

「釘子戶」拖延工程 不再參建拆遷項目

瑞房斬腳趾避沙蟲

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）去年業績欠佳的瑞安房地產（0272），歸根究底，乃上海拆遷項目的釘子戶「賴死唔走」嚴重拖慢售樓進度所致。主席羅康瑞大有「斬腳趾避沙蟲」之嘆，他承認近年要在市中心進行舊區重建難度甚高，直言拆遷問題令公司業務停滯不前，公司實在不得不改變營運方針，表明不再參與需要拆遷的項目，自己亦從兩年前的「退下第一線」重新掌控公司的業務發展，助公司走出困境，但期望於5年內可以安排接班。

瑞房主席羅康瑞昨接受本報記者訪問時表示，公司去年業績欠佳乃鐵一般的事實，而且負面新聞多多，公司沒有逃避責任，做得不好就要承認。羅康瑞指，近年來內地政府主張和諧，不再利用強遷政策，令瑞房進行舊區重建難度甚高，而且系內上海新天地發展良好，令區內住戶對拆遷的賠償要求比以往高得多，甚至不願搬遷，影響賣樓進度，亦令公司在資金及營運上均面對極大的壓力。

全力拓中小型項目

羅康瑞又指，縱然旗下物業價值甚高，但收租物業資金回籠始終有限，對現金流幫助不大，公司實在不得不改變營運方針，放棄參與需要拆遷的項目。

羅氏表示，放棄參與需要拆遷的項目後，公司將集中火力於中小型項目，既可加快建築進度，而且令資金周轉加快，達致貨如輪轉。現時土儲約有1,100萬平方米，當中6成為商業用地，未來會多收購住宅地，加強住宅地的土儲，但羅康瑞未有透露買地的財政預算，只是強調最為看好上海的發展前景，相信假以時日上海成為國際金融中心的話，區內房地產市場發展潛力優厚，近年一直只是無地起樓，並非不想發展。

另一方面，羅康瑞直言，過去兩年自己打算由第一線退下來，去上海的次數減少了，公司開會時亦大多只是擔當顧問的角色。然而，他近期意識到在政策多變的市場當中，新人接班並不容易，而且明白到每逢公司的創



■羅康瑞承認，近年要在上海市中心進行舊區重建難度甚高，所以不得不改變營運方針，表明不再參與需要拆遷的項目。

辦人想退下來並不容易，故決定在這困難的時刻重新掌控公司的業務發展，助公司走出困境。

望5年內可安排接班

不過，羅康瑞表明，自己的心願是希望退下來後，公司比自己在位時營運得更好，強調希望於5年內安排接班，更笑言「唔會做到七老八十」。同時，公司會為旗下住宅項目加強

服務，其一為按買家要求而設計單位，包括裝潢用料以至色彩選擇搭配均可由買家自主，另外是加強售後服務，統一由其中一個部門專責處理買家的意見投訴等，以防客戶要不停在不同部門間兜圈子。

瑞房截至5月銷售額已達68億元人民幣，已達全年目標76%。目前負債率達70%，期望至2015年可降至50%，現時手頭現金102億元人民幣。

新天地盼明年分拆

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）縱然去年業績欠佳，但市場對於瑞房分拆中國新天地一事仍充滿期待。主席羅康瑞指，期望中國新天地可於明年內正式分拆上市，較市場早前預期的今年下半年為慢，但強調不希望以收租股姿態上市，更指出現時不少內房企紛紛加強發展商業地產，但預計質素有可能出現參差，不排除有商業爛尾樓出現，可為中國新天地提供了收購發展的機會。

由於上市手續複雜，故公司一直未有具體交代

中國新天地的上市時間表。羅氏指，期望中國新天地於上市前已經做妥一切的營運管理，而非上市後方去摸索。

不希望做收租股

此外，羅康瑞表明不希望中國新天地以收租股姿態上市，認為做「收租佬」是「不長進」的表現，希望中國新天地可以有自己的創造力。

羅康瑞並強調，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，旨在參考其營運經驗，為中國新天地作最好的準備。

