

# 瑞房擬購更多內地中小項目



羅康瑞(右)與李進港出席新聞發佈會。 章蘿蘭 攝

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)瑞安房地產(0272)主席羅康瑞昨日在上海透露,旗下全新的「中國新天地」公司將於今年3月1日正式營運。據悉,新公司將着力於內地商業地產的管理與收購。此外,考慮到加速資金周轉的需要,未來瑞房將更多考慮內地的中小型項目。

據透露,瑞房將首先注入旗下的商業項目,將來新公司也會收購其他辦公樓和酒店等項目。現時瑞房持有已竣工的商業項目總面積為63萬平方米,總價值為280億元(人民幣,下同),公司另有99萬平方米項目在建造中,預計一至兩年內完成,該批項目預計總值將達到400億元。屆時,瑞房旗下商業項目資產價值約為680億元。

據稱,上述項目均有可能被注入「中國新天地」。

## 中國新天地最快下半年上市

羅康瑞表示,「中國新天地」由他本人擔任執行主席,並配有三名獨立非執行董事。不過,他仍未透露「中國新天地」具體上市時間,僅表示早已於去年向香港聯交所申請上市,目前仍在等待好的上市時機,以體現旗下優質商業地產的價值。昨日有消息指,中國新天地最快要於今年下半年才上市,計劃集資10億美元(約78億港元)。

未來瑞房將專注於新項目的拿地、開發,「中國新天地」則主營業務資產管理,可謂各司其職。羅康瑞表

示,集團剛剛收購了著名地產開發及運營商美國塔博曼旗下塔博曼華夏柏欣(Taubman TCBL)70%股權,旨在為「中國新天地」儲備人才。此前有消息稱,華夏柏欣核心高層已經轉移到瑞房。

## 商業項目應注重管理與創新

現時內地開發商一窩蜂湧向商業地產,諸多商場千篇一律,羅康瑞擔憂,未來商業項目很可能將經歷一段困難時期,因此更應注重管理與創新。他表示,除了瑞房將在「中國新天地」中佔約50%的股份外,不排除會引進戰略投資者,但這並非出於資金考慮,而是為了汲取一些專業公司的管理經驗。

瑞房董事總經理兼行政總裁李進港指,此前瑞房在內地主營大項目,對集團資金周轉造成壓力,為加快資金周轉,瑞房未來將更多考慮中小型項目。但稱「中小型項目」並非低價項目。至於「中國新天地」的成立,是否意味著集團會將注意力悉數轉移至商業地產?李進港說,未來住宅對瑞房而言仍將是非常重要的組成部分。

李進港解釋,去年瑞房盈利不佳,是因為年內交付項目少,且在動遷上的花費很多。他透露,過去幾年瑞房在動遷上的投入就有120億元,且一個地塊的動遷至少5至6年,進展緩慢,對盈利造成很大影響。不過,現時動遷已基本收官,一部分項目可馬上開工。據悉,瑞房在上海的甲級辦公樓「企業天地」3號,將於今日(10日)正式動工。「企業天地」毗鄰「上海新天地」,是瑞房「太平橋」項目的重要組成部分。

# 中證監啟動IPO財務核查

## 新股發行料推遲至3月後 日後「塞車」將改善

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)為提高新股首次發行(IPO)人的信息真確度,中國證監會將啟動IPO在審企業2012年度財務核查。路透引述消息人士指,有關審查的尺度之嚴格為前所未有,希望篩走不合格者,該真正優質的公司可以加快上市。業內人士估計,新股發行的時間會推遲至3月之後,未來半年上市申請的數目會減少,但A股上市的「塞車」現象有望改善。

報引述消息指,中證監日前召開IPO在審企業會議,將有約100人成立15個小組,在今年1、2月間抽查正在申請上市企業的上年度財務報告,目的是提高發行人信息的真確度。如申報文件失實或有誤導性陳述,保薦人將被追究責任,如有再犯,懲處將會更重。有業內人士分析認為,基於去年內地宏觀經濟減速,企業經營壓力明顯增加,相信有不少企業去年業績表現回軟,估計在這次核查後,或許有大量擬上市的公司撤回IPO申請。

## 嚴格程度前所未見

另外,若申請上創業板企業去年業績下跌而未能滿足發行條件,需及時撤回申請,不容許保薦機構以中止方式排隊等時間。有業內人士認為,要求嚴格的程度乃前所未見,估計新股發行的時間會推遲至3月之後。部分申請料將撤回,未來半年上市申請的數目亦會減少,而過多的A股企業待批上市的情況將得到紓緩。

內地目前有882間公司正申請上市,而中證監仍接受申請。倘按內地股市每年平均約200至300隻新股上市速度計算的話,估計至少要花2至3年才可全數消化。英大證券研究所所長李大霄指出,IPO重啟不斷後移,有利於A股市場供求關係再平衡,從而使證券市場有修



