

# 評級機構：內房流動性風險堪憂

香港文匯報訊(記者 趙建強)今年3、4月內地樓市現「小陽春」，內房企業銷售似有回暖跡象。不過，國際評級機構警告，多家企業短期債將於今年到期，實力較弱的內房或面臨能否生存的考驗。在目前內地融資並未改善下，若下半年銷售未能如企業所料大幅增長，流動性將更為惡化，相信不少樓盤需要大幅減價，對企業前景有壓力。

評級機構標準普爾昨發表報告指，在該行監察的30間內房企業中，去年短期債較2010年增加57%至1,560億元(人民幣，下同)，但現金則減少12%至1,760億元。標準普爾分析師陸楓認為情況「嚴峻」，部分企業所持有的現金僅夠支付50%的短期債。當中，寶龍地產(1238)、恒盛地產(0845)、盛高置地(0337)、綠城(3900)及沿海綠色(1124)等內房企業銷售能力較弱，而信託及離岸債務比重較高，再融資有困難，被該行給予B或以下評級。

## 標普料部分房企債價賣樓

標普信用分析師李國宜表示，房企的借款成本正在上升，但融資渠道正在收窄，從而損害公司的盈利能力及現金流。

而評級較高的房企則可能面臨貸款利率上升、海外貸款期縮短的情況。即使評級較高的企業今年再融資成本亦大幅上升。陸楓指，今年發行信託的利息約達15%，較去年的12%至13%明顯上升，相信內房企業今年將面臨較去年更嚴峻的考驗。

而且，在相信內地調控不會改變下，下調存款準備金率並不代表對開發商貸款會轉趨寬鬆，標普預料，部分融資困難的企業今年底將需要透過大幅減價來促銷，甚至出售資產。分析師符培相信，今年內房銷售與去年相若甚至更少，但價格下調，今年利潤會較去年為差，毛利亦受影響。

## 穆迪維持內房負面展望

另一評級機構穆迪亦指出，內房企業流動性正逐漸惡化。穆迪副董事總經理蔡承業稱，該行評級的29間內房企業，11間流動性疲弱，較去年底的4間大幅增加。主要由於企業去年底現金結餘低於預期，加上銷售放緩及庫存增加，及短期債務上升所致。穆迪亦指出，一些評級較低的開發商，面臨較為困難的再融資可能。

穆迪數據顯示，評級的29間內房企業，今年到期的短期債務總額約1,590億元，較去年底增長23%，其中境內債務1,280億元，境外債務310億元。穆迪維持對內地房地產業授予負面展望，預料未來12個月房地產基本面向將繼續轉弱。

至於開發商減少開工量會否影響未來住宅供應，標普認為，目前內地庫存仍然巨大，且部分流動性較佳的發展商會趁低吸納一些廉價土地，相信短期內不會出現因供應量問題而影響樓價的情況。

## 綠城獲標普CCC+負評

香港文匯報訊(記者 趙建強)綠城中國(3900)高企的負債比率，令市場多次傳出該公司的破產傳聞，標準普爾昨日的評級報告亦給予該公司CCC+/負面評級，指綠城流動性疲弱。雖然近期積極透過出售土地或項目以回籠資金，但對流動性幫助不大，且公司受調控影響較大，銷售疲弱，有較大資金壓力。不過標普認為，綠城距離破產仍有一定距離。

標普給予評級的30家內房中，有4家出現較大違約風險，除綠城中國外，上海証大(0755)、合生創展(0754)和沿海綠色家園(1124)財務情況較差。另外，分析師陸楓指，寶龍地產(1238)今年來自3、4線城市的銷售比例增加，且去年加大投資新市場，推高槓桿比率，銷售卻一般，相信盈利表現會較以往為差。該公司獲B級負面展望評級，且流動性較差。