羅康瑞續指，除了由瑞房注入旗下商業項目外，中國新天地亦會尋找機會收購一些發展得不太理想的商業項目作發展。現時不少內房企紛紛加強發展商業地產，但他預計質素有可能出現參差，不排除有商業爛尾樓出現，他以上海新天地鄰近的華海路一項目為例，項目地理位置好，偏偏營運得「一場糊塗」，中國新天地正可找尋類似收購機會為公司創造價值，但目前仍要研究一下中國新天地可否有足夠財力接收所有瑞房的商業項目。

興業太陽能不受反傾銷影響



■興業太陽能主席兼行政總裁劉紅維。卓建安 攝

香港文匯報訊（記者 卓建安）對於歐盟有可能在下月6日向中國進口的光伏產品徵收平均高達47%的臨時反傾銷稅，興業太陽能（0750）主席兼行政總裁劉紅維昨日表示，有關舉動主要對上游的光伏企業造成影響，該公司作為下游的太陽能系統集成企業，不會受到影響。

劉紅維昨日出席該公司股東會後表示，若歐盟對中國的光伏產品徵收反傾銷稅，相信中國政府會進一步加大對內地光伏企業的扶持力度，進一步促進太陽能發電市場的發展，對興業太陽能有利。

劉紅維續稱，過去一年光伏產業的上游產品多晶硅和單晶硅價格跌幅很大，其實對從事下游業務的興業太陽能有利，因成本下跌，「過去屬於奢侈品的太陽能，現在走進尋常百姓家。」他透露，去年太陽能系統集成每瓦的成本為7.5元（人民幣，下同），目前的成本已降至每瓦5元。不過，他指出，雖然太陽能系統集成成本下跌，但該公司有業務的毛利率則不會提高，料維持與去年相若約30%的水平。

興業太陽能於本月17日與中國南車（1766）旗下全資附屬公司南車株洲電力機車研究所有限公司簽訂戰略合作協議，在太陽能發電、感光玻璃、節能技術等領域進行合作。劉紅維昨日透露，南車旗下擁有200萬平方米的廠房，這些廠房部分可以用來鋪設太陽能發電設施。另外，興業太陽能可以為南車生產的車廂提供感光玻璃。

與南車旗下合作節省成本

劉紅維續稱，南車株洲電力機車研究所在研究變頻技術方面居世界前列，其可以為興業太陽能提供光伏逆變器，可以節省公司成本。他說，過去太陽能系統集成所用的逆變器主要通過國外進口，每瓦的成本為1元，今後可節省至0.4元。

中海外逾28億回購三內房項目

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）中海外(0688)昨宣佈，將以現金代價3.63億美元(約28.15億港元)，向一家持有旗下三個分別位於西安、青島和瀋陽的房地產項目的基金公司，回購有關股權，並將以內部資源撥付。完成後中海外將全資擁有該三個房地產項目，料有關收購將令公司未經審核公平值上調約14.58億港元。

零售業對內地銷售前景未樂觀

香港文匯報訊（記者 劉璇）內地經濟復甦未明，零售企業對內地今年零售行業表現也未樂觀，認為內地零售市況突然疲軟，市場消費力欠佳。百麗（1880）首席執行官盛百椒於股東會後表示，現時未見到集團業務有明顯好轉，預計第2季同店銷售將不如首季。主要是由於4月天氣較以往寒冷，加上全國長時間陰雨天氣，拖累銷售表現，不過5月份的情況已有所好轉。

利邦（0891）董事總經理王日明也稱，公司同店銷售現時未見好轉，去年內地同店銷售下跌1.6%。認為內地零售市況仍然疲弱，市場消費力不佳，「三工」經費亦對集團帶來一定影響，公司產品日後的折扣會與市場相若。

利信達（0738）行政總裁兼執行董事劉舜慧也認為今年零售市道較反覆，經濟情況較為波動，對今年零售前景較審慎。內地反貪政策對農曆年銷售有影響，但3月銷售表現不俗，雖然4月略為遜色，但5月已好轉，至於香港方面，則需視乎內地銷售情況而定。

