

德勤料內地擴房產稅範圍

香港文匯報訊(記者 黃詩韻) 近年內地採取抑制政策, 改變房價上漲過快現象, 頻研出台政策。房產稅去年便在上海及重慶首推, 政府欲在兩地作改革試點。德勤昨日便指, 今年房產稅會擴展至其他地區, 相信北京將是下一個試點。而該行預料, 緊縮措施亦令中國房地產企業更大力度尋找融資方法, 新興渠道陸續湧現。

房產稅暫行條例規定, 個人所有非營業用房暫免繳房產稅。但2011年1月當局實行政策改動, 上海及重慶市個人擁有的部分住房納入徵稅範圍。上海方面, 僅適用於新購住房, 但排除居民首套住房。對重慶的政策則主要遏制市場對高檔住房的需求。

北京上半年料推行房產稅

德勤中國全國出資人行業主管合夥人陳偉權表示, 北京會是下個推行房產稅的地方, 上半年有機會實行。政府欲在大城市實行計劃, 逐步推向一線城市, 而北京符合條件。有官員亦在兩會上表明決心, 會繼續調控樓市。

陳偉權續指, 政府徵稅的房屋對象為兩地較大地積住房, 旨在將稅收所得用於建保障房。除為促進公平、合理調配房地產資源外, 節約用地亦是目的, 惟最主要是防止熱錢流入樓市。而重慶推

行房產稅已有一年, 當地樓價升跌幅不大。

德勤昨日發表中國房地產投資手冊2012年版也提到, 自2003年起內地政府一直嘗試引入物業稅, 以就物業持有期間的市場估價每年徵稅。有國稅局官員透露2010年至2015年將徵物業稅。雖然目前條件尚未成熟, 但國務院正研究有關方案中。

賓館酒店及養老項目料崛起

標準普爾日前發布一份亞太地區獲評級房地產公司的最新排名表, 30家中資開發商中, 展望被評為負面或評級列入負面信用觀察名單的, 便有16家。中資開發商財務壓力日益加劇, 德勤預料, 這將促使企業尋找新融資渠道。德勤中國全國房地產行業主管合夥人何錦榮指出, 房地產債券、房地產信託和境外人民幣房地產投資信託(REIT)都是新興融



左起: 德勤中國全國房地產行業主管合夥人何錦榮, 德勤中國房地產基金服務主管黃娟, 德勤中國全國出資人行業主管合夥人陳偉權。香港文匯報記者黃詩韻攝

花樣年今年銷售目標72億

期股息4港仙。不過, 公司期內現金由2010年末的24.57億元, 下跌至13.36億元, 負債比率增長2.4個百分點至71.4%, 毛利率則由43%微跌至42.9%。

對於今年資金是否出現緊絀, 主席潘軍解釋, 公司目前持有的兩個框架協議項目, 分別位於成都郫縣及五桂橋, 預料可於今年進入分期掛牌, 前者總面積約1,400畝, 將分三年發展, 今年首期將推400畝, 其中半數將出售予其他發展商, 而後者則有意引入基金合作發展, 兩項項目料可為集團帶來約8億元現金回籠。

花樣年今年資本開支包括30億元建築費, 財務及稅務支出約25億元, 另有約1.8億元未付地價。首席財務官陳思翰表示, 若全年銷售可達70億元, 連同上述8億元項目回籠資金, 預料全年有約10餘億元資金剩餘, 可視乎情況買地。潘軍指, 公司暫無融資計劃。

中國海外首兩月累售170億

去年計劃以TDR方式在台上市失敗, 潘軍表示有關計劃仍會持續視乎情況推行, 而公司持有約35%的台灣金門商用項目, 則由於未有太多進展, 暫不需要投入資金。

另外, 中國海外(0688)公佈2月銷售131.1億港元, 銷售面積64.5萬平米, 同比分別大增208.9%及131.1%, 環比亦升232.7%及152%。今年首兩個月累售170.5億元, 同比增長42%, 累售面積90.1萬平米, 增長10.4%。