多家內房企業債務快將到期，評級機構警告，實力較弱房企或面臨生存考驗。資料圖片

## 財金動態

### 建業：河南房市吸納力強

香港文匯報訊(記者 趙建強)專注於河南省發展的建業地產(0832)，主席胡葆森(見圖)昨表示，該省目前城市化比率僅約40%，低於全國平均水平的50%，看好河南省發展大有可為，亦料在剛性需求，及改善住房上，對房地產會有強勁吸納，公司目前於省內18個地級、5個縣級城市擁有項目，至明年底會再進入40個縣級市，目標10年內進入全省所有逾100個縣級市。

葆森解釋，3月公司推出員工購房優惠計劃，優惠幅度最高可達20%，售出逾2,000伙單位予員工，其中大部分於3月成交，推高該月成交量，強調整體銷售維持平穩。但他指出，由於去年有較高價的項目銷售，料今年全年銷售均會低於去年。



趙建強攝

建業早前發行1.75億新加坡元優先票據，早前亦獲得9億元信託融資，加強現金流，胡葆森稱今年不排除會繼續進行同類小型融資計劃，但強調不會作股本融資。對於今年融資成本，他承認，信託融資最低回報保證為10%，較去年的8.5%略為提高。

### 本月銷售料逾5億

公司今年首4個月合約銷售逾30億元(人民幣，下同)，胡葆森表示，表現較預期為佳，預料5月銷售亦可超越5億元，加上6月有多個新盤推售，料上半年銷售可超額完成目標，亦看好全年銷售表現。他預料，下半年表現與上半年相若，公司沒有減價推盤的計劃。

對於4月銷售金額較3月回落近半，胡

### 廣南馬口鐵有擴產空間

香港文匯報訊(記者 劉璇)廣南集團(1203)董事局主席梁江(見圖)昨日表示，旗下主業務馬口鐵和鮮活業務不是此消彼長的關係，集團將會根據業務目標，兩板塊共同發展，爭取最大回報。

梁江說，馬口鐵上年佔營業額的9成。儘管自2005年以來內地馬口鐵產能呈爆炸性增長，行業已進入整合階段，市場競爭必然激烈。但他認為馬口鐵是集團的優勢業務，並對行業有信心。集團亦主動參與整合，加快轉型升級。現時廣南馬口鐵產能47萬噸，其中位於中山的廠房產能22萬噸，產能發揮率約9



劉璇攝

成；秦皇島廠產能25萬噸，產能發揮率約7成，均有發揮空間。集團董事總經理譚雲標指出，馬口鐵的原材料主要為鋼鐵，佔成本的8成，原材料價格走勢與鋼鐵一致。至於鮮活業務，梁江表示農產品加工受到政策支持，加上內地消費者更加追求高品質的產品，因此他對該部分業務前景樂觀。

### 中石油調高煤層氣產量目標

香港文匯報訊 近年不少煤企和石油企業均涉足煤層氣業務。中石油(0857)稱正按政府要求重新起草煤層氣發展規劃，並將2015年目標調高50%至60億立方米，今年產量有望達30多億立方米。

公司目前暫無海外煤層氣投資計劃。

### 中海油渤海鑽獲新油層

中石油旗下中石油煤層氣公司總經理接銘訓，在出席中國能源戰略高層論壇期間對路透表示，此番調整與中國欲整體提速煤層氣開發有關，發改委要求中石油2015年做到60億立方米，公司現在還在做規劃。中石油之前設定2015年規劃目標為40億立方米。但接銘訓稱，公

另外，中海油(0883)表示，在渤海海域成功獲得新發現旅大21-2，經測試該發現井目前可日產石油608桶。旅大21-2位於遼東灣南部海域旅大22-2反轉構造帶上，南部與旅大27-2油田相鄰，平均水深20米。鑽獲該發現的旅大21-2-1D井完鑽井深2,831米，共鑽遇約170米的油層，這是近年來在渤海碎屑岩探井中獲得最厚的油層發現。

# 憂經濟減速 深證跌破一萬關

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)5月匯豐中國製造業採購經理人預覽指數(PMI)降至48.7，連續第7個月萎縮，市場對經濟減速的擔憂，令內地股市延續前日跌勢。昨日滬深A股雙雙失守5日均線，深成指更是跌破萬點大關。分析師認為，短線來看大市全面反彈的難度較大。

