性,加上歐美國家現時仍未實行「巴III」協議。

對於目前全球經濟形勢,唐雙寧稱可用三國演義的情況來形容:美國屢敗屢戰,歐洲則屢戰屢敗,新興經濟體則三面夾擊,主要是因為新興經濟體面對通脹壓力、經濟結構的轉變,以及要保增長。

另外,工行(1398)行長楊凱生昨指該行3月初新增貸款正常,董事長姜建清則指每月新增貸款「有升有降」,增加或減少視乎客戶需求而定。中行(3988)董事長肖鋼則指,新增貸款應按季度作比較,只按每月來比較並未有太大意義。

滬股重上20日線 漲1.06%

香港文匯報訊(記者 裘毅 上海報道)受養老金入市試點即將開始和打擊「炒新」等利好消息提振,滬深股市昨雙雙反彈,升逾1%。兩市小幅高開後,地產、金融、有色、券商股輪番拉升,各板塊表現活躍,兩市股指震盪上揚。滬指重新站上20日線。收盤滬指收報2420點,漲1.06%,成交967.82億元(人民幣,下同);深成指收報10171點,漲1.16%,成交865.73億元。兩市成交較周三略增。

養老金試點投資 券商漲3.5%

人保部長尹蔚民表示,在整個養老金投資運營方案沒有確定前,會選擇個別省市進行投資運營試點,兩會後開始運作。此外,昨起深交所實施新規,新股首日漲跌幅較開盤波動10%時或換手率達到及超過50%時,將對其實施盤中臨時停牌至收盤前3分鐘。這意味著新股上市首日想爆炒,只有三分鐘時間。昨掛牌的博雅生物和藍英裝備均因換手率超過50%被臨時停牌。分析人士表示,這如同對新股爆炒添加冰塊,但會對整個市場帶來利好,將部分一級市場資金引導向二級市場。另外,上交所也刊發題為《「四炒」是導致市場長期

低迷和投資者虧損的重要原因》的研究報告,指出當前市場中盲目炒新、狂熱炒小、博傻炒差、頻繁交易等「四炒」現象盛行,必須加大打擊力度。

稀土板塊漲逾8% 銀行落後

受上述消息提振,盤面上各板塊全數上漲。券商板塊漲3.51%領漲,國金證券漲停,國元證券、東北證券、興業證券漲逾5%;教育傳媒與稀土永磁板塊午後急拉,新華傳媒拉升漲停、稀土板塊中環三環漲逾9%,包鋼稀土漲逾8%。銀行板塊依舊不振,漲幅落後大盤,拖累股指。

市場人士認為,大盤在三連跌後止跌反彈,滬指最終收盤站在2418點上方,雖然收在頸線之上,但是尾市拉盤,所以依然不能太過樂觀,須短線觀望。

信達證券研發中心副總經理劉景德認為,前幾天跌幅較深,昨天上升主要還是技術性反彈。投資者都期待今日公布的中國工業品價格指數(PPI)、居民消費價格指數(CPI)、工業增加值和社會消費品零售總額等經濟數據,料大盤短期內仍會維持震盪走勢,2500-2530點一帶有較大的壓力。

財語短說

粵促港來料加工企轉法人企

香港文匯報訊(記者 敏敏輝、通訊員 謝越 廣州報道)繼去年12月廣東省副省長呂玉芳赴港舉辦廣東外貿政策宣講會後,海關廣東分署副署長何力介紹,去年底國家財政部等四部委已批准將對非法人來料加工企業轉型為法人企業的進口設備稅收優惠政策給予延期,有效期至2012年12月31日。海關總署也以「海關總署公告〔2012〕7號」的形式,頒布了執行該項政策的具體操作辦法。為此,提醒有意願、有能力轉型的港資企業,要及時把握在政策有效期內辦理轉型手續。

關於港資企業十分關注的國家有關稅收優惠政策和相應的海關監管便利措施,海關總署廣東分署副署長何力介紹,去年底國家財政部等四部委已批准將對非法人來料加工企業轉型為法人企業的進口設備稅收優惠政策給予延期,有效期至2012年12月31日。海關總署也以「海關總署公告〔2012〕7號」的形式,頒布了執行該項政策的具體操作辦法。為此,提醒有意願、有能力轉型的港資企業,要及時把握在政策有效期內辦理轉型手續。

亞開行：歐債若惡化中國GDP料跌2%

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)亞洲開發銀行高級經濟學家宋雷日前在深圳綜合開發研究院發表研究報告稱,今年歐債危機仍在繼續演繹,歐債危機仍難穩定,今年上半年最為關鍵。如果因歐債危機嚴重導致全面經濟衰退,勢必對全球經濟帶來嚴重衝擊。

歐債危機全面惡化的話,中國必須堅決地推出宏觀刺激措施,並緊密與全球其他國家合作共同應對。但是,中國不像2008年前有利的財政和貨幣環境,當時財政有盈餘、貨幣政策也有較大的調整空間,而現在中國財政出現赤字,通脹仍保持較高水平,因此可以應對的空間並不大,屆時中國GDP增長將會下滑2%。

中電投風電裝機規劃翻番

香港文匯報訊 內地五大電力集團之一的中國電力投資集團稱,集團今年風電裝機規劃為200萬千瓦左右,較去年幾近翻番;但光伏裝機將減約兩成。中電投總經理陸啟洲在出席兩會期間表示,今年集團光伏發電規劃為30萬千瓦左右,較去年的近38萬千瓦下降21%。去年其風電裝機規模為107萬千瓦。今年年初光伏標杆上網電價,每千瓦時由原本的1.15元(人民幣,下同)下調至1元。不過陸啟洲稱,雖然價格下調,但光伏發電設

備市場競爭激烈令成本下降,仍然有利可圖。至於風電目前的主要問題,他說,由於風電本身的建設規劃和電網的建設規劃不同步,所以風電棄風的現象還是比較嚴重。

中電投是五大發電集團中清潔能源比重最大的企業。據其此前規劃,到2015年發電裝機容量將達到1億千瓦,其中核電達520萬千瓦,清潔能源比重由目前的30%提高到40%。

東莞編印《莞港澳合作指南》

香港文匯報訊 據中新社報道,為了推進莞港澳合作,東莞將在今年編印《莞港澳合作指南》,在為港澳商人提供東莞投資環境、投資政策等全面信息的同時,也為東莞企業與港澳機構合作提供指引。

港、澳門商人、服務業者提供全面、快捷了解東莞投資環境,投資政策的信息和渠道,幫助他們明確來莞開業、執業所需要求和程序。在為香港、澳門商人和服務業者提供信息服務的同時,《莞港澳合作指南》還將為有意願尋求與香港專業機構合作的東莞企業提供信息和渠道指引。