港上市內房商2月銷售表現

	2月 (億元)	按月變化	今年累計 (億元)
中國海外(0688)	131.1	+233%	170.5
恒大地產(3333)	20.2	-9%	42.4
廣州富力(2777)	24	+95.1%	36.3
雅居樂(3383)	21	+0.96%	41.8
龍湖地產(0960)	21.3	+80.5%	33.1
世茂房地產(0813)	20.7	+127.5%	29.8
保利香港(0119)	5	持平	10
合景泰富(1813)	5.98	+47.7%	10.03

註: 中國海外以港元為單位, 其他為人民幣

湖南盼港商參與「中博會」



何報翔

香港文匯報訊(兩會報道組 譚錦屏、鄧鵬、劉恩琛) 全國政協委員、湖南省副省長何報翔在北京接受本報訪問時表示, 圍繞今年將在湖南舉辦的第七屆「中部博覽會」, 湘兩地一系列的經貿交流活動正在有序籌備中, 而今後湖南面對香港的招商活動, 將以小團隊的點對點對接為主。

何報翔介紹, 第七屆中部博覽會將於5月18日在湖南長沙舉行。期間, 湖南省政府將與香港中華總商會合作共同舉辦「世界華商領袖峰會」, 屆時將邀請世界各地的華商領袖齊聚長沙, 進行經貿領域的合作與交流。而在此之前, 他還將率團赴港, 邀請香港企業家、工商界人士共同參與中博會。

何報翔: 承接產業轉移機遇

何報翔透露, 自2009年湖南赴港舉辦盛大的「港洽周」活動後, 湖南對港招商推介主要圍繞重點產業集群, 以小團隊的點對點對接為主。他認為, 此種招商方式更靈活、更具針對性, 效果更明顯。

2月底, 湖南省委、省政府在郴州召開了「湖南擴大開放暨湘南承接產業轉移示範區建設推進大會」, 制訂出了一系列優惠政策, 目前湘南示範區發展勢頭良好, 已經有一批知名企業進入了湘南示範區。何報翔表示, 雖然從長期來看, 沿海產業向內地的流動會一直存在, 但大規模轉移的黃金期應該就在最近的三到五年, 時間不會太長, 湘南示範區要搶抓沿海企業向內地轉移的歷史機遇。

他透露, 湘南示範區的承接轉移工作的重點, 一是產業的集群式轉移, 湘南三市將根據自身的產業結構, 圍繞幾個重點產業集群進行產業轉移; 二是推進與沿海重點地區、重點行業的對接, 主要對接珠三角與長三角; 三是對行業龍頭、重點企業進行長期的跟蹤與對接。比如衡陽市引進富士康, 就是非常成功的例子。

煤炭化工帶動滬綜指漲0.86%



1月4日, 滬指跌破2200點, 股民在瀋陽一證券交易廳內查看股市行情。新華社

香港文匯報訊(記者 袁毅 上海報道) 在煤炭及化工等板塊帶動下, 滬深股指昨晨震盪上漲走勢。上證滬綜指收報2,455點, 漲20點或0.86%, 成交金額為1,022.8億元(人民幣, 下同), 與上日相若。深證成指收報10427點, 漲1.23%, 成交988.9億元。

深成指更強 創反彈新高

早盤兩市低開後, 滬指小幅探低10日線支撐後, 便一路震盪上攻, 深成指走勢更強, 股指創出反彈新高。瑞信私人銀行稱, 相信中國經濟軟着陸以及通脹降溫, 政府對國內煤炭價格干預亦會減少, 現時煤價約在765元/噸的水平, 相信接近觸底, 預計煤價將保持在每噸800元的水平。煤炭及化工板塊午後表現亮麗, 放量走高帶動大市上攻。分析師指, 動力煤的價格在不斷回升, 令投資者打消之前對基本面持續下滑的擔憂, 而煤炭股經過前期充分調整後, 具備了上漲的空間。

