

# 宏調效應 內房企債務急升



左起：保利香港投資有限公司...

香港文匯報訊(記者 趙建強)內地調控政策影響，威力逐步在中小型發展商上顯現，昨日公佈業績的三家內房企的債務比率處於高位。融創(1918)淨債務權益比雖然較去年142%回落，但仍高達90%；保利香港(0119)淨債務比率則由去年62.5%暴增至108%；合生創展(0754)淨債務權益比亦由去年底的51%大增至66%。

## 保利香港債務比率增至108%

保利香港目前手持現金約120億元(人民幣，下同)，財務總監潘治平稱，下半年需要支付土地款約28億元，建安成本約68億元，公司會加強銷售以加快資金回籠，以期望減低負債比率，他估計，至年底公司現金約80億元，負債比率可控制在100%水平，暫沒有考慮發債。潘治平估計，截至8月底公司合約銷售可達110億元，公司維持全年180億元銷售目標不變。保利稱，下半年可銷售項目涉及金額約200億元，以50%去化率計算，即可完成全年目標。

## 融創料10個月內還清貸款

淨債務權益比仍高達90%的融創，該公司主席兼行政總裁孫宏斌承認數字偏高，但他強調，公司目前沒有任何需償還土地款，預料隨着下半年項目銷售資金回籠，現金可由目前約40億元增至60億元，公司可動用約40億元買地收益。他又強調，在從嚴的調控下，將是買地的好時機，目標為北京及天津的市中心項目。對於今年3月公司融資失敗，孫宏斌稱並非有資金壓力，只是希望集資買地，又指目前沒有再發債需要。

公司6月分別引入兩家信託公司資金進入北京及重慶項目，要求回報率高達17厘，若一定時間內未能還款，成本更有可能高達23厘，分析擔憂如此高的成本，融創兩個項目可能「白做」。孫宏斌表示，在內地收緊貸款下，今年上半年類似融資成本一般均高達16%至18%，近期更高達20%，認為公司有關成本並不算高，他又指，公司有信心於9至10個月內還清貸款，不擔心會影響利潤。

## 合生創展年內需還款119億

同樣面對資金問題的合生創展，一年內需償還貸款達119.24億元(下同)，1至2年內需還款114.64億元，另外，公司下半年需要支付土地款6億元，建安成本24億元，但公司截至6月底現金僅約43.33億元。行政總裁薛虎稱，今年需要償還貸款大部分為開發貸款，可靠銷售資金回籠來解決，相信不會對公司財務構成太大壓力。他透露，截至7月底，公司合約銷售約70億元，下半年推盤量約200萬平方米，相信仍可完成全年約165億元銷售目標計劃。

合生創展行政總裁薛虎。

香港文匯報記者趙建強攝



左起：融創中國首席財務官汪孟德、主席兼行政總裁孫宏斌、執行總裁李紹忠。

香港文匯報記者趙建強攝

# 新船集中交付 打擊運費

## 中外運航運：兩輪QE對航運業無幫助

香港文匯報訊(記者 涂若奔)中外運航運(0368)董事及總經理田忠山昨日於業績會上表示，航運市場存在不明朗因素，加上下半年有大量新造船集中交付，故預料運費及租金將進一步受壓，雖然不排除偶有反彈的機會，但總體仍將在低位徘徊。他預料，船價亦會有5-10%的下降空間，並指該跌幅合理。

田忠山指出，航運業目前處於供過於求的狀態，下半年的表現要視乎市場及成本等因素而定，公司現有船舶的平均成本較其他公司低，故有信心經營狀況略為優勝。他稱，市場低迷雖然導致經營較困難，但資產價格亦較低，而公司手頭現金充足，相信現時是擴張的好時機，惟暫時未有具體的收購對象可供披露。

## 持大量現金伺機擴張

對於美國的「量化寬鬆」政策(QE)，田忠山坦言，對業界而言QE1及QE2的效用不大，甚至對股價的影響都不大明顯，他本人亦為此感到苦惱。至於QE3是否會推出，以及對實體經濟能形成多大的刺激作用，他指目前難以評估，強調需要更多的貿易量才會對整個行業形成正面影響。他又稱，日本大地震對乾散貨市場有負面影響，主要由於日本是經濟大國，進出口貿易量極大，

但預料明年的影響程度會下降。有媒體問及淡水河谷(6210)計劃建設40萬噸乾散貨船帶來的影響，田忠山對此回應稱，該計劃若實施，將會對傳統18萬噸、20萬噸的船舶市場形成擠壓，對業界的交易模式、運輸方式以及運費也都會有較大影響，又稱內地的船東對這件事亦有擔憂。不過目前未知該計劃是否真的能落實，公司將會密切關注。

## 中期少賺5.6%至4億

中外運航運本週四公布截至2011年6月30日止中期業績，錄得股東應佔溢利5521.6萬美元(約4.31億港元)，較2010年同期倒退5.8%。每股盈利1.38美仙。派中期息2港仙。

