

# 粵上市房企負債率上升

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）

廣東省房地產協會22日發佈《廣東房地產藍皮書2012》。該《藍皮書》認為，對30家在滬深交易所上市和16家在香港上市的廣東房企2007、2008、2009、2010、2011半年度及三季度的財務指標對比發現，2011年廣東房企資產負債率整體均值在60%左右，較過往年份有一定上升，現金流持續好轉，房企的短期償債能力良好，房企的財務安全性較高。同時，年度淨利潤同比增長率中值一直保持在較高水平，但同比增速出現明顯下滑。

預計今年市場銷售額跌20%

《廣東房地產藍皮書2012》分析認為，從盈利能力來看，相關房地產公司2011中期銷售淨利率平均值甚至達到20.66%，接近2007年的高點，但隨着房價增速放緩和融資成本不斷提高，預計2012銷售淨利率難以繼續上升；企業經營淨資金流量從2010年中期開始已轉負，企業投資額已超過銷售收入。

■ 粵房企加快銷售回籠現金

由此，《廣東房地產藍皮書2012》認為，預計2012年，銷售現金流入量可能持續下滑，預計全年市場銷售額下滑20%左右，而2012年投資增速將不會隨着當年新增開工面積的減少而下調，全年仍會維持至

少5%左右的投資增速，2012年銷售現金流出將持續推高。

廣東房地產協會相關人士認為，廣東省房地產企業財務表現在市場運行周期輪換中漲跌互現，但其長期的成長性卻毋庸置疑。在始於2009年的新一輪行業周期開始步入蕭條階段之際，廣東省房地產企業各項財務指標已逐步呈現出高位回落態勢。但就最近一期報表數據而言，其各項指標值仍維持在良性運行區間，財務狀況相對安全。

儘管如此，廣東房地產協會還是建議廣東省房地產企業既要保持對行業長期發展信心，同時也要針對今年市場的不利因素做好充分的應對準備，根據自身發展情況，加快銷售回籠現金流，熬過寒冬迎暖春。



■去年廣東上市房企負債率有所上升。

## 河南投洽會引資逾3000億



■第七屆中國河南國際投資貿易洽談會項目簽約投資額超3000億。

香港文匯報訊（記者 解詠荃 鄭州報道）23日，由國家商務部和河南省人民政府等共同主辦第七屆中國河南國際投資貿易洽談會在鄭州開幕，共有415個項目在會上簽約，總投資3006億元；其中外資項目87個，總投資101.7億美元，美國希爾頓、瑞士ABB集團、德國麥德龍等多家海外知名企業投資河南，英特爾、沃爾瑪、卡特彼勒、德國西門子、法國液化空氣、瑞士銀行等跨國公司的高管應邀參會。

河南省商務廳廳長李清樹在講話中指出，本次投洽會上簽署了一批投資規模大、效益好的項目。例如，美國希爾頓集團同河南湯陰縣簽署了建設集酒店、商場、公寓為一體的城市綜合體項目的戰略合作框架協議；在電力和自動化技術領域具有領先地位的瑞士ABB集團與鄭州美銘電子科技有限公司合作的低壓電器研發基地項目，投資1.6億美元。

### 瑞士ABB集團拓低壓電器研發

據介紹，此次招商引資項目涵蓋基礎設施、現代物流、高新技術、紡織服裝、裝備製造、高端商貿、文化旅遊等多個領域。投洽會期間，河南省組織了項目對接會、跨國公司對話中原懇談會、河南省招商引資項目銀企對接會等11項專項活動。

近年來，中國中西部地區逐漸成為海外投資的熱土，作為傳統農業大省和勞動力輸出大省的河南省吸引了眾多跨國企業的投資興趣。截至去年，河南全省共有72家全球500強企業前來投資。統計顯示，2011年，河南省新批准外商投資企業355個，全年實際利用外商直接投資100億美元，同比提高31.2%。

## 豫首兩月外貿增幅超140%

香港文匯報訊（記者 解詠荃 鄭州報道）在23日上午舉行的第七屆中國河南國際投資貿易洽談會開幕式上，河南省長郭庚茂表示，河南基礎設施、交通、能源、通訊、環保、城建等基礎支撐條件和保障水平經多年發展大幅提升，勞動力、資源、土地等生產要素和成本優勢凸顯，具備了大規模承接產業轉移的比較優勢和條件。

郭庚茂稱，中原經濟區正式上升為國家戰略，為廣大海內外有識之士在豫發展帶來了更加廣闊的空間。以富士康科技集團為代表的130多家世界500強企業和跨國公司已經投資或正在洽談落戶中原。

官方數據顯示，今年前兩個月，河南外貿進出口強勁增長，增幅超過140%，居全國第一。去年河南外貿進出口總額達到326億美元，增長83.1%；實際利用外商直接投資突破100億美元、增長61.4%。

據了解，第七屆中國河南國際投資貿易洽談會當天，共有415個項目在會上簽約，總投資3006億元；其中外資項目87個，總投資101.7億美元。

### 客商看好「黃河金三角」

香港文匯報訊（記者 王長虹、黨英偉 鄭州報道）3月22日下午，第七屆中國河南國際投資貿易洽談會三門峽（鄭州）市情說明會召開，市情說明會開始前，三門峽市委副書記、市長趙海燕會見了杭州顧家實業投資公司、香港閩商投資集團、華潤新能源控股有限公司、美國全通公司、蘇寧電器股份有限公司的客商。

