

碧桂園13.7億奪南沙兩宅地

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣州南沙8日進行宅地拍賣,當地政府一次性推出5宗宅地,面積超39萬平方米。雖然拍賣吸引保利、富力地產(2777)、碧桂園(2007)等12家房企參與,但仍顯冷清,最後結果是有兩幅宅地遭底價出讓,而成交地塊中最高溢價率為62.7%。此次拍賣會上,碧桂園與保利力拚,拿下南沙兩幅宅地。

據介紹,本次賣地為廣州今年以來宅地推出量最大一次,拍賣之前有保利、富力、碧桂園以及過江龍深圳優凱思投資顧問有限公司等12家開發商報價。廣州市國土資源局南沙分局網站信息顯示,這5宗地塊其起始價都不超每平方米2000元(人民幣,下同),起始樓面價最高的一幅地塊為南沙街進港北側地塊,總建築面積達34萬平方米,起始總價約6.71億元。

中盈置業溢價62.7%拿一地

最先拍賣的也是上述地塊,主要由保利和碧桂園兩家競爭,富力地產參與報價卻並未在現場競拍,最終碧桂園以9.1億元的價格拿下該地塊,樓面價約2674元/平方米;此後,碧桂園以4.6億元的價格再拿下一地,樓面價2700元/平方米。有港資背景的廣州中盈置業有限公司以

8300萬價格,溢價62.7%拿下一地,成為此次拍賣溢價率最高的一幅地塊。而其他兩幅宅地則以底價成交,本次廣州南沙賣地收入約19.5億元。

上半年賣地不過全年一半

穗土地市場因政策調控顯得冷清,上半年賣地計劃完成不及全年一半。有行業人士指,下半年廣州推地任務壓力增加。廣州地產專家鄧浩志認為,從本次拍賣激烈程度、現場競拍公司情況整體來看,拍地比較冷清。同時,競投席上缺少了萬科、恒大(3333)、中海、雅居樂(3383)、越秀地產(0123)等大開發商的身影,而富力、保利也只是湊熱鬧。

業內人士指,下半年面臨限購等政策調控,宅地的拍賣情況可使開發商了解下半年市場趨勢。由於上半年整體市場



此次拍賣會上,碧桂園以死拚保利,拿下南沙兩幅宅地。

成交量同比都沒有下降,預計短期內政策沒有放鬆的跡象,宅地拍賣受限購的影響較大,預計地塊溢價可能不會太高。鄧浩志則指,當天的賣地情況標明開發商資金鏈影響,未來一段時間開發商拿地或更謹慎。

萬科半年多賺5.9%至29億

香港文匯報訊(記者 趙建強)內地龍頭房企萬科公布中期業績,中期純利增加5.9%至29.8億元(人民幣,下同)。基本每股收益為0.27元,較去年同期增長3.85%。

萬科期內銷售額656.5億元,同比增長78.6%,期內銷售額佔全國商品房銷售額比例達2.67%。公司指,由於已售單位竣工時間集中於第四季,上半年結算金額較少,分別為138.3萬平方米,及181億元,較去年下跌8.1%及升16.6%。萬科總裁郁亮預料,全年結算量同比增幅將明顯高於上半年。截至6月底,萬科約有1,022萬已售未結算面積,涉及金額1,187億元。

淨利潤率15.8% 跌2個百分點

期內結算毛利率約33.9%,較去年同期增加2個百分點,淨利潤率15.8%,下跌2個百分點。公司解釋,淨利潤率下跌主要由於上半年銷售規模同比大幅增長,使銷售費用、管理費用等亦增加所致。上半年管理費用佔銷售總額比重約1.38%,較去年降低0.19個百分點,銷售費用佔銷售總額則為1.46%,同比下跌0.19個百分點。