中國證監會將啟動IPO在審企業2012年度財務核查,業界估計,新股發行的時間會推遲至3月之後,未來半年上市申請的數目也將減少。圖為上海股票交易所大堂。 資料圖片

養生息的機會,整個市場趨勢就會逆轉,待趨勢逆轉後對IPO的成長能力會加強。他認為,若能夠把IPO價格降下來,提高質量,就會改變泡沫從源頭輸入的局面。

東興證券研究所所長銀國宏說,現時A股市場IPO太多,肯定要多渠道分流,一方面讓不同的管道來去消化上市公司,又要讓真正優質的公司進來。如果因為一段時間的停滯財務指標就不達標,說明公司的可持續發展能力有問題的,通過財務指標篩選本來就很正常,被篩掉的公司越多說明之前申報的質量有問題。

## 待審減少或達一半

中證監副主席姚剛此前曾建議,IPO待審企業可考慮

新三板及各地股權轉讓市場,甚至是H股及海外市場,而證監會近期亦取消了內資企業赴港上市的門檻。然而有投行人士指,在A股啟動IPO財務核查下,相當一部分公司不願再準備資料到港上市,且H股市盈率不高,籌資也不算理想。估計在這次財務核查後,IPO待審企業可能會減少三分之一甚至達一半。

A股IPO自去年10月底以來已暫停發行。去年12月28日,證監會發布《關於做好首次公開發行股票公司2012年度財務報告專項檢查工作的通知》,要求目前正在排隊的800多家IPO企業的中介機構須在今年3月31日前遞交自查報告,證監會將在自查報告審核基礎上,開展重點抽查工作,並要求對12項粉飾操縱利潤的情形進行重點核查。

# 秦虹：內房調控力度不變



住建部政策研究中心主任秦虹。 2013年樓市調控方向不變、力度不減。

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報導)住建部政策研究中心主任秦虹9日在廣州舉行的「城市觀點論壇中國行2012年度論壇」演講時預計,2013年房地產市場有望繼續保持以穩為主,小幅的波動。同時表示,城鎮化對房地產的影響至少在2013年影響是中性的,而不應該像一些人過分那麼樂觀。對於今年房地產調控政策,她的一個基本判斷就是方向不變、力度不減。所以沒有理由期望在抑制投資、投機方面有所放鬆。

## 穩擬網上掛牌「賣地」

另外,廣州國土房管局近日發布《廣州市國有建設用地使用權網上掛牌出讓規則》(意見徵求稿)及配套文件向公眾徵求意見,擬「試水」在網上進行土地出讓。該意見徵求稿暫未說明具體實施時間,但也規定,在土地網上交易試行期間,網上交易與傳統招拍掛交易方式並行。

根據該意見徵求稿,總準備給土地網上交易將設立一年試行期。試行期內,土地網上交易方式與傳統招拍掛方式兩者並行,廣州市國土房管局根據地塊的實際情況,決定用何種方式出讓。對以掛牌方式出讓,除一般性競買資格外未有其它准入條件,以「價高者得」原則確定競得人的住宅用地和一般商服用地實施網上交易。其他土地交易仍實行傳統招拍掛方式。一年試行期滿後,廣州市相關部門將根據土地網上交易系統完善情況,再推進對以掛牌、拍賣方式出讓的所有類型的土地(包括總部經濟用地、產業用地等)實施網上交易。為杜絕人文因素,以招標方式出讓的土地暫不納入土地網上交易。

據意見徵求稿,網上競價包括三個階段,即掛牌報價階段,掛牌截止後的限時競價階段,地價達到最高限制地價後其他非地價指標競價階段。

# 中信料今年人行審慎寬鬆



廖群 攝

香港文匯報訊(記者 涂若奔)中信銀行(國際)首席經濟師兼研究部主管廖群昨日表示,內地的貨幣政策寬鬆力度較預期小,效果亦滯後,但估計全年GDP增長可達7.7%,超過官方「保7.5」的目標。他相信今年的貨幣政策仍是「審慎寬鬆」,全年將下調存款

準備金率2-3次,並減息1-2次,GDP增幅將達到8.3%水平。

廖群指出,內地經濟去年第四季才開始反彈,中央認為有必要保持這種勢頭,因此今年仍會持續較寬鬆的貨幣政策,但程度不會達到2009年時的水平。他相信人行一定不會加息,「不減(息)或減1-2次都有可能」,同時存款準備金率將會下調2-3次,因為現時內地的存款準備金率達到20%,屬全球最高。此外,逆回購亦將會是人行採取的主要手段之一。

## 通脹將會高於去年約3%左右

談及通脹問題時,廖群指出,由於內地經濟恢復強勁,居民收入水平提高,加上貨幣政策的影響,今年的通脹將會高於去年,全年約3%左右。但不會升至很高水平,近期內地豬肉、白菜價格飆升主要是季節性因素導致,由於內地去年糧食仍增產,食品物價不會成為全局性問題,估計豬肉和白菜的供應很快會增加。

