

# 佳兆業擬發垃圾級美元債

香港文匯報訊(記者 黃嘉琪)佳兆業(1638)昨宣布,計劃發行美元優先票據,這是在國務院推出新的樓市調控政策(又稱「國五條」)以來,內地地產商發行的首筆垃圾級美元債,債券的認購反應將為外界關注。評級機構穆迪昨表示,已向佳兆業擬發行的美元票據授予B1的高級無抵押債券評級,同時維持佳兆業B1的公司家族評級和高級無抵押債券評級。上述評級的展望為穩定。

佳兆業表示,票據定價包括本金總額、發售價及利率,將根據發行票據之聯席全球協調人瑞信及摩根大通,以及聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人瑞信、摩根大通、匯豐及工銀亞洲進行之累計投標結果釐定。所得款項淨額用作部分再融資2010年票據、撥資現有及新物業項目及作一般公司用途,債券已原則上獲准在新交所正式上市名單上掛牌。彭博引述知情人士稱,該債券為5年期,定價區間位於9.125%附近。

## 償還到期債 緩再融資風險

穆迪昨發報的新聞稿稱,了解到佳兆業會將部分發行所得用於償還部分2015年到期、利率為13.5%的美元債券。又指佳兆業一直在積極管理其資本結構與債務到期情況。在此次發行計劃之前,該公司於今年1月發行了5億美元票據,主要

目的是償還2014年和2015年到期的債務。如果此次票據發行順利完成,佳兆業會有穩定的資金基礎,可進一步降低未來兩年的再融資風險。

## 萬科美元債獲外資青睞

穆迪助理副總裁、分析師梁鎮邦表示,新票據發行的部分所得將用於償還高息債務,因此對其EBITDA/利息覆蓋率等主要信用指標的影響仍在可控範圍內。穆迪預計未來12-18個月佳兆業的調整後債務/資本比率為50%至55%左右,利息覆蓋率會低於3倍。這樣的負債槓桿率和利息覆蓋率符合其B1的公司家族評級。截至2012年底,佳兆業的62.4%股權由其創始人及其家族成員持有。內地最大地產商萬科企業上週首次發行美元債



佳兆業計劃發行美元優先票據,也是內地房產商發行的首筆垃圾級美元債。

券,籌資8億美元。標準普爾、穆迪和惠譽分別給予萬科企業以「BBB+」、「Baa2」和「BBB+」的長期企業信用評級,刷新了內地房產商獲得的企業信用評級最高紀錄。有消息指債券認購額達60億美元。

國務院在3月1日出台「新國五條」細則,其中包括「嚴格徵收20%房屋轉讓利潤所得稅」,消息出台後曾引發內房股暴跌。

# 樓控免疫 金輪不靠賣樓

香港文匯報訊(記者 黃嘉琪)新國五條出台,對於內地房企又是新一輪的挑戰。剛於1月上市的金輪天地(1232)表示,由於目前公司的項目當中有75%屬商業物業,剛需住宅佔25%,故認為中央較早前推出的新國五條對銷售影響不大,未來業務發展方向仍集中在地鐵上蓋及軌道交通項目,不排除尋求海外發債或銀團貸款。

## 未來主力拓軌道交通項目

金輪天地昨公布去年度全年業績,收益9.64億元(人民幣,下同),按年增加84%;純利倒退44%至2.77億元,每股盈利20.5分,派末期息5.55分,派息率44.8%。若扣除投資物業公平價值變動收益後的純利為2.23億元,按年增長106.3%。

財務總監兼公司秘書陳偉健表示,今年首兩個月合同銷售金額5.2億元,已佔全年合約銷售目標15億元的35%,惟暫未計劃上調全年目標,因為今年目標已按年增長50%。而目前住宅項目均價每平方米近20,000元,較去年底的17,000元提價17.6%。而今年已上馬的4個新項目,料可套現約30億元。下半年租金收入將步入高峯期。

## 或尋海外發債銀團貸款

期內,毛利率按年增加5.7%,至51.7%,陳偉健指,主要由於房地產開發業務的毛利率上升所致,有信心今年可維持相若水平。而未來派息率將維持核心盈利的30%。今年所需支付的土地款約6億元,而目前手頭現金有10億元,若未來有融資需要,將會以海外融資為首選。目前處於淨現金狀況,即使計及未來所有涉及的投資,淨負債率亦以不超過50%為目標。

