

新百貨全年多賺48%至8.6億



位於長沙最繁華的五一商圈的新世界百貨大樓。

香港文匯報訊(記者 李永青)新世界百貨(825)公布,截至今年6月30日止之年度業績,純利按年升48.1%至8.56億元,若不包括投資物業公平價值變動及其

它收益之核心業務純利,則升6.2%至5.09億元,每股盈利0.51元,擬派末期息6.5仙,特別息1仙。同時,新百貨計劃未來5年將增加25間自有店。

未來5年將增加25間自有店

期內,集團百貨數目為37間,收益增加46.8%至27.4億元,主要由於專櫃銷售佣金、自營貨品銷售及租金收入,集團經營利潤則升37.2%至11.13億元,同店銷售增長18.2%,按年升12.9個百分點。新百貨董事總經理張輝表示,未來擴張策略,將由一、二線城市擴展至二、三線城市,並強調會選目標城市的黃金地段。

擬進軍綿陽鹽城西安等5城市

同時,新世界百貨亦宣佈,其於2012至2014財政年度的擴張計劃,包括於2011年9月21日宣佈收購位於上

海普陀區「Channel 1調頻壹」之物業權及經營權,將擴充瀋陽津橋路店、瀋陽南京街二期之營運。集團亦將進駐綿陽、鹽城、西安、衡陽及煙台5個城市,進一步增加自有店數目及拓展零售版圖。

按計劃,在2012至2014財年,新百貨擴建及新設自有店所增長的樓面面積,分別為165000平方米、83900平方米及143200平方米,總樓面面積達392100平方米。

在2012財年,上海普陀區「Channel 1調頻壹」項目,樓面面積約42000平方米;四川省綿陽市新自有店樓面面積為35000平方米;瀋陽津橋路店擴建面積為34000平方米;江蘇省鹽城市新自有店為54000平方米。在2013財年,瀋陽南京街二期項目樓面面積為25400平方米;陝西省西安市新自有店為58500平方米。在2014財年,湖南衡陽市新自有店面積為42200平方米;山東省煙台市新自有店及商場管理的面積,分別為55000平方米及46000平方米。

平保確認匯控無減持

香港文匯報訊(記者 余美玉)平保(2318)昨日發出不尋常價格變動聲明,指近期境內外資本市場劇烈波動,該公司注意到部分媒體及投資者對其股價下跌原因的猜測,平保表明不知悉導致價格下跌的原因,強調公司經營狀況正常,財務穩健,核心業務穩定發展,公司及子公司的償付能力或資本充足率完全符合監管要求。同時亦確認,目前並無收購或變賣的商談或協議須按上市規則而須予披露。

昨日有消息指,平保H股大股東匯控(0005),或減持平保股份。平保H股昨日收後46.8元,反彈10.12%。

國泰增持國航1000萬股

香港文匯報訊(記者 涂若奔)據聯交所股權資料披露,國泰(0293)於9月23日增持1000萬股H股國航(0753),每股平均價為5.748元,涉資5748萬元,好倉量由53.97%升至54.19%。

標普:明年內地樓價料跌10%

資金緊 6內房股高危

香港文匯報訊(記者 涂若奔、李理)標普昨發表一份報告披露,內地銀根收緊會令不少小型開發商資金鏈斷裂,最高危的包括:上海置業(1207)、上海證大(0755)、沿海家園(1124)、綠城中國(3900)、合生創展(0754)和盛高置地(0337)。另外,該行又維持2012年內地樓價下跌10%的預測。

標普的報告預料,內地開發商僅能承受2012年的銷售下降10%,如若跌幅達到30%,多數開發商將難以承受。該行信用分析師符蓓昨於電話會議上補充,明年內房銷售下降30%的可能性不大,相信未來6-12個月,開發商的銷售情況將較為波動,有可能會出現降價促銷的情況。

