

# 恒大擬訴沽空機構中傷

## 有意回購股份 大行力撐 股價未止跌

香港文匯報訊(記者 趙建強)遭沽空研究機構Citron Research質疑賬目造假,恒大(3333)繼周四與投資者進行電話會議後,昨再於本港與眾投資者會面,歷時逾一小時,但完結後主席許家印卻沒有回答記者任何提問,只着記者閱讀通告。不過,與周四於電話會議中「爆粗」不同,昨日許家印明顯春風滿面,他又指正組律師團,考慮對Citron採取法律行動。恒大股價昨日一度反彈3%,但最終仍跌3.526%至每股3.83元,兩日累跌14.5%。

恒大昨日午間發出詳盡的澄清通告,逐點反駁Citron的指控。公告指,報告應該該集團對收購公司以及融資方面安排的會計處理、聲稱集團虛構銀行存款餘額,均是毫無根據。對於報告聲稱集團過多報足球、排球及文化產業項目價值,則是誤讀財務數據。又指報告推斷投資物業評估方法,及指集團通過高估投資物業成本,從而低估可售物業成本亦是完全錯誤。另外,報告指公司2011年上半年交付物業沒有結轉相應土地成本並無實質根據,採用其他營業收入來衡量其他應收款的周轉天數,則是完全誤讀了財務數據。

### 地價廉因土儲多 2、3線城市

報告中指恒大透過賄賂當地官員,以大幅低於當時市價的價格獲取土地儲

備,且內地執行閒置土地相關法律,公司可能面臨巨額罰金及喪失大部分土地儲備的風險。恒大指,地價低廉是由於大部份土儲位於2、3線城市,且所有項目均是依法依規取得,亦沒有一塊閒置土地。恒大稱報告將濫價成本無發票應測為行賄,是一種惡意中傷,又聲明公司遵紀守法,沒有通過賄賂他人來獲取利益。

對於Citron指公司雖然合約銷售快速增長,但現金存款總額卻持平,恒大反駁報告只是根據集團預收賬款沒有變動而質疑合約銷售的真實性並無根據,根據會計準則,當預售未交樓時,公司會將收到的款項記入預收賬款,交樓後則轉入銷售收入,不能簡單比較預收賬款項餘額以斷定虛構合約銷售。稱公司2011年合約銷售額803億元(人民幣,下同),

實際回款681億元,回款率理想。

### 提升公司品牌涉足文化產業

恒大又強調,目前財務結構良好,借款517億元,短期借款約102億元,淨負債率67%,債務並無激增,而公司上年末信託借款平均利率則約12%,並非報告所指的20%至30%。內地借款平均利率則為8.38%,信託借款僅佔借款總額14%,屬正常水平。

外電又引述有份開會的消息人士指,恒大地產副主席兼行政總裁夏海鈞在投

資者電話會議上表示,恒大正考慮回購股份,但就沒有表明何時進行,或涉及金額。

至於報告指許家印將25億美元用於支持自己的若干「愛好項目」,恒大反駁,公司投資足球、排球及涉足文化產業,是為提升公司品牌,並非單純個人愛好,而所謂投入超過162億元人民幣更是無中生有,恒大指,去年足球投入5億元,收入4.2億元,實際投入8,000多萬元,排球及文化產業於2011年合計投入資金更不足7,000萬元。

## 大行多為恒大「護航」

香港文匯報訊 一些大行亦發表報告支持恒大,瑞信認為公司與投資者之間的溝通、6、7月的強勁銷售,有助支持股價,因此維持恒大「跑贏大市」評級,目標價5.4元不變,建議趁低吸納。瑞銀則確認恒大資產負債表穩健,且未來將有多個項目推售,短期股價波動,可帶來入市良機,維持「買入」評級,目標價5.5元。

給予恒大地產「跑贏大市」的里

昂亞洲亦為恒大「護航」,「我們相信Citron報告中對恒大的指控,即使不是故意誇大,也是武斷的」。不過,里昂也表示,投資者關心的不是恒大如何被針對,而是為何公司會成為目標。該行認為,恒大積極的擴張政策使其無論在營運上和財務上都容易成為被狙擊的對象,相信公司這種擴張模式難以持續,並預測恒大的淨利將自2013年起開始下滑。



許家印表示,目前公司財務結構良好,淨負債率67%,債務並無激增。

# 融創33.7億購綠城地產項目



左起:孫宏斌、宋衛平、綠城執行總經理王虹斌。

香港文匯報訊(記者 張一波 上海報導)繼售股于九龍倉(004)後,綠城中國(3900)再出售內地地產項目套現。綠城昨宣布,向融創中國(1918)出售一批內地物業項目部分權益,雙方將通過成立合營公司發展有關項目,項目作價33.72億元人民幣(下同)。通過有關安排,綠城預期將可令公司的現金流增加45億-50億元。昨日雙雙停牌的綠城和融創將於下周一復牌。

