

「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，但租售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。

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。

由於上市手續複雜，故公司一直未有具體交代



■ 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。

張偉民 攝

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配搭均可由買家自主，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。

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「一塌糊塗」，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，但該公司有關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，這些廠房部分可以來用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。

早前百麗股價不理想，盛百椒指難以掌握股價上落，會做好工作協助集團長遠發展，即使會影響集團短期表現，亦希望集團可在持續健康發展方向走。不過，百麗昨日股價造好，上漲4.76%至12.32元。

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。

保證網購貨物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」會對我們的生活產生怎樣的影響？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。

MIDLAND DELUXE HOME		40th ANNIVERSARY		凝聚需求 二手發力	
美聯豪宅天下		新動力 黃金40年		網上搵樓 全盤在手	
香港	複式巨園 實:1710呎 建:2104呎 3房4廳 名師裝 5,000萬 2812 7828	光明台 實:731呎 建:910呎 高層海景 一閃即逝 1,180萬 2576 1699	南灣名廈 實:1238呎 建:1657呎 升值無限 2,600萬 2921 1288	貝沙灘 實:2229呎 建:2698呎 複式罕有 7,000萬 2989 9233	貝沙灘 實:846呎 建:1016呎 自住首選 1,600萬 2828 3434
九龍	The Albany 實:2027呎 建:2568呎 極目維港 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:602呎 建:800呎 高層靚裝 880萬 2571 2999	貝沙灘一期 實:1368呎 建:1629呎 三房兩車 2,700萬 2828 3434	貝沙灘 實:1358呎 建:1679呎 池海雙景 2,800萬 2812 1177
新界	半山一號 實:3150呎 建:4097呎 罕有複式 南北對流 6,200萬 2328 9338	名鑄 實:1171呎 建:1568呎 五鉅匯聚 都會勢 2,700萬 2926 3388	半山一號 實:1592呎 建:2069呎 四房最 2,400萬 2926 4088	福蓮花園 實:915呎 建:1292呎 名校為鄰 1,170萬 2926 4123	貝沙灘一期 實:1016呎 建:1357呎 會所會所 2,200萬 2921 1288
新界	康樂園 實:1214呎 建:1850呎 優皮設計 1,400萬 2685 1080	實松苑 實:2574呎 建:3232呎 名人聚居 6,500萬 2929 6000	雍怡雅苑 實:1230呎 建:1629呎 基屋 1,780萬 2656 6366	蔚藍山莊 實:1624呎 建:2100呎 前排海景 2,480萬 2929 6030	嘉御山 實:892呎 建:1150呎 新古典 1,050萬 2929 9338
新界	碧堤半島 實:1764呎 建:2259呎 自製相連 2,200萬 2496 0669	御葡萄 實:1610呎 建:2527呎 設計獨特 戶戶單邊 1,900萬 2481 3800	帝濤灣 實:1166呎 建:1479呎 單位連建 780萬 2481 3800	美孚新邨 實:1098呎 建:1173呎 天海一色 800萬 2928 3131	嘉御山 實:2629呎 建:3246呎 巨園有匙 3,200萬 2929 6333
新界	翡翠雅園 實:1344呎 建:1702呎 四房雙匙 948萬 2920 3300	翠屏峰 實:1370呎 建:1488呎 四房雙匙 3,300萬 2920 4488	映灣園 實:1298呎 建:1326呎 巨屋三層 730萬 2923 6888	曼克頓山 實:839呎 建:1150呎 新古典 1,500萬 2920 3456	葡萄園 實:829呎 建:1173呎 全新裝修 1,500萬 2920 1188
新界	帝濤灣 實:1166呎 建:1479呎 單位連建 780萬 2481 3800	美孚新邨 實:1098呎 建:1173呎 天海一色 800萬 2928 3131	御凱 實:956呎 建:1256呎 三房巨屋 730萬 2920 1188	加州豪園 實:1799呎 建:1973呎 新落成 3,800萬 2471 0228	水藍天岸 實:749呎 建:980呎 汀九橋海 960萬 2923 6228
新界	翡翠雅園 實:1344呎 建:1702呎 北望神州 6,380萬 2482 9903	St. Andrew's Place 實:1344呎 建:1488呎 氣派非凡 2,480萬 2482 9903	邁爾豪園 實:2238呎 建:2339呎 鄰近高球 2,080萬 2920 4488	御山 實:1577呎 建:2359呎 投宜高宜 2,200萬 2471 0600	歐意花園 實:1566呎 建:2111呎 新地別墅 1,100萬 2668 1808

招聘熱線：2316 8866 *收集的個人資料只作招聘用途

美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982