板塊上, 除教育傳媒、智能電網板塊基本收平, 其餘全線上漲。網絡遊戲、計算機物聯網、農林牧漁、釀酒食品、保險等板塊漲幅居前。券商、保險合計超大單淨流入2.81億, 電子信息超大單淨流入1.22億。

QFII額度傳大幅擴容

外管局稱將適度加快QFII投資額度的審批節奏, 消息提振市場信心。數據顯示, 3月份以來, 累計批准12家機構的QFII投資額度。而今年以來, 外管局已批准23家QFII投資額度共計29.1億美元。近期市場傳聞稱兩會後QFII總額度有望大幅擴容, 總體規模將在現有300億美元基礎上增加一倍, 同時還可降低QFII的准入門檻。證監會主席郭樹清日前也表示, 證監會對QFII資格的審批步伐在加快, 「擴大QFII額度一事還在推進過程中」。

分析人士指, 大市成交金額未見明顯放大, 顯示投資者仍偏謹慎。兩會即將結束, 股指短線料繼續保持震盪並逐步攀升走勢。對於未來經濟的分歧導致了投資者的分歧, 在周期性行業上漲動能不足、下跌空間有限的思維下, 投資者把關注的焦點放在了小盤成長股上。



左起: 花樣年首席財務官陳思翰、主席潘軍、執行董事馮輝明。香港文匯報記者趙建強攝

香港文匯報訊(記者 趙建強) 雖然去年提早一個月完成全年銷售目標, 花樣年(1777)亦將今年增長速度目標放緩, 全年銷售目標72億元(人民幣, 下同), 僅略高於去年實際完成的70.05億元, 全年新開工面積亦由去年約189萬平米大幅減少至100萬平米, 竣工面積則多10萬平米至80萬平米。

兩框架協議項目料套回8億

去年花樣年純利11.54億元, 增長42.9%, 核心利潤則增長59.1%至8.59億元, 每股基本盈利0.23元, 派末

明年底內地UA影院料達12家

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道) 立基控股(0240)旗下娛樂院線(UA)日前進入廣州市場。娛樂院線與廣州城投集團聯手打造廣州最大最豪華的影院, 廣州UA(娛樂)花城匯影院日前開始試業。業內人士介紹, 此次UA花城匯影院耗資6千萬美元(人民幣, 下同), 是UA目前在內地投資最大的影院。立基控股執行董事及營運總裁王兼揚表示, 目標是在明年年底內地UA影院數量達到12家。



娛樂院線廣州首家影院日前試業。

UA花城匯影院耗6千萬

據了解, UA花城匯影院分三期開發, 共13個影廳近1800個座位, 包括廣州市區內最大的IMAX影廳及2個多功能貴賓廳。其中包括已在日前先期試業的一期項目共6個傳統影廳; 二期項目包含4個傳統影廳和2個豪華貴賓廳, 預計今年6月開放; 而三期的IMAX影廳則計劃在暑假建成。

廣東去年票房總收入18億

數據顯示, 2011年廣東地區以18.65億元的票房總收入摘得內地票房桂冠。排在其後的是北京、上海、江蘇和浙江, 年票房

都上了十億。調查顯示, 近兩年來廣州的人均觀影次數約為1.5次。業內人士介紹, 廣州早期一個普通影院的建設資金約為5、6百萬元, 五星級影院需投入2千萬元。

正是瞄準內地電影票房的前景, UA今年在廣州將連下兩城, 除了在花城匯開設影院, UA西城都喜影院也即將在6月開業。據了解, UA西城都喜影院設有6個影廳, 共提供近950個豪華座位。王兼揚透露, 公司目標是在明年年底內地UA影院數量達到12家。此外, 武漢光谷影城預計今年開業, 與九倉集團合作的成都項目於2013年正式落成。