### 綠城現金流料增45-50億

交易包括九個項目。綠城出售其中八個項目50%權益,方法為融創中國透過全資子公司融創置地,與綠城中國全資子公司綠城房地產,成立合營公司上海融創綠城控股。初步註冊資本為20億元,融創及綠城各自支付現金10億元,持股50%。合營公司向綠城收購八個項目;另外,融創將直接向綠城收購第九個項目50%權益。第1-8項物業包括上海黃浦灣、上海玉蘭花園、蘇州御園、蘇州玫瑰園、無錫玉蘭花園、無錫太湖項目、常州玉蘭廣場等住宅項目及天津藍色海岸綜合項目,第9項為上海玫瑰園別墅。大部分都已開工,總建築面積和可售建築面積分別為378.7萬平方米和251.6萬平方米。

有關交易代價約33.7億元,融創將以內部資源支付。融創認為合作有助雙方優勢互補,幫助公司進軍上海,完善長三角區域布局。合營公司董事會有五名董事,綠城提名兩人,融創提名三人。

### 金額相當融創市值逾四成

融創市值約92.4億元,對於是次交易金額相當於公司市值逾四成。融創董事長孫宏斌表示,儘管公司去年底的現金僅剩約38億元,但由於今年銷售遠優於去年,因此有條件以自有資金支付收購款,收購會令公司資產負債率略上升,但在項目開售後會有所回落,不會影響公司的資產質量。又稱對於上述9項目的銷售有信心,至於利潤方面,即使今年在技術上略有虧損也沒有關係,相信未來必可帶來淨現金流。

執行總裁汪孟德預計,到6月底公司的現金餘額會在40億元以上,另外尚有30億元的銀行融資額度尚未動用,加上公司今年的到期貸款全部在上半年還完,因此資金流絕對安全。他稱融創計劃今年的合同銷售目標為220億元,上半年已達120億元,相信全年可以超額完成銷售目標。

綠城預計交易錄得約2.32億元的收益,用作償還貸款及營運資金。

### 宋衛平:年內或再售土地權益

綠城董事長宋衛平解釋說,綠城受到宏觀調控後團隊有些人窮志短,但融創的團隊卻充滿狼性;由其控制董事會是正確的選擇。「綠城能在調控中活下來已屬不易,對於未知的宏觀調控政策走向,尋找合作會讓大家更輕鬆些。」宋衛平透露,半年來通過賣出少量項目,綠城資金流已處穩健狀態,與融創合作後,目前的項目不會有太大變化。此外,未來綠城的經營風格將以穩健為主。

宋衛平還指出,此次合作所涉項目按現有價格銷售市值約450億元,合作不會給雙方現金流帶來壓力,對雙方來說,這次合作是各取所需。他感歎說,樓市調控若再繼續幾年,內地房企就會經歷更嚴峻的考驗,綠城為應對未來可能延續的調控政策,不排除在今年內將旗下部分高價地拿出來與合作夥伴分享。

# 創維否認偽造市場份額

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)針對網上有關銷售數據造假的指控,創維數碼(00751)昨日否認任何偽造指控,強調已公告的液晶電視機市場份額來源是4月的推總銷售資料。

### 數據從不同受監察點得來

創維品牌總監李從想向記者強調,彩電市場中推總數據比監測數據更準確可靠。不過,投資者仍拋售創維股票,該股繼前日下挫5%,昨日再度下挫5.04%,收市時報3.39

元。據創維數碼澄清,有關網上文章稱公司偽造已公告的液晶電視機市場份額數據,及為公司提供市場份額的公司與維近年持續幫助公司操縱市場份額資料的指控,奧維已向公司發正式聲明並否認有關偽造指控。網上文章指,創維公告的液晶電視銷售量及銷售額的市佔率分別為17.4%及16.1%,均排名第一。

網上資料則指,公司上述產品的銷售量及銷售額市佔率分別為14.8%及12.9%,排名第

2及3位。根據奧維解釋,其於內地每月發表兩套監測內地液晶電視機銷售數據的報告,數據從不同位於內地的受監察點得來,並通過一定的抽樣原則和推算模型推算,並確認推總液晶電視機銷售數據比監測液晶電視機銷售數據更有代表性;而已公告的液晶電視機市場份額和網上數據都是正確的,僅編制標準不同。

創維董事局並稱,公司對網上文章的作者和刊登該文章的網站保留權利。

# 寧德水產品輸港居首

香港文匯報訊(記者 林蓉、蘇榕蓉 寧德報導)香港市場已取代韓國成為福建寧德水產品出口最主要的市場。記者昨日從寧德檢驗檢疫局獲悉,今年1月至5月,寧德水產品出口貨值1.6972億美元,其中出口香港貨值5209萬美元,佔水產品出口總額的3成,已超過韓國市場。