# 星展：內地經濟料增長9%

香港文匯報訊(記者 劉璇)星展香港預期,內地今年會落實推動城鎮化政策,將刺激投資和消費,估計今年內地經濟增長將達9%,通脹率將升至3.5%。此外,儘管該行不預期人民銀行今年下調存款準備金率,但相信有機會於第四季加息。

星展香港高級經濟師梁兆基表示,內地未來十年的經濟圍繞城鎮化所支持,當然需要諸多政策配合。譬如他認為利率自由化是支持持續發展的前提,來減少銀行過分借貸所產生的風險,而內地銀行的貸款利率下限可由七成降至五成。此外,人口也是城鎮化過程中需要面臨的問題,梁兆基稱,計劃生育政策限制未來內地內需,認為應當放鬆人口政策,釋放消費力。但在內地教育和醫療體系沒有達到能夠承受放開計劃生育政策後人口壓力的情況下,亦不宜操之過急。

## 港主要離岸中心地位不變

除城鎮化發展外,他又表示,中國未來將要繼續深化與東盟、非洲及拉丁美洲的外貿關係,梁兆基預期3個地區至2020年將佔中國整體出口量的24%。人民幣方面仍具升值壓力,中國未來的貨幣政策將視乎內地的資產價格、資金流動、通脹,以及其他國家的寬鬆措施而定。

另外,星展銀行經濟師周洪禮表示,由於料香港未來仍會維持作為內地轉口港的優勢,及離岸人民幣發展業務較成熟,因此認為香港未來將可繼續成為主要的離岸人民幣業務中心。本港現時的離岸人民幣資金交易於亞洲達逾80%,本地人民幣資金池則達約6,000億元人民幣。

# 瑞銀：內地轉中性貨幣政策

即較目前有約13%的上升空間。

## 外匯佔款新高 整體仍寬鬆

陳李昨出席記者會時表示,人行連續三周的資金淨回籠,反映監管層的態度已發生微妙的變化,已釋放出不希望流動性再寬鬆的信號,但並非市場所解讀的收緊信號,而是中性的貨幣政策。不過,今年整體流動性仍較去年寬鬆,主要反映在外匯佔款方面。今年1月份中國外匯佔款創歷史新高。他認為,外匯佔款創新高,與部分海外熱錢流入看好人民幣升值有關,但也與去年有一段較長時間由於人民幣停止升值,部分內地居民將人民幣轉為外匯以及企業減少結匯,而去年底由於人民幣重啟升值,內地居民又將外匯轉為人民幣以及企業增加結匯等因素有關。

不過,陳李指出,去年9月以來新增的巨量流動性,必然在投資上有所體現,而地方政府投資會否在「兩會」後加快則值得關注,「兩會」後政策有可能會較明朗。

## 新國五條明晰 樓市影響微

至於「新國五條」實施細則的推出對內地房地產市場的影響,陳李認為,內地居民對房屋的剛性需求仍存在,相信有關政策對房地產市場影響不大。他並認為內地房地產商4月份銷售數據較為關鍵,因該月是「新國五條」實施後首個公佈數據的月份,若房地產銷售有10%至15%升幅,表現已不錯。他並看好內房股未來6至9個月的表現,因其估值低、負債比率改善和融資成本下跌。



瑞銀證券研究部副主管、首席證券策略分析師陳李出席記者會。

香港文匯報訊(記者 卓建安)瑞銀證券研究部副主管、首席證券策略分析師陳李昨日指出,目前人行的貨幣政策已由之前的寬鬆轉向中性,而「新國五條」實施細則的推出對內地房地產市場影響不會太大,房地產投資增幅仍會較去年為高,不過,下半年如果IPO(首次公開招股)重啟的話,將會令A股受壓。他對今年A股市場持審慎樂觀的態度,維持上證綜指的目標為2,600點,