截至期末,公司持有現金407.8億元,相比首季末高9.7%,而短期及一年內到期貸款則約230.4億元,負債佔總資產比率約36.9%,淨負債率則約20.8%。

郁亮稱,中央調控政策逐步體現,土地市場調整估計將持續,公司料成為較好的拿地機會。另外,公司料限購、限貸、限售等政策影響,首置及改善住房型客戶比例將逐步提高。

逾百家酒企將參展酒博會

香港文匯報訊(實習記者 虎靜 綜合報導)8月18日至20日,中國(貴州)國際酒類博覽會暨2011中國·貴陽投資貿易洽談會將在貴陽舉行。目前已有23個國家和地區的101家酒類企業報名參展。

據記者了解,貴州茅台集團、五糧液集團、西鳳酒業有限公司、山東煙台張裕葡萄酒、山西汾酒有限公司等101家內地知名酒類企業將參展酒博會。博覽會除設置酒類綜合展區外,還將設置13個國家和地區館、12個省(區)館。

據悉,酒博會期間,還將舉行國際紅酒品鑒會、茅台酒抽獎銷售活動、「西部大開發與承接產業轉移論壇」等。還將在展覽外廣場上專門布設818罐美酒和印有博覽會多彩貴州形象標識的精美酒杯供來賓飲用。

上海6000家房產中介關門

香港文匯報訊(記者 錢修遠 上海報道)受到限購、貸款收緊、淡季等因素影響,滬上各大中介公司均表示7月二手房成交呈下降走勢,已逼近1.3萬套行業盈虧平衡點的「生命線」,而且中介門店數量也從最高峰時的1.8萬家,跌至目前的1.2萬家。

據了解,目前大中小3類中介的生存狀況各不相同。其中擁有5至10家門店的中型中介處境最為尷尬,生存壓力亦最大,不少門店有連續多月沒有一單生意,繼續聘用員工的壓力很大。

而對於經驗豐富、「掉頭」較早的大型中介公司,目前整體交易量雖然下

降,但基本能保持盈利。部分品牌中介更藉機重啟擴張,但各家中介都不約而同的把擴張的重心放到了郊區,從城市走向了農村。

相比之下,小型中介雖同樣承受壓力,但關門的現象並不多見。據德佑地產副總經理羅亞東透露,今年以來,儘管政策很嚴厲,但是小型的「夫妻老婆店」並沒有大批關門。一來,這類店舖僱員少,成本很低,在不景氣的情況下不少門店零僱員,老闆自己上陣;二來不少「夫妻老婆店」靠「精耕」某些小區,單靠租房生意也能維持下去。

中國海外7月賣樓 同比增62%

香港文匯報訊(記者 趙建強)中國海外(0688)7月銷售80.6億元,銷售面積49.3萬平方米,同比分別增加62.8%及16.3%,但較6月環比下跌33.6%及22.4%。截至7月底,公司累計售602.9億元,同比去年增長82.4%,銷售面積356.5萬平方米,同比增長34.7%。

公司7月斥資10億元(人民幣,下同)購入廈門一幅地皮,發展面積20萬平方米,今年累計新增土儲826.5萬平方米。而旗下中海海洋(0081)亦斥資5.7億元

購入蘭州一幅地皮,發展面積31.55萬平方米。

龍湖至7月銷售金增67%

另外,龍湖地產(0960)7月實現合同簽約金額25.5億元,按月增長14.3%,較去年同期增長31.4%,截至7月底,集團累計實現合同銷售金額208.1億元,同比增長67.1%,完成全年目標逾50%。公司7月30日推售煙台龍湖、龍湖灣,1,002伙單位全數售罄。

投資理財

英皇金融集團總裁 黃美斯

金匯出擊

日圓擴升勢直指76

標準普爾上周末將美國長期債信評級調降一個級距至AA+,擔心美國政府預算赤字和債務負擔上升。此舉或最終令美國政府、公司和消費者的借款成本上升。標準普爾在聲明中表示,美國國會和政府近期達成的財政整固計劃,缺乏穩定政府中期債務狀況所必要的條件。國會在8月2日通過的法案為在未來10年削減2.1萬億美元的財政赤字,但減赤力度遠低於標準普爾此前希望的。標普指出4萬億美元的減赤幅度才能為修補美國的財政提供良好的償付。標準普爾500指數在過去10個交易日內下跌了10.8%,因市場擔心美國經濟或陷入另一場衰退,且歐洲債務危機不斷惡化,並蔓延至意大利。