業績報告指，期內來自乾散貨航運的收益同比上升0.9%至1.25億美元，其中來自租金收入的收益為1.10億美元，比2010年同期增加8.9%。而來自海運收入



左起：中外運航運財務總監謝少華、董事潘德源、董事及總經理田忠山和董事及副總經理李輝。

的收益為1,475萬美元，比去年同期減少35.0%。另外，期內來自油輪航運服務的收益為363萬美元，同比倒退57.84，主要是由於今年上半年油輪航運市場表現疲軟，運費一直維持在較低水平所致。集裝箱船市場亦表現平淡，市場的恢復情況不及去年同期，運力過剩的壓力依然較大，期間來自集裝箱航運的收益為1,113萬美元，比去年同期增加14.1%。

# 外資大行唱好 滬A股周升3%



股民在上海一家證券營業部內關注股市行情。資料圖片

香港文匯報訊(記者 袁毅)昨日滬深兩市縮量震盪，收盤滬指報2612.19點，微跌幅0.12%，深成指報11568.2點，跌幅0.27%。本周滬深股指自周四起探底回升，一周計分別上漲3.1%和2.2%，在連續五周下跌後，周線首度收陽，底部基本成立。而花旗、高盛、瑞銀等境外機構本週也紛紛發表報告，唱好中國股市前景。

分析人士認為，從估值方面考慮，市場權重股估值已歷史新低，滬深300指數最新PE為12.6倍，與滬指在1664點附近的水平相當，2437點的估值水平已基本不具備向下的空間。大盤的階段底部已經探明，將迎來幾周的階段行情，震盪將是主基調。下周如能站穩在20天均線之上，則有望延續反彈上補0805缺口，做成小雙底後近期目標能到2830一線。

## 外資基金低位紛紛吸納

一些海外機構則已通過實際行動表達對中國的看好。上證報的報道稱，總部在倫敦的對沖基金Marshall Wace一個月前已開始買入中國萬科等房地產股，並持有建設銀行、中國銀行和中國農業銀行的股票。目前，淨做多中國股票的金額已佔到其管理資產總規模的20%。稍早前高盛發表客戶報告，建議關注中國的周期性股票，並上調工業、汽車和醫保等行業的投資評級。並指出市場出現反彈的前提，可能是新興市場的緊縮政策放鬆，而不是發達國家承諾的危機解決措施。花旗也看好信息科技、非必需消費品、工業、原材料和能源等周期性股票，認為這類股票在「向上的周期」中會跑贏大盤。

## 昆侖大連LNG擬末季試運營

香港文匯報訊(記者 廖毅然)中石油(0857)旗下城市燃氣公司昆侖能源(0135)昨日公佈業績，上半年多賺29.7%至16.51億元，每股盈利33.33仙，按年增29.4%，收入為67.59億元，增長60%，不派中期息。期內，昆侖能源天然氣銷售收入為38.14億元，較去年同期增長156.7%，天然氣銷售量為15.9億立方米，按年增89%，每千立方米價格平均為1871元人民幣，增幅為27%。

內集團的LNG銷售收入按年增加144%。另外，大連LNG一期則計劃在第四季試運營，年處理量為300萬噸，將會連同江蘇一期工程於明年正式投產，主力為中石油提供LNG裝卸、儲存及氣化服務。勘探與生產方面，期內收入增31.5%至29.45億元，實現油價為每桶99.81美元，按年增長41.8%。泰國項目已成功延長開採權期限至2021年，印尼項目的合同將於今年11月到期，現正申請延期。

## 神華料煤價年內仍高位運行

香港文匯報訊(記者 廖毅然)受惠產銷量提升及煤炭價格上揚，中國神華(1088)上半年多賺227.26億元(人民幣，下同)，按年增加16.5%，合乎市場預期，每股盈利為1.143元，不派中期息。期內收入達1006.92億元，按年增加40.5%。集團預期，下半年全國動力煤現貨價格仍維持高位波動的狀態，部分地區供應偏緊的狀況仍然存在。神華於期內完成商品煤產量1.4億噸，按年增長18.4%，煤炭銷售量增加31%至1.91億噸。另外，煤炭平均銷售價格升5.5%至每噸428.6元，當中國內長約合同銷售價格為每噸333.3元，國內現貨銷售價格為每噸503.8元，而集團現貨銷售量提升75.6%至約1億噸，佔總銷售量比例從去年同期的39.3%提升至52.6%，帶動煤炭業務經營收益增加27.5%至254.7億元。

## 國內供應下半年仍偏緊

集團於報告內表示，上半年全國耗煤行業實現快速增長，令煤炭需求量大增，而亞太市場現貨煤價高企導致中國煤炭淨進口量減少，因此上半年中國動力煤供應出現緊張，現貨價格於高位波動。展望下半年，中國進口煤量將延續上半年同比下降的狀況，國內供應仍然偏緊，價格將維持高位波動狀態。集團昨日同時宣布，擬向母公司神華集團收購煤炭及電力生產與銷售業務，上述擬收購範圍的公司將佔中國神華總資產不多於5%，而收購資金將以中國神華A股首次公開募集的資金支付。