一手價吸引 獨家好消息 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

<p><b>深水灣道</b> 實:3200呎 建:3994呎 四套房 靚裝罕有 1億7,000萬 2921 1788</p>	<p><b>渣甸山</b> 實:839呎 建:1100呎 球海雙車 罕有放盤 1,850萬 2923 8181</p>	<p><b>陽明山莊</b> 實:1468呎 建:1903呎 優雅新裝 3,300萬 2921 1788</p>	<p><b>天台洋房</b> 實:1638呎 建:2000呎 四房三車 4,800萬 2921 1788</p>	<p><b>比雅道平房</b> 實:1642呎 建:2000呎 罕有花園 3,700萬 2923 8181</p>	<p><b>禮頓山</b> 實:1461呎 建:1911呎 最後機會 5,300萬 2923 8181</p>	<p><b>大坑新廈</b> 實:769呎 建:1139呎 低水之濱 1,250萬 2923 8181</p>	<p><b>名門</b> 實:871呎 建:1176呎 會所般裝 2,300萬 2923 8181</p>
<p><b>貝沙灣</b> 實:1355呎 建:1674呎 實用靚屋 2,650萬 2989 9233</p>	<p><b>貝沙灣</b> 實:1090呎 建:1348呎 全海超靚 2,080萬 2989 9233</p>	<p><b>貝沙灣二期</b> 實:2896呎 建:3317呎 相連大宅 6,400萬 2828 3434</p>	<p><b>貝沙灣南灣</b> 實:1281呎 建:1607呎 三房有匙 2,950萬 2812 1177</p>	<p><b>陽明山莊</b> 實:1001呎 建:1259呎 綠色環境 1,900萬 2921 1788</p>	<p><b>紅山園洋樓</b> 實:946呎 建:1301呎 國際名校 1,970萬 2921 1788</p>		
<p><b>貝沙灣</b> 實:1050呎 建:1348呎 全海超靚 2,080萬 2989 9233</p>	<p><b>貝沙灣</b> 實:1090呎 建:1348呎 全海超靚 2,080萬 2989 9233</p>	<p><b>貝沙灣二期</b> 實:2896呎 建:3317呎 相連大宅 6,400萬 2828 3434</p>	<p><b>貝沙灣南灣</b> 實:1281呎 建:1607呎 三房有匙 2,950萬 2812 1177</p>	<p><b>陽明山莊</b> 實:1001呎 建:1259呎 綠色環境 1,900萬 2921 1788</p>	<p><b>紅山園洋樓</b> 實:946呎 建:1301呎 國際名校 1,970萬 2921 1788</p>		