百麗未擬增折扣優惠促銷

百麗首季的鞋類同店銷售增長為4.5%，體育服飾同店增長為11%。目前仍會努力維持今年同店銷售達中

單位數的目標，但相信第二季度並不能達標。對下半年內地經濟復甦，盛百椒坦言並不寄予正面期待。儘管如此，集團目前並無增加折扣優惠促銷，集團仍然維持今年淨增10%分店的目標。

利信達4000萬作開分店用

而利信達截至上財年年底止共有店舖984間，按年增加63間，公司今財年目標店舖總數增至1,050間，當中內地店舖主要會集中於二三線城市。該公司首席財務總監袁智榮說，今財年公司資本開支5,000萬至6,000萬元，其中4,000萬元作開分店用途。

至於成本方面，利信達上財年銷售費用佔成本達42.5%，劉舜慧指，冀未來公司銷售費用佔成本比例可降至40%以下。人工成本方面，上財年內地增幅達雙位數，但今財年已降至單位數增長。

利信達日前公布截至今年2月底止全年業績，期內錄得純利1.79億元，按年倒退8%，但整體毛利率按年微升0.3個百分點至64.7%。

馬雲前海千億創「菜鳥」物流

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）昨日，由阿里巴巴集團牽頭，聯合銀泰集團、復星集團、順豐集團等與物流業的申通、圓通、中通、韻達，及相關金融機構日前啟動「中國智能骨幹網項目」，合作各方共同組建的「菜鳥網絡科技有限公司」，落戶深圳前海。馬雲任董事長，沈國軍任首席執行官。而中國人壽集團與阿里巴巴集團和銀泰集團，中信銀行與菜鳥網絡分別建立了戰略合作夥伴關係，將為「中國智能骨幹網」的建設提供資金支持。

據悉，菜鳥網絡計劃首期投資人民幣1,000億元，希望在5至8年的時間，努力打造遍佈全國的開放式、社會化物流基礎設施，建立一張能支撐日均300億元，年度約10萬億元的網絡零售額的智能骨幹網絡。菜鳥網絡首席執行官沈國軍透露，公司名稱是馬雲起的。菜鳥是網絡用語，代表行業的新手，就是要提醒自己在創新無處不在的網絡時代要保持菜鳥的心態，把它打造成雄鷹、金鳳凰。

保證網購物24小時內送達

馬雲表示，這次的投資確實比較大，一期1,000億元，二期2,000億元。菜鳥網絡打造的「中國智能骨幹網項目」會對我們的生產生活怎樣的影響？馬雲總結說，就是要讓所有的網上購物在24小時之內貨物送達。「菜鳥網絡」服務的是大部分已經起步、正在起步的中小企業、小微企業。700多萬的賣家，所有在網上做電子商務的都是菜鳥，就是菜鳥才能飛入千家萬戶。「菜鳥網絡」要和它們一同成長，長成不一樣的鳥兒。