仍難找到美債替代品

美國公債目前的評級低於英國、德國、法國和加拿大等國發行的債券。標準普爾在聲明中稱,新的美國信用評級展望為「負面」,暗示未來12至18個月可能再度下調評級。美國證券行業和金融市場協會表示,此次調降評級,或在未來使美國公債的收益率增加多達0.7個百分點,提高公共債務融資成本約1,000億美元。市場人士普遍認為外國投資者不會因此大舉拋售美國公債,因從市場深度和流動性而言,仍難以找到美國公債的替代

品。標普希望市場用周末時間消化這個消息,或會減輕這項宣布的震撼。然而,這始終為有史以來第一次美國評級被下調,難免對投資市場造成衝擊。股市方面,日經指數周一跌逾2%,中國滬綜指數重挫3.8%收至一年新低,港股一度挫逾4%,收市前縮窄跌幅至下跌2.17%。金匯市況,美元兌瑞郎創紀錄低位至0.7525,美元兌日圓在干預疑慮下仍見下跌至78下方,商品貨幣則普遍回挫;金價突破每盎司1,700美元,再創新高。針對市況大幅波動,七國集團(G7)財長及央行總裁周一發表聲明稱,未來幾周將保持密切聯繫,將在金融市場上採取適當的協調,並承諾必要時採取協同行動來穩定流動性,支持金融市場運轉、金融穩定性以經濟成長。此外,歐洲央行周一則宣佈採取緩解歐元區債務緊張狀況,以避免歐元區金融崩潰的承諾。投資者將關注周二晚美國聯儲政策會議聲明,有關聯儲可能將很快被迫考慮第三輪量寬政策來重振美國經濟的臆測升溫。

美元兌日圓走勢,其7月份高位見於81.48,連同100天平均線80.90,將視為美元兌日圓重要阻力位,預料若未能突破此兩區,美元仍會繼續承受壓力。較近阻力則預

8月9日重要經濟數據公布

| | |
|-------|-----------------------------------|
| 16:30 | 英國6月對非歐盟地區貿易收支,前值: 51.1億赤字 |
| | 英國6月貿易收支,前值: 84.8億赤字 |
| | 英國6月製造業產出年率,前值: +2.8% |
| | 英國6月工業生產年率,前值: -0.8% |
| | 英國6月製造業產出月率,前值: +1.8% |
| | 英國6月工業生產月率,前值: +0.9% |
| 20:30 | 美國第2季度生產率環比年率,預測: -0.3%,前值: +1.8% |
| | 美國第2季度單位勞工成本,預測: +1.8%,前值: +0.7% |
| 22:00 | 美國8月IBD消費信心指數,前值: 41.4 |

估為上周四高見的80.24。另一方面,預計美元兌日圓初步支撐在10天平均線77.70及76水平,較大支撐為75.50及74.80水平。

紐元回吐壓力未減

紐元兌美元方面,預計較近阻力在25天平均線0.85,較重要阻力則為0.8670。鑑於RSI及STC均見已從超買區域回落,預計當前仍有持續回吐壓力。支撐估計在0.8230水平之上升趨向線支撐,倘若失守將見更大之下跌空間,先下探100天平均線0.8085,進一步將可走至0.80關口,甚或250天平均線0.7740水平。