符蓓表示,今年7月以來內地有超過一半的城市樓價持平,部分更錄得輕微下滑,反映內地政府的調控收到一定成效,樓價升幅已受控制。

她預料,明年樓市整體銷售額將繼續下降,雖然降幅不至於達到30%,但整個行業的資金槓桿比率將會進一步提高,導致融資成本隨之上升,影響房地產企業的財務狀況,很多開發商將感受到嚴峻的流動性壓力,故維持對該行業「負面」的展望不變。

符蓓並指出,信貸狀況緊縮亦是推動流動性壓力上升的主要因素,目前內地銀行正在加強監管信用風險,雖然大型內房企仍然獲得寬鬆的信貸額度,但小型企業面臨完全不同的待遇,由於融資渠道越來越少,未來或會被迫出售資產或土地,導致行業掀起新一輪併購潮。

標普企業評級副董事陸楓也預料,未來將有更多內

資金緊絀,發展商紛採各種渠道爭取資金回籠。

資料圖片



房企面對高負債的嚴峻形勢,對於近期不少報章指內房企業依賴信託基金融資,他指注意到有關報章,但強調被該機構授予評級在BB+以上的內地企業並無信託基金。

他相信,內地政府未來一至兩年將繼續維持從緊政策,稱截至目前看不到有放鬆的跡象。

融資渠道少或會出售資產

標普於報告中稱,近期對內地房地產商流動性進行壓力測試的結果顯示,多數開發商在2012年可以消化房地產銷售下降10%的影響。隨著內地信貸環境趨向嚴峻,最有可能受到衝擊的開發商是上海置業

(1207)、上海證大(0755)、沿海家園(1124)、綠城中國(3900)、合生創展(0754)和盛高置地(0337)。

銷售降30%過半開發商財困

報告又指出,測試顯示,多數開發商可以承受10%的銷售額下降,但如果銷售額下降30%,則包括恒大(03333)、世茂地產(0813)在內的過半房地產企業,都將陷入流動性緊張、償債困難的局面。

報告還預計,未來中央或於更多城市實施「限購令」及「限價令」,並進一步收緊按揭及建築項目工程款,此舉將會促使發展商降價及尋求其他成本更高的資金渠道。

綠城暴露地產業背後風險

香港文匯報記者 蔡競文

內地正在切斷全國房地產開發商的融資途徑,收緊或堵塞他們各種各樣的曲線融資渠道,以保宏調效果,及降低樓市瘋漲速度和降低樓價。

上周,內地又向房地產行業投下一枚重磅炸彈,銀監會要求信託公司展開與綠城中國(3900)及關聯企業房地產信託業務的情況調查。銀監會一石激起千層浪,觸發內地房地產股價大瀉。前日,與綠城中國母公司有信託合作業務的平安保險(2318),股價亦急瀉。

資產抵押證券潛伏違約風險

所謂「房地產信託業務」,簡單而言,是指房地產公司將項目(將開發的樓盤)交予銀行,銀行根據相關估值發行信託產品向社會銷售,套現所得交予開發

商進行建設,樓盤建成出賣後,發展商將售樓所得交回銀行,向投資者兌現信託產品的回報。

由此看來,「房地產信託業務」可說是內房商的曲線融資方法。有不少聲音指,現時各類信託理財產品、委託貸款等,其本質與08年構成環球金融海嘯的美國次按產品並無太大分別,都是一些資產抵押證券;加上這些產品的年息達十多廿厘,市場一旦逆轉,除發展商無法還錢予銀行之外,銀行亦會受到拖累,導致的連鎖違約風險更大。

有統計指出,內地信託公司上半年向房地產行業投入逾2,100億元人民幣(320億美元)。全部未償房地產信託貸款超過了6,000億元。

內地樓價已遠超出普通百姓的承受能力,為此政府近兩年來不斷出台給樓市降溫的舉措,其中之一就是在內地約40個城市實施限購令。但上周銀監會的這一

舉動,引發房地產行業資金緊張的擔憂,導致其它許多開發商H股股價和債券價格大跌。

內地開發商背負高負債

有業內人士指出,很多內地開發商都背負着高負債,在缺乏其它融資渠道的情況下,他們依賴信託貸款作為關鍵的資金來源。Mirae Asset Research的研究指出,今年上半年,在香港上市的內地開發商平均利息成本同比上升64%。