粵擬220億拓八大新興產業

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道) 《廣東省戰略性新興產業發展「十二五」規劃》日前出爐, 重點發展高端新型電子信息、新能源汽車、半導體照明(LED)、生物、高端裝備製造、節能環保、新能源和新材料等領域, 「十二五」期間廣東省財政將投資220億元發展這八大領域, 到2015年, 廣東省戰略性新興產業總產值突破2.5萬億元, 將廣東建設成為國家戰略性新興產業發展示範區。廣東省總投資3885.88億元建設148個戰略性新興產業重大項目。

2015年新興產業值2.5萬億

規劃指出, 將廣東建設成為全國戰略性新興產業發展的重要策源地和高端產業集聚地。「十二五」期間, 廣東將支持廣

建4G技術核心標準體系

此外, 八大產業分別規劃了發展重點。其中, 高端新型電子信息產業方面, 將佈局建設4.5代以上OLED顯示屏, 建立第四代移動通信(4G)技術核心標準體系。新能源汽車方面, 到2015年形成20萬輛以上新能源汽車(含中、重混動力汽車)綜合生產能力。

惠譽: 點心債增速今年料放緩

香港文匯報訊 評級機構惠譽表示, 由於發達市場面臨不確定性, 對於全球市場大部分尋求通過人民幣進行貨幣頭寸多元化的固定收益投資者來說, 香港人民幣離岸市場是唯一可行的選擇, 俗稱點心債的離岸人民幣債券近年來發展迅速。不過該行指, 即使在投資者需求上升的情況下, 點心債的發行量增速也將在今年放緩。

多項因素阻點心債發展

惠譽指出, 投資者關注點心債缺乏合約保護和信息披露水平較弱。在發行人相同的情況下, 高收益的離岸美元債券通常附有較多保護條款, 而這是點心債所缺乏的。另外, 將發行實體或特殊目的機構與現金流產生單位相聯的連帶連約條款; 旨在防止相關公司將自身資產用於償還其他債務的承諾; 對未來借款的限制, 這些條款也缺。和高收益美元債券合約相比, 離岸人民幣債券合約除了發行實體已接受審計的財務文件之外, 所披露的相關信息較為有限。儘管獨立評級機構的信用評級可能有助於緩和投資者的部分擔憂, 但去年發行點心債的39家中資公司中, 僅七家具國際評級。

許多投資者進軍點心債市場的另一大阻力, 是點心債的期限很少有超過三年。如果中國政府及政策銀行等半官方機構加大頻率發行長期點心債, 將有助於確立更加陡峭的收益曲線, 以用作其他離岸人民幣債券的定價基準。

投資者長期持有減慢流動

當前投資者對短期點心債的需求通常都是因為看好人民幣而引發, 市場還沒有展現出投資中長期債券的充分意願。另一個制約因素是大部分投資者買進點心債的目的是為了持有而不是交易, 導致整體流動性缺乏。

本港市場的點心債的發行規模, 從2010年的400億元人民幣(下同)增至去年的1,740億元。發行機構也由約20家增至100家左右。今年來已有12家外資銀行和公司在港發行點心債; 截至2月末, 發行規模總計485億元, 全年有望達到2,900億元。

日媒: 三一重工擬日上市

香港文匯報訊 日本讀賣新聞消息, 中國工程機械商三一重工正與東京證券交易所商今年秋季在東京上市事宜, 因該公司擬擴大日本業務。路透社引述三一重工總裁辦宣傳文化負責人表示, 據其了解, 三一目前沒有與東京證券交易所上市事宜。該負責人稱, 「我也是今天才看到, 沒有這個事, ……如果我們有這樣的計劃肯定會公告。」三一重工去年計劃在香港上市, 原定規模高至260億港元, 但因市況不佳, 一再推遲。

三一近幾年加速海外市場發展, 年初旗下控股子公司三一德國聯合中信基金共同收購德國普茨邁斯特公司(Putzmeister)100%股權, 交易總金額3.6億歐元; 另兩家子公司分別與奧地利帕爾菲格集團(Palfinger)下屬公司成立合資企業, 專事起重機產品的生產、銷售和服務。