金匯動向

馮強

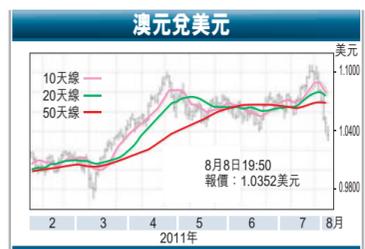
避險情緒高漲 澳元下試1.02

澳元匯價上周顯著受制於1.10美元水平後,其走勢已持續趨於偏弱,在先後跌穿多個支持位後,更一度於本月初反覆下滑至1.0300美元附近的4個月以來低位。由於標準普爾將美國的債信評級下調後,投資者於本月初的避險情緒已進一步高漲,因此高風險資產以及商品貨幣皆遇到頗為沉重的沽壓,而澳元匯價的下調幅度亦迅速擴大至1.03美元水平。在受到市場的投資氣氛已有所轉壞的情況下,不排除部分投資者暫時仍會較為傾向逢高沽出商品貨幣,所以預期澳元將會繼續有反覆下調空間。

另一方面,澳洲央行在其8月5日公布的貨幣政策報告中,已將今年的平均經濟成長預測從5月時的3.25%顯著下調至僅有2%的增長,這除了是反映澳洲央行於下半年的升息機會已大幅下降之外,該情況亦將令澳元匯價遇到進一步回吐的壓力。此外,市場在憂慮歐債危機仍可能蔓延以及美國主權債信評級又被下降之際,瑞郎以及日圓等主要避險貨幣依然是持續處於偏強走勢,故此連帶澳元兌日圓又匯價亦迅速從上周的85水平大幅下跌至本月初的80水平,這亦對澳元匯價形成頗大的下調壓力,預料澳元將反覆跌穿1.0200美元水平。

資金逢低吸 金價高處未算高

金價在經過近期的大幅攀升後,依然沒有遇到太大的回吐壓力,再加上避險資金仍持續逢低吸納黃金,因此12月期金於本月初曾一度上揚至1,718.20美元的紀錄新高。預料現貨金價將反覆向上衝破1,720美元水平。



金匯錦囊

澳元: 澳元將反覆跌穿1.0200美元水平。
金價: 現貨金價將反覆向上衝破1,720美元。

投資 攻略

進入8月,在擔心全球經濟復甦停滯下,德國大盤上周不僅出現了兩年多來最大的單日跌幅,指數亦至去年10月以來的最低水平,全周的12.89%跌幅更讓大盤居期間全球十大股市跌幅榜前列。不過,德國作為世界第五大經濟體,並為歐洲的領先出口國,在出口前景仍樂觀下,股價的大幅調整,也令相關基金的吸引力漸增。 ■梁亨

據基金市場策略員表示,由於投資者擔心歐洲的主權債務危機將危及歐元區的經濟復甦,大盤DAX由前周四起連收7連陰,為2009年1月以來最長的跌市;佔基金權重4.53%的Siemens和權重2.62%的Volkswagen股價也跌了4%,分別至78.04元(歐元,下同)和121.3元。

另一佔2.32%權重的ThyssenKrupp,由於鋁、鉛、鎳、錫、鉍等在倫敦金屬交易所下跌,股價更跌了6.1%至25.6元;而DAX目前約10倍市盈率已經是自2008年最低。

企業出口強勁惹憧憬

值得關注的是,上一季德國機床工具業的本地/出口訂單增加了73%和72%,令上半年的本地/出口訂單較2010年同期增加96%和107%,訂單續有理想的表現,相關企業的動能仍可憧憬,因此現階段不妨收集德股基金建倉。

比如佔近三個月榜首的霸菱德國增長基金,主要透過投資德國上市公司股票,以達致長線資本增長。上述基金在2008、2009和2010年表現分別為-45.48%、38.47%及16.47%;其資產分布為94.95%股票、4.82%現金及0.24%其他;而平均市盈率和標準差為12.1倍及32.54%。

德股基金回報表現

| 基金 | 近三個月 | 今年以來 |
|----------------------|---------|--------|
| 霸菱德國增長基金(英鎊) | -12.79% | 15.95% |
| 法巴德國股票基金 Classic Acc | -14.01% | 13.59% |
| 摩根德國增長基金 A(dist)(歐元) | -14.33% | 14.46% |
| 富達德國基金 A Acc | -14.81% | 15.02% |