## 南航多賺33% 不派中期息

香港文匯報訊(記者 涂若奔)南方航空(1055)公布截至2011年6月30日止中期業績，錄得股東應佔利潤27.62億元(人民幣，下同)，同比升33.37%。每股盈利28分。不派中期息。業績報告指，下半年國內經濟形勢更加複雜多變，經濟增長中面臨的各種困難和不確定性也日益增多，此外高鐵線路的不斷開通也將對航空業造成一定的不利影響。

報告披露，期內集團的運輸收入總額為398.95億元，比2010年同期增加20.6%。總運輸量上升12.6%至68.45億收費噸公里。客座率為80.6%，同比提高2.7個百分點，實現旅客運輸量3,844萬人次，同比增長6.1%。客運收入為371.53億元，增加21.2%，佔集團運輸收入總額的93.1%。客運量為577.90億收費客公里，增加9.5%。每收費客公里收益增加10.3%至0.64元。

# 國際一線品牌 八成已進駐成都

香港文匯報訊(記者 江雨馨 成都報導)成都消費指數在近年福布斯中國最佳商業城市排行榜西部城市中一直名列前茅，目前全球已有80%的國際一線品牌進駐成都。這是《福布斯》中文版執行主編劉瑞明向本報記者透露的信息。

本報獲悉，成都已日益被眾多時高品牌視為戰略要地，這不僅由於剛剛出爐的2011年上半年GDP增幅統計中，成都位列全國第一。還由於成都的居民收入及消費力年均增速高達11%，展現出巨大的市場潛力。去年10月，美國《福布斯》雜誌將成都評選為未來十年全世界發展最快的城市。

## 《福布斯》：世界發展最快城市

劉瑞明介紹，中國時尚消費品銷售正以年均15%至20%的速度增長，是全球時尚消費成長速度最快的地區之一。「根據麥肯錫2011奢侈品消費報告，在全球經濟低迷的2009年，中國的奢侈品消費勁增了16%，達到640億元。」劉瑞明預計，到2015年中國的奢侈品消費將達1800億元，佔據全球奢侈品市場20%份額，並將代替日本成為全世界最大奢侈品市場。

而在中國，隨着西部大開發政策不斷落實，西部地區尤其是四川成都一帶的財富增長迅速。劉瑞明透露，根據《福布斯》對個人金融資產和投資性房產等可投資資產在1000萬元以上的高淨值人士的調查，2010年四川高淨值人士數量達到1.9萬人，比2009年增長37%；2010年四川高淨值人士個人可投資資產規模約4400億元，比2009年增長20%。這種高速度、大面積的增長，為西部地區的消費尤其是高端消費帶來了強大的動力。

## 萬科試推15平米「袖珍房」

香港文匯報訊(記者 趙建強)內地樓價高企，香港「迷你」單位成為內地房企參考對象，內地傳媒報道，內房龍頭萬科計劃今年底推出700多伙面積僅約15平米(約160方呎)的「袖珍房」，首個試點為「西安萬科城」。

報道指，內地熱播電視劇《蝸居》及高企不下的房價，令「袖珍型」單位出現市場，萬科承勢推出此類15平米單位「試水」，試探市場反應。首個試點盤西安萬科城，位於西安大學區附近，萬科預料可吸引剛畢業的大學生和博士生，預料單位每平米售價不會超過1萬元(人民幣，下同)，以15平米面積，每平米1萬元計算，總價亦僅為15萬，30%首付亦僅約5萬元，估計按揭月供約700至800元。

對於萬科即將推售這種「袖珍房」，內地網民反應不一，有人表示有興趣購入居住，面積雖小，但至少擁有了自己的獨立空間，但亦有不少人批評，單位面積太小，根本無法居住，甚至指責發展商推此類戶型純粹是「吸血」。

## 浙上月逾四成進口聚寧波

香港文匯報訊(實習記者 童抒雯 杭州報導)寧波市外貿進口重回增長快車道。寧波市外經貿局副局長丁海濱表示，7月份，寧波進口額為32.43億美元，同比增長36.8%，增幅分別高於全省、全國平均2.8個和13.9個百分點。截至7月底，進口額累計為214.6億美元，佔全省進口總額的41.2%，也就是說浙江超過四成的進口聚集在寧波。

今年5月，寧波出台新政策，鼓勵進口貿易發展，重點鼓勵生產型企業進口先進技術和產品，鼓勵流通型外資企業擴大進口規模，支持它們開展新的進口業務，並對進口專業市場、進口貿易公共服務平台和進口貿易實習基地安排專項扶持資金。針對進口貿易業務操作難、行情變化快、經營風險大等情況，該市外經貿局編印了《進口貿易實務30招》，幫助進口企業解決困難。