## 城鎮化為推動樓價上漲動力

至於樓價,他認為上升的壓力仍大,但中央不會放鬆調控,因此樓價將會保持穩定,但銷售會持續低迷。他稱,城鎮化是推動樓價上漲的主要力量,加上不少城市居民自身亦需要換樓,因此樓市的基本需求仍然強勁。

廖群並指出,內地目前的製造業產能面臨雙重局面,在鋼鐵、水泥、電解鋁、煤炭、紡織等行業,以及出口相關和若干消費品行業存在產能過剩;但在七大新興戰略產業、高科技行業和內陸省份的基礎設施等範疇,則存在供應短缺的問題,需要建立新產能,因此估計內地製造業每年仍可保持8%左右的增幅。

至於歐美經濟,廖群指兩者現時「都在無限寬鬆,不達目的誓不罷休」,雖然長期效果負面,但短期有積極作用。預計歐債危機大致可穩定,歐洲經濟將零增長或是微弱正增長;美國也不會「墮崖」,將會分階段解決財政問題,美國今年經濟增長2.2%至2.3%。



鹽田國際舉行破億標箱慶典。 李昌鴻 攝

# 鹽田國際18年吞吐量逾億標箱

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 實習記者 黎玉嬌 深圳報導)鹽田國際集裝箱碼頭第一億個標準箱近日誕生。鹽田國際歷經18年半,在世界港口發展史上,創造了以最短時間實現一億標準箱的港口吞吐量新紀錄。這是鹽田國際繼2007年成為全球首個年吞吐量超千萬標準箱碼頭後,再次實現了里程碑式的歷史性跨越。

在當前經濟環境逐步趨穩的形勢下,鹽田國際累計吞吐量突破一億標箱,向港口行業傳遞一個積極信號,希望深圳港口物流行業再創佳績。鹽田港是歷經十多年的奮鬥,已經從一個海邊荒灘快速成長為全球最繁忙的集裝箱港口之一,成為深圳一張亮麗的名片。深圳市政府相關部門、鹽田區政府、黃埔港口集團、鹽田港集團、和記港口信託、鹽田國際、各大船公司、貨主代表等約200位嘉賓出席活動,見證第一億個標準箱誕生。

# 深石化交易所開市 擬引港資

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 實習記者 黎玉嬌 深圳報導)作為入駐深圳前海深港現代服務業合作區重點企業之一,深圳石油化工有限公司(簡稱深油所)昨日舉行正式啟動儀式並迎來首個交易日。該交易所目前從事現貨交易,昨日從早上九點到下午四點,總成交71個品種,數量達9.8484億噸,總成交金額達62.79億元人民幣。

該公司副總裁曲建介紹,目前華南地區每年的燃料油和成品油的市場需求巨大,目前分別高達1500萬噸和2000萬噸,市場商機巨大。目前該交易所實行現貨交易,以掛牌交易和協議交易為主要交易方式,交易品種以國內、國際需求最大的原油、成品油、燃料油、天然氣和液化氣等石油化工產品為主要交易品種。深油所的會員有一般會員、前海註冊企業、席位會

員企業三種形式。據統計已經有20多家會員企業,還有近百家正在進行申報中。

## 最快2014年底進駐前海

曲建透露,預計該交易所2013年將實現2000億元交易額,2015年將達5000億元。他還透露,深油所最快2014年底進駐前海,可以享受國務院給前海的優惠政策,企業所得稅將從目前的25%下調到15%。還享受金融創新類政策,該公司正擬申請跨境人民幣貸款。

曲建透露,目前深油所的主要股東為中石油、中航油、前海控股和深圳本土石化龍頭企業等眾多大型企業,並在上海、北京設有分公司,拓展華東、華北和東北市場。未來公司將增資擴股,爭取吸引香港和海外的股東和資金,增加海外的會員單位等。

# 前海企業稅優惠有望春節前落地



前海今年會全面開展基礎設施建設,各項優惠政策的細則也將陸續落地。 李望賢 攝

香港文匯報訊(記者 李望賢 深圳報導)繼前海跨境人民幣貸款細則出臺之後,前海企業稅優惠目錄也將於近期公布。前海的財稅優惠政策一直是入駐企業關注的焦點。按照此前國務院批覆

的政策,符合前海產業准入目錄及優惠目錄的企業將可享受15%的稅率徵收企業所得稅的優惠。前海管理局局長鄭宏傑日前為訪深的澳門代表團舉行政策說明會,期間透露目前優惠目錄和准入目錄已獲財政部批覆,有望在春節前落地。

此外,《前海跨境人民幣貸款管理暫行辦法》日前已經發布實施。鄭宏傑還透露,前海跨境人民幣貸款的首批銀行已基本敲定,包括恒生銀行、渣打銀行、國開金融、建行等,既有中資銀行,也有外資銀行。恒生銀行只是與前海開發投資控股公司簽約的其中一家,而非此前有媒體報導的跨境人民幣貸款「第一單」。近期,首批銀行的具體名單將公布,並舉行簽約儀式。