真正九龍塘(銀主) 實:1859呎 建:2324呎 無敵靚景 可改五房 2,800萬 2928 8788

皇冠閣 實:1494呎 建:1800呎 靚裝修 綠化園林 信譽保證 2,100萬 2926 4688

海名軒 實:1519呎 建:1891呎 有匙即住 3,200萬 2926 5111

半島豪庭 實:1051呎 建:1382呎 罕有相連 高層靚景 1,100萬 2334 9678

康樂園 實:1214呎 建:1850呎 靚設計 2,685 1080

寶松苑 實:2574呎 建:3523呎 名人屋 6,500萬 2929 6000

雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 鴻運傑作 1,780萬 2656 6366

影岸紅 實:879呎 建:1173呎 單邊開揚 800萬 2923 6228

美孚新邨 實:1356呎 建:1808呎 遠眺海港 1,800萬 2928 3131

天鑽 實:1577呎 建:2539呎 新地品牌 全新HOUSE 2,080萬 2482 9903

峰景豪園 實:1666呎 建:2277呎 低水洋房 1,100萬 2920 4388

錦繡花園 實:848呎 建:850呎 前大業主 700萬 2471 0228

萬景峰 實:1207呎 建:1507呎 回報靚高 1,500萬 2920 3300

映園 實:576呎 建:747呎 維港靚景 748萬 2923 6888

御林皇府 實:1100呎 建:1100呎 絕對靚屋 800萬 2471 0600

嘉御山 實:2629呎 建:3426呎 巨屋有匙 3,980萬 2929 6333

海堤灣畔 實:846呎 建:1129呎 靚海靚景 708萬 2432 6223

帝濠灣 實:1188呎 建:1479呎 單位連車 2481 3800

加州花園 實:1371呎 建:2021呎 加大花園 980萬 2482 4993

加州花園 實:1495呎 建:2044呎 拔住兩宜 1,080萬 2920 4488

美孚新邨 實:1356呎 建:1808呎 遠眺海港 1,800萬 2928 3131

天鑽 實:1577呎 建:2539呎 新地品牌 全新HOUSE 2,080萬 2482 9903

峰景豪園 實:1666呎 建:2277呎 低水洋房 1,100萬 2920 4388

錦繡花園 實:848呎 建:850呎 前大業主 700萬 2471 0228

萬景峰 實:1207呎 建:1507呎 回報靚高 1,500萬 2920 3300

映園 實:576呎 建:747呎 維港靚景 748萬 2923 6888

御林皇府 實:1100呎 建:1100呎 絕對靚屋 800萬 2471 0600

嘉御山 實:2629呎 建:3426呎 巨屋有匙 3,980萬 2929 6333

海堤灣畔 實:846呎 建:1129呎 靚海靚景 708萬 2432 6223

帝濠灣 實:1188呎 建:1479呎 單位連車 2481 3800

加州花園 實:1371呎 建:2021呎 加大花園 980萬 2482 4993

加州花園 實:1495呎 建:2044呎 拔住兩宜 1,080萬 2920 4488

# 「中國藥都」「鋼都」精彩轉型

——本報專訪全國人大代表、遼寧省本溪市市長高宏彬

香港文匯報訊(記者 吳雲帆、于珈琳 北京報導)到2012年底,本溪累計引入生物醫藥產業及科研項目138個,總投資260多億元,2012年的銷售收入是2008年的45倍。全國人大代表、遼寧省本溪市市長高宏彬在接受本報專訪時稱,2008年「中國藥都」建設啟動以來,本溪的生物醫藥產業迅速集聚,再用5年,一座銷售收入1000億元、40平方公里、30萬人口、國內一流、世界先進的健康產業集聚區將在瀋陽和本溪之間全面崛起,「鋼都」精彩轉型。



全國人大代表、遼寧省本溪市市長高宏彬

## 建「藥都」新城,「鋼都」精彩轉型

作為新中國最初建立起來的老工業基地,本溪素以「煤鐵之城」享譽中外。有著上百年發展歷史的鋼鐵產業,新中國第一支槍、第一門炮、第一輛汽車、第一台發電機組、第一顆人造衛星、第一枚運載火箭上都有本溪生產的鋼鐵。可以說,本溪為新中國的工業化和現代化建設做出了重大貢獻。高宏彬坦陳,長期以來單一的產業結構,使一座依托資源發展起來的城市長期累積的體制性、機制性、結構性矛盾在經濟全球化背景下日益顯現。為此,幾屆本溪市委、市政府高度重視產業結構調整,力求在鞏固壯大鋼鐵支柱產業的同時,加快培育發展新興主導產業,盡快實現經濟轉型。2011年提出依托瀋本一體化戰略,加快建設「三都五城」的階段性奮鬥目標,建設多元產業支撐的生態型、現代城市。三都,即「鋼都」、「藥都」、「楓葉之都」;五城,即國家

森林城市、中國優秀旅遊城市、國家衛生城市、環保模範城市、國家園林城市。

青山綠水的生態環境孕育了1117種,總蘊藏量2000多萬公斤野生植物藥材、動物藥材和礦物藥材,使本溪成為著名的北藥資源寶庫,為發展生物醫藥產業奠定了良好的基礎。

建設中的「中國藥都」位於瀋陽和本溪兩市的節點,距離瀋陽國際桃仙機場只有18公里,在沿海兩小時經濟圈中擁有營口、丹東兩個入海口,同時又處在瀋陽這座中心城市半小時經濟圈的核心位置,可謂在兩大經濟板塊中左右逢源,区位优势得天獨厚。加之良好的產業基礎,2008年「中國藥都」建設啟動以來,本溪的生物醫藥產業迅速集聚,2012年,醫藥產業基地的銷售收入是2008年的45倍。

## 健康新城具雛形

高宏彬指,「藥」是產業,「都」是城市。五年來,藥都已經實現了從無到有、從小到大,現在正處在從量到質的新起點。為此,我們明確了「中國藥都健康之都、瀋本新城生態之城」的發展定位,打造健康產業集聚區。以藥都創新園為引擎,主要抓研發,抓項目和資本的結合。完善園區功能,以八大醫藥產業園區為載體,形成養育、養生、養老、養安等較為完善的健康產業鏈。

高宏彬表示,將用5年左右時間,使藥都實現銷售收入1000億元,建成40平方公里、30萬人口、國內一流、世界先進的健康產業集聚區。



青山綠水的生態環境使本溪成為著名的北藥資源寶庫。本溪是著名的「中國楓葉之都」,圖為國家AAAA級旅遊景區關門山五彩湖。