三門峽迫不及待與客商「牽手」，美國全通公司、蘇寧電器、顧家家居等來自國內外的客商也意在三門峽市情說明會上達成多項合作意向。「我們既看重三門峽的現在，也看好它的未來，還非常重視它對周邊的輻射。」蘇寧電器鄭州地區管理中心總經理錢成建說，投資商們都很看好三門峽與山西省運城市、臨汾市和陝西省渭南市共同構成的「黃河金三角」。而鄭州、洛陽、三門峽構成的這一條經濟長廊，也是蘇寧電器的戰略佈局重點。

據了解，三門峽市23日發佈500個項目，引起參會客商的濃厚興趣。

## 中建築香港項目毛利率升



■左起：中國建築執行董事孔祥兆、執行董事兼財務總監周漢成、副主席兼行政總裁周勇、執行董事張毅峰、執行董事田樹臣。

香港文匯報記者趙建強 攝

因此會避免同業競爭情況。對於被指公司因過高溢價購入遠東環球，周勇指建築工程有不少玻璃幕牆項目，收購該司可產生協同效應，加上可為集團拓展海外帶來機遇，認為收購價「值得」。他又指，待收購全部完成後，方會透露遠東環球的投資計劃。

### 購遠東環球拓歐美生意

海外方面，中國建築早前收購遠東環球（0830），周勇稱希望透過該司的海外網絡拓展歐美生意，亦不排除進軍建築業務，但由於母公司於美國有建築業務，

料可作再融資，今年無融資計劃。

寶龍去年有6個新購物商場開業，今年會再有兩個項目落成，副總裁潘韜表示，去年落成的商場出租率均約90%以上，而今年開業的杭州及河南項目，一些較大的舖位已經租出，料未來一個半月內，出租率可達80%以上，有信心在開業時，出租率達100%。

雖然中央調低今年經濟增長速度，他指，未來除2、3線項目外，亦會投資4線城市的市中心購物商場項目，料有足夠購買力支持。

## 禹洲售樓已達標22% 有信心超額



■禹洲主席兼首席執行官林龍安。

香港文匯報記者趙建強 攝

香港文匯報訊（記者 趙建強）禹洲地產（1628）截至目前的合約銷售約11億元（人民幣，下同），已完全成全年目標50億元的22%，公司承認目標訂立較為保守，相信全年可超標完成目標。該公司今年可售面積約100萬平米，去化率約57%即可達標。

公司主席林龍安相信，今年內地調控不會放鬆，但政府對自用買家仍然支持，而旗下逾70%銷售項目針對剛需市場，對銷售有信心，目前項目定價僅貼市場，無須用降價方法促銷。他又指出，房地產為國家支柱行業之一，相信中央不希望

「打死」房地產市場。以目前約230萬平米的開工量計算，料足夠未來5年使用，因此沒有買地壓力，會尋找一些低價項目購入。

### 寶龍今年無融資計劃

另外，寶龍地產（1238）去年現金按年減少約55%至18.19億元（人民幣，下同），負債比率則增長4個百分點至58%。首席執行官許華芳昨表示，今年銷售目標約60億元，總資本開支約65億至70億元，其中包括35億元建築費、8億元土地款，及24億元短期債等。他解釋，其中7億元已作循環貸款，另有約8億元

## 首鋼多賺25%

香港文匯報訊（記者 黃詩韻）首鋼資源（639）公佈，截至2011年12月31日止，錄得營業額71.39億元，按年上升29%，EBITDA（除息稅折舊及攤銷前盈利）為44.43億元，增加31%，每股溢利為41.93仙，並擬派末期息每股13仙。

除稅後溢利和該公司擁有人應佔溢利分

## 派末期息13仙

別上升20%和25%至26.50億元和22.56億元。

該集團原焦煤和精焦煤平均售價分別為人民幣1,021元和人民幣1,812元，毛利率達70%。全年的原焦煤與精焦煤產量分別為約636萬噸和約231萬噸，按年分別上升2%與43%。

除稅後溢利和該公司擁有人應佔溢利分

## 深坪山新區加速產業轉型



■深圳市坪山新區召開轉型升級大會現場。

香港文匯報記者羅珍 攝

的高質量轉型，必須堅持統籌理念，從產業發展的基礎性核心環節入手，着力打造轉型升級的「五個平台」，一是打造招商引資平台、二是打造戰略性新興產業促進平臺、三是打造創新發展服務平臺、四是打造社區轉型發展服務平臺、五是打造企業綜合服務平臺，切實為產業轉型整合資源，築牢基礎，優化載體。

坪山新區將依托大項目構建大產業，加速產業轉型升級。創新招商引資機制，瞄準準世界500強、央企和大型民企，力爭年內引進15個附加值高、帶動性強的重大項目。完善重大項目推進和服務機制，促進國電、華電、國藥、海普瑞、蘇寧、華誼等重大項目盡快落地，採取多種措施幫助比亞迪、高先電子、中集等龍頭企業攻克難關、加快發展。加快盛波光電、佳士科技、昂納通信等已引入項目的建設，使其盡快形成產能，形成新的經濟增長點。