成交量較前日基本持平。

### 高鐵機械水泥基建股拉漲

在多重利空消息拖累下，滬深兩市雙雙低開，儘管鐵路機械、水泥基建個股的強勢漲令滬市一度保持上攻態勢，但很快便承壓回落。期間多次觸底回升，終究反彈未果。截至收市，滬指報2,350點，跌12點或0.53%；深證成指收報9,984點，跌158點或1.56%。兩市共成交逾1,400億元(人民幣，

世界銀行亦將中國今年GDP增速預期下調至8.2%，這表明中國經濟放緩的壓力有所加大，經濟活躍度在小幅反彈後，再度重拾低迷。

與此同時，441家大股東頻繁減持，瘋狂套現500億元的消息，更是打擊市場做多信心。

昨日約有600隻個股上漲，超過1,600隻個股下跌。國務院常務會議要求近期內要啟動一批鐵路基建等重大項目，令高鐵機械、水泥基建股強勢拉漲，前期受到資金熱捧的釀酒醫藥、券商銀行股則相對走弱。特別是傳統藍籌釀酒板塊遭週資金獲利出逃，拖累個股暴跌，瀘州老窖跌6.58%，水井坊與五糧液分別跌5.65%和4.71%。

### 分析：大市料向下尋底

國誠投資分析師李金放指市場面臨多重擴容壓力，世行調低今年中國經濟增速，短期內必會影響股指走勢，同時全球資本市場動盪局面仍在加劇，希臘退出歐元區的擔憂重現，惠譽下調日本主權信用評級、美元指數創18月以來新高、大宗商品價格大幅回落等均對A股市場形成較大壓力。李金放認為，昨日盤中震盪加大，成交量亦是低迷，未來大市向下尋求支撐的概率加大。

大摩投資則認為，未來穩增長、擴內需以及加大基建投資等相關政策或將密集出台，市場中長期走勢取決於各項政策的落實情況，但從短期來看，市場全面反彈的難度較大。

## 銀行代客結售匯再現逆差

香港文匯報訊 國家外匯管理局公佈的統計數據顯示，4月份中國銀行代客結匯1,102億美元，售匯1,139億美元，結售匯逆差37億美元，是繼去年年底以來再次出現逆差。有分析人士指出，出現結售匯逆差體現了人民幣升值預期減弱下，企業持有外匯意願的增強。

匯儲備的增減額。

### 反映企業持外匯意願增強

去年11月和12月，中國銀行代客結售匯連續出現逆差。今年1月，銀行代客結售匯曾一度出現194億美元的順差額。此後順差額開始收縮，2月和3月順差額分別為44億美元和78億美元。

新華社引述金融問題專家趙慶明認為，銀行代客結售匯出現逆差反映了企業持有外匯的意願增強，導致企業購匯多於結匯。經濟增速放緩下，人民幣升值預期進一步減弱，加之歐債危機持續發酵下美元不斷走強，企業資金偏好出現變化。

銀行代客結售匯出現逆差與此前央行公佈的外匯佔款數據表現一致。數據顯示，4月中國金融機構外匯佔款減少605億美元，同樣為今年以來的首次負增長。

同期，中國銀行代客遠期結匯簽約87億美元，遠期售匯簽約105億美元，遠期淨售匯18億美元。

## 內地融資租賃規模首超IPO

香港文匯報訊(記者 莫豐齊 北京報道)過去不太引人注意的融資租賃行業正發展成為內地巨型產業。記者從第十五屆中國北京國際科技產業博覽會了解到，去年融資租賃行業融資量9,300億元(人民幣，下同)，超過當年資本市場IPO加上上市公司債務融資量的6,800億元。招銀金融租賃總裁張雁翎在論壇上表

示，2007年內地金融租賃和所有非金融租賃市場規模加起來才700億元左右，但到去年時規模已超過9,000億元，4年年均複合增長率超90%。融資租賃行業已開始打破中國傳統信貸格局與管理模式，開拓了一個基於設備資產信用的全新市場。有專家預測，未來10年中國整個租賃產業規模會達到12萬億至15萬億元。