寧德檢驗檢疫局工作人員告訴記者,今年以來,寧德市出口到香港的

凍鮑魚批次明顯增多,由於鮑魚貨值較大,全面拉動了香港市場,1月至5月出口中國香港貨值5209萬美元,佔水產品出口總額的31%,已超過韓國市場。

據悉,寧德市水產品出口最大貿易市場原為韓國,但今年該國內市場銷售不景氣,訂單大幅度減少,1月至5月出口貨值4189萬美元,同比減少40%。



寧德出口香魚產品備受青睞。香港文匯報特約通訊員 李民雄 攝

# 投洽會料逾120國家和地區參會



左起,張燦民、中聯辦副主任郭莉和香港投資推廣署助理署長鄧仲敏

香港文匯報記者卓建安 攝

香港文匯報訊(記者 卓建安)第十六屆中國國際投資貿易洽談會(簡稱投洽會)組委會秘書部部長、廈門市副市長張燦民昨日表示,雖然今年歐債危機以及全球經濟不景氣對本屆投洽會帶來一定影響,但相信無論是新興市場,還是發達國家,都會很好地利用投洽會這個雙向的平台。他並透露,受歐債危機衝擊較大的希臘、西班牙和意大利等國都會參加本屆投洽會,而預計包括中國在內的超過120個國家和地區將共有7萬多人參會。

### 央視加盟與商務部聯合主辦

張燦民昨日在港出席第十六屆投洽會香港推介會時表示,投洽會正傾力打造全球頂級投資論壇,從今年開始中國中央電視台將全方位加盟,與商務部聯合主辦,共同打造全新的「國際投資論壇」。該論壇將進一步凸顯國際化、投資性和品牌化的高端定位,重點邀請國家領導人、外國政要、國際組織負責人、世界著名經濟學

者、國內外知名投資人和傑出企業家參會,圍繞「全球增長新動力與價值鏈重塑」、「金磚國家高層對話」和「全球經濟重振與新一輪工業革命」等熱點議題進行研討交流。

張燦民續稱,本屆投洽會將於今年9月8日至11日在新建成的廈門國際會展中心三期展館舉行。展覽規模超過9萬平方米,共設置4,000個國際標準展位。除了中國內地所有省、直轄市和自治區外,境外將有60多個國家和地區參展。預計還將有來自全球超過120個國家和地區的7萬餘名與投資促進緊密相關的政府高官、投資促進機構、行業協會組織、權威專家學者、知名企業家和私人投資者參會。

### 9月廈門會展中心三期舉行

中國商務部投資促進事務局局長助理姚景林昨日亦在同一場合表示,投洽會作為中國目前唯一由國家商務部獨家主辦的國際投資盛會,中國政府傾力打造的投資促進平台作用和地位日益凸顯。在中國的「引進來」和「走出去」的事業中起到了不可或缺的作用。

姚景林續稱,去年中國實際使用非金融類外商直接投資1,160億美元,再創歷史新高。與此同時,中國企業對外投資步伐也在加快,去年中國非金融類對外直接投資達到600.7億美元。今年1月至4月中國實現非金融類對外直接投資231.6億美元,同比增長72.8%,其中以併購方式投資佔37.7%。

# 惠譽:經濟態勢仍比08年好

香港文匯報訊 日前公布的6月匯豐中國採購經理人指數(PMI)由上月的48.4降至48.1,為今年最低。評級機構惠譽表示,當前中國的經濟放緩,不能與2008年未更為急速的放緩情況相比;而且可能引發與2009年相比較為溫和的政策應對。

### 新出口訂單逾三年低谷

匯豐6月中國製造業PMI初值創七個月新低,新出口訂單更是逾三年低谷,顯示當前經濟形勢內疲外困,需要更多有效的政策刺激來扭轉經濟下滑態勢。

惠譽稱已經預期中國成長放緩,該行預

估中國2012年實質國內生產總值(GDP)增長率仍為8.0%,低於2007-2011年的平均增長率10.5%。因預期今年下半年將會溫和的放緩政策出招,該行將2013年增長率預佔由8.0%上修至8.2%。

該行並預期,中國這波景氣放緩的政策回應不會像2009年那樣積極,部分原因是因為勞動市場較2009年強勁,部分是因為預期中國當局對於進一步迅速擴張信貸的風險有所警戒。預期中國將推出刺激政策,以避免全球經濟擴散效應打擊內需,而財政或貨幣方面都有推出刺激政策的空間。

# 星巴克:今年力爭新開200店

香港文匯報訊(記者 劉坤領 四川報導)星巴克中國區總裁王靜瑛昨天在第四屆APEC中小企業對話世界500強財富論壇上表示,公司今年將力爭在中國新開200家門店,到2015年在中國的門店數量要達到1500家。她預計,2014年中國將成為集團第二大市場。

王靜瑛強調,1500家門店並非簡單的複製,而要做出每家門店都不一樣的特色。「每家店的選址、設計都不一樣,我們希望創造一個第三空間,讓消費者在這裡有

一個完整的體驗。」談及中國市場的特色,她認為中國地域廣闊,每個城市都不一樣,對於中國市場的經營模式,公司強調的是個性而非整體的解決方法。公司做了很多本土化的工作,例如在端午節、中秋節推出有特色的食品。在談及星巴克的經營理念,王靜瑛稱,公司並不僅是銷售咖啡,「我們最重要的目的就是提供一個平台,與朋友相聚或是與客戶溝通,體驗我們的服務。」她介紹,公司在上海設有研發中心做產品的研發。