MidlandDeluxeHome

美聯豪宅天下

40th Anniversary

新動力 黃金40年

凝聚需求 二手發力

網上搵樓 全盤在手

www.midland.com.hk

香港	複式巨園 實:1710呎 建:2104呎 3房4廁 名師靚裝 5,000萬 2812 7828	光明台 實:731呎 建:910呎 高層海景 一房即近 1,180萬 2576 1699	貝沙灣 實:2222呎 建:2686呎 複式罕有 7,000萬 2989 9233	貝沙灣 實:844呎 建:1016呎 自住首選 1,600萬 2989 9233	貝沙灣一期 實:1368呎 建:1629呎 三房兩廁 2,700萬 2828 3434	貝沙灣 實:1358呎 建:1679呎 獨家洋房 2,800萬 2812 1177	壽臣山 實:2433呎 建:3200呎 3房1廁 1億7,500萬 2812 7983	特色平台 實:1425呎 建:1650呎 3房1廁 3,800萬 2812 7983
九龍	海名軒 實:1710呎 建:2104呎 3房4廁 名師靚裝 5,000萬 2812 7828	光明台 實:731呎 建:910呎 高層海景 一房即近 1,180萬 2576 1699	南海名廈 實:1239呎 建:1657呎 升值無限 2,600萬 2921 1288	臨海地標 實:1057呎 建:1357呎 4房雙套 2,200萬 2921 1288	比華利山 實:1057呎 建:1357呎 會所設施 2,200萬 2576 1699	名門 實:871呎 建:1176呎 正南全山 1,780萬 2576 1699	渣甸豪庭 實:769呎 建:1139呎 大坑新貴 1,250萬 2576 1699	慧景園 實:1101呎 建:1302呎 連海山畔 1,680萬 2576 1699
新界	The Albany 實:2027呎 建:2546呎 極目維海 名人聚居 8,800萬 2588 1818	威都閣 實:2371呎 建:2568呎 半山巨無霸 全海景 5,800萬 2828 3434	華園 實:802呎 建:800呎 高層靚裝 880萬 2571 2999	寶馬山花園 實:830呎 建:1030呎 三房兩廁 1,450萬 2922 3288	高雲台 實:763呎 建:1000呎 實用三房 1,150萬 2537 6162	樂信台 實:813呎 建:961呎 會所豪華 1,200萬 2923 2882	輝煌豪園 實:721呎 建:973呎 酒店會所 1,300萬 2525 6780	羅便臣道80號 實:618呎 建:813呎 罕有放盤 1,300萬 2828 3434
香港	半山一號 實:3150呎 建:2104呎 罕有複式 南北對流 6,200萬 2328 9338	名鑄 實:1171呎 建:1568呎 五睡房 豪華會所 2,700萬 2926 3388	半山一號 實:1592呎 建:2089呎 四房兩廁 2,400萬 2328 9828	畢架山花園 實:1130呎 建:1302呎 正南前座 1,100萬 2926 4088	擎天半島 實:1444呎 建:1905呎 市場罕有 3,500萬 2927 8833	天璽 實:844呎 建:986呎 最佳投資 2,250萬 2926 3222	耀聖 實:604呎 建:805呎 兩房套房 1,200萬 2928 4111	君匯港 實:887呎 建:1166呎 橋海雙層 1,700萬 2175 6313
九龍	海名軒 實:1513呎 建:1891呎 有匙引看 3,200萬 2926 5111	匯景花園 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅苑 1,600萬 2346 0300	海名軒 實:1513呎 建:1891呎 有匙引看 3,200萬 2926 5111	海名軒 實:1500呎 建:2156呎 臨海大宅 3,400萬 2926 5222	海逸豪園 實:1100呎 建:1472呎 臨海景 1,950萬 2214 7141	海逸豪園 實:1125呎 建:1413呎 海景景連 1,650萬 2926 5111	海逸豪園 實:854呎 建:1067呎 東南海景 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 實:721呎 建:813呎 罕有放盤 1,158萬 2926 5522
新界	康樂園 實:1214呎 建:1650呎 環迴景緻 地標豪宅 1,400萬 2685 1087	寶松苑 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅苑 1,600萬 2346 0300	雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 兩睡房 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626	萬景峰 實:829呎 建:1102呎 四房兩廁 948萬 2920 3300	映園 實:969呎 建:1258呎 三房兩廁 730萬 2923 6888	御翠 實:729呎 建:973呎 汀九橋邊 960萬 2920 1188	水藍天岸 實:749呎 建:980呎 離海最美 800萬 2923 6228
香港	康樂園 實:1214呎 建:1650呎 環迴景緻 地標豪宅 1,400萬 2685 1087	寶松苑 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅苑 1,600萬 2346 0300	雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 兩睡房 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626	萬景峰 實:829呎 建:1102呎 四房兩廁 948萬 2920 3300	映園 實:969呎 建:1258呎 三房兩廁 730萬 2923 6888	御翠 實:729呎 建:973呎 汀九橋邊 960萬 2920 1188	水藍天岸 實:749呎 建:980呎 離海最美 800萬 2923 6228
新界	康樂園 實:1214呎 建:1650呎 環迴景緻 地標豪宅 1,400萬 2685 1087	寶松苑 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅苑 1,600萬 2346 0300	雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 兩睡房 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626	萬景峰 實:829呎 建:1102呎 四房兩廁 948萬 2920 3300	映園 實:969呎 建:1258呎 三房兩廁 730萬 2923 6888	御翠 實:729呎 建:973呎 汀九橋邊 960萬 2920 1188	水藍天岸 實:749呎 建:980呎 離海最美 800萬 2923 6228