## 深交所出招抑新股炒作 漲跌幅20%需臨時停牌

香港文匯報訊 為完善抑制新股炒作的監管措施，深圳證券交易所昨日發布通知，調整首次公開發行股票(IPO)上市首日臨時停牌制度，新增漲跌幅20%檔位臨時停牌指標，並調整換手率達50%的臨時停牌時間。

### 換手率達50%停牌1小時

深交所公告稱，在新股上市首日，當盤中成交價較開盤價首次上漲或下跌達到或超過10%時，該股份需臨時停牌1小時，向投資者警示市場炒作風險；當漲跌幅超過20%時，臨時停牌直至14時57分；當盤中換手率達到或超過50%時，臨時停牌1個小時，之後恢復繼續交易。

另外，深交所又表示，5月25日東誠生等3家公司將在中小企業板上市，從該批公司開始，首次公開發行網下配售股份的比例增加，而且沒有強制的鎖定期，公開發行的股份在上市首日可以全部流通。而深交所此時出台相關措施，正是為了適應修訂後的證券發行與承銷管理辦法。

### 發監控新股異常交易指引

為加強新股上市初期交易監管，深交所還發布「新股上市初期異常交易行為監控指引(徵求意見稿)」，列示新股上市日起10個交易內，可能影響新股交易價格的、屬於新股異常的交易行為。

同時，深交所還規定，證券賬戶出現異常交易行為的，交易所可以採取口頭或書面警示、要求提交書面承諾、約見談話等監管措施；情節嚴重的，可以採取限制證券賬戶交易、上報證監會調查等監管措施。

## 成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

### 成國土拍告〔2012〕11號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約集約用地的通知》(成府發〔2008〕52號)、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》(成辦發〔2010〕71號)及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定，定於2012年6月19日上午10時，在成都市土地交易市場(成都市天府大道北段966號金融城7號樓)，以拍賣方式組織出讓兩宗國有建設用地使用權。現將有關事項公告如下：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	淨用地拍賣起叫價(含出讓金)	競買保證金(萬元)	規劃設計條件					持證准用面積(畝)及方式	出讓人	
							計入容積率總建築面積(平方米)	容積率	建築密度	建築高度	綠地率			土地使用性質
1	QY06(252/211/245):2011-71	青羊區四威南路3號	36089.28 合54.1339畝 (其中社區衛生服務中心用地約5.2500畝不納入出讓範圍)	城鎮混合住宅用地70年商業40年	樓面地價:4100元/平方米	11400	二類住宅≤110803(可兼容商業≤20%)	社區衛生服務中心容積率宜<0.8,且地上建築面積≥2000平方米	20%≤二類住宅≤30%, 25%≤二類住宅總建築密度≤30%;社區衛生服務中心≤40%	二類住宅≤航空限高絕對海拔高程588米(相對地面高度約75.9米);社區衛生服務中心≤24米	二類住宅≥25%;社區衛生服務中心不宜<35%	/	成都市國土資源局	
2	XD06(252/211):2011-111	新都區大豐街道高堆社區(2號地)	67558.06 合101.3371畝	城鎮混合住宅用地70年商業40年	300萬元/畝	8000	/	1.0<容積率≤2.9	≤22%	屋面所有設施不得超過航空限高(絕對高程)643米	≥30%	二類居住用地(可兼容的商業(批發市場及旅館業建築除外)、商務建築面積≤20%)	101.3371 指標證書	新都區國土資源局



聯繫地址：成都市天府大道北段966號金融城7號樓 諮詢電話：028-85987887、85987883、85987884、85987885  
詳情請見：四川省國土資源廳網 (http://www.scdlr.gov.cn) 成都市國土資源局網 (http://www.cdtr.gov.cn)  
成都市土地市場網 (http://www.cdtd.gov.cn)

成都市國土資源局  
2012年5月23日