報告稱,8月末以來銷售減緩以及利息成本上升的雙重打擊,加劇市場對內地開發商資金情況的憂慮,如果銷售進一步放緩,內房商的流動性還可能進一步惡化。

看來,內地房地產市場已經到了轉折點。



由綠城集團投資建設的農轉非安置房。 資料圖片

聯想夥台仁寶產筆記本電腦

香港文匯報訊(記者 涂若奔)聯想集團(0992)昨日公告宣布,與台灣仁寶電腦成立合營公司,雙方分別佔51%及49%權益,並將按持股比例分兩個階段出資,第一階段出資額為1億美元,第二階段為2億美元。公告指出,新合營公司將在仁寶的領導經營下,成為專門生產聯想產品,擁有成本優勢的世界級生產商。

公告披露,根據合營協議,聯想已向仁寶授予認沽期權及仁寶已向聯想授予認購期權。行使價將根據合營協議釐定,認沽期權之最高行使價為7.5億美元。公告又強調,新合營公司預期將加強聯想的製造能力,為全球個人電腦市場發展規劃提供不可或缺的支持,以及擴大聯想現有全球製造網絡,滿足部分預期未來增長。

亞洲聯合財務推3億元銀貸

香港文匯報訊(記者 劉璇)據路透社引述銀行業消息人士稱,亞洲聯合財務有限公司已在香港推出一項3億元等值三年期銀團貸款,成為市場上第二宗離岸人民幣貸款。貸款的人民幣部分比例最高達70%,港元部分30%。兩部分比重將在結案時根據銀行承諾情況加以固定。瑞穗實業銀行、中國信託商業銀行,以及台灣工業銀行負責安排這筆雙幣貸款。

利福將五年期銀貸擴至50億

香港文匯報訊(記者 劉璇)據路透社旗下基點報章,有消息人士稱,利福(1212)將五年期俱樂部貸款規模從40億元擴至50億元,該部分資金將用作借款人先前的債務的再融資,該貸款目前處於文件準備階段,預計很快會簽約。該筆貸款定價為所有資金成本約150基點,將由位於香港銅鑼灣的崇光百貨(SOGO)大廈擔保。有八家銀行參與,包括中銀香港、渣打等。

人和商業 瀋陽中街項目開盤

香港文匯報訊(記者 劉璇)人和商業(1387)昨日宣布,旗下瀋陽二期中街項目已於本月23日正式開盤。是次項目首輪共推售總建築面積約為2萬平方米商舖的預售經營權,於當日全部售罄,平均發售價為每平方米約5萬元人民幣,預計是次項目首輪預售額約為10億元人民幣。公司將於近期陸續推出餘下商舖經營權預售。

A股反彈收陽終結三連跌

香港文匯報訊(記者 袁毅 上海報導)滬深股市昨隨外圍反彈,但升幅未及亞太區主要市場。受隔夜歐美股市大漲影響,早盤兩市高開,衝高回落后在煤炭板塊拉動下回升,雖然午後滬指一度下破2400點,隨後受日韓股市大幅上漲提振,銀行、券商等金融板塊企穩反彈,收盤滬報2415點,漲0.91%;深證成指報10448點,漲1.16%。兩市分別成交562.7億元(人民幣,下同)和490.9億元,略減。對於A股的低迷走勢,全國社保基金理事會認為,中國股市目前已經反應過度。

金融股領漲 滬指升0.9%

有「股市風向標」之稱的社保基金對A股市場的看法頗為市場關注。社保基金的大規模入場通常被看作是「政策底」,有助於提振市場信心。

據悉,近日召開的在2011年全國社保基金境內投資管理人員秋季座談會上,社保基金有關負責人表示,中國經濟目前基本面仍不錯,經濟增速高位回落但仍處於較高位置,A股市場估值整體較低,企業盈利增長,地方平台債務風險可控。目前A股正處於估值底部,雖然短期仍將呈現低迷走勢,但中期將向上。

社保基金擬增新產品種類

該負責