香港	康樂園 實:1214呎 建:1650呎 環迴景緻 地標豪宅 1,400萬 2685 1087	寶松苑 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅苑 1,600萬 2346 0300	雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 兩睡房 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626	萬景峰 實:829呎 建:1102呎 四房兩廁 948萬 2920 3300	映園 實:969呎 建:1258呎 三房兩廁 730萬 2923 6888	御翠 實:729呎 建:973呎 汀九橋邊 960萬 2920 1188	水藍天岸 實:749呎 建:980呎 離海最美 800萬 2923 6228
新界	康樂園 實:1214呎 建:1650呎 環迴景緻 地標豪宅 1,400萬 2685 1087	寶松苑 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅苑 1,600萬 2346 0300	雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 兩睡房 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626	萬景峰 實:829呎 建:1102呎 四房兩廁 948萬 2920 3300	映園 實:969呎 建:1258呎 三房兩廁 730萬 2923 6888	御翠 實:729呎 建:973呎 汀九橋邊 960萬 2920 1188	水藍天岸 實:749呎 建:980呎 離海最美 800萬 2923 6228
香港	康樂園 實:1214呎 建:1650呎 環迴景緻 地標豪宅 1,400萬 2685 1087	寶松苑 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅苑 1,600萬 2346 0300	雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 兩睡房 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626	萬景峰 實:829呎 建:1102呎 四房兩廁 948萬 2920 3300	映園 實:969呎 建:1258呎 三房兩廁 730萬 2923 6888	御翠 實:729呎 建:973呎 汀九橋邊 960萬 2920 1188	水藍天岸 實:749呎 建:980呎 離海最美 800萬 2923 6228
新界	康樂園 實:1214呎 建:1650呎 環迴景緻 地標豪宅 1,400萬 2685 1087	寶松苑 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅苑 1,600萬 2346 0300	雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 兩睡房 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626	萬景峰 實:829呎 建:1102呎 四房兩廁 948萬 2920 3300	映園 實:969呎 建:1258呎 三房兩廁 730萬 2923 6888	御翠 實:729呎 建:973呎 汀九橋邊 960萬 2920 1188	水藍天岸 實:749呎 建:980呎 離海最美 800萬 2923 6228
香港	康樂園 實:1214呎 建:1650呎 環迴景緻 地標豪宅 1,400萬 2685 1087	寶松苑 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅苑 1,600萬 2346 0300	雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 兩睡房 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626	萬景峰 實:829呎 建:1102呎 四房兩廁 948萬 2920 3300	映園 實:969呎 建:1258呎 三房兩廁 730萬 2923 6888	御翠 實:729呎 建:973呎 汀九橋邊 960萬 2920 1188	水藍天岸 實:749呎 建:980呎 離海最美 800萬 2923 6228
新界	康樂園 實:1214呎 建:1650呎 環迴景緻 地標豪宅 1,400萬 2685 1087	寶松苑 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅苑 1,600萬 2346 0300	雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 兩睡房 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626	萬景峰 實:829呎 建:1102呎 四房兩廁 948萬 2920 3300	映園 實:969呎 建:1258呎 三房兩廁 730萬 2923 6888	御翠 實:729呎 建:973呎 汀九橋邊 960萬 2920 1188	水藍天岸 實:749呎 建:980呎 離海最美 800萬 2923 6228
香港	康樂園 實:1214呎 建:1650呎 環迴景緻 地標豪宅 1,400萬 2685 1087	寶松苑 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅苑 1,600萬 2346 0300	雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 兩睡房 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626	萬景峰 實:829呎 建:1102呎 四房兩廁 948萬 2920 3300	映園 實:969呎 建:1258呎 三房兩廁 730萬 2923 6888	御翠 實:729呎 建:973呎 汀九橋邊 960萬 2920 1188	水藍天岸 實:749呎 建:980呎 離海最美 800萬 2923 6228
新界	康樂園 實:1214呎 建:1650呎 環迴景緻 地標豪宅 1,400萬 2685 1087	寶松苑 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅苑 1,600萬 2346 0300	雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 兩睡房 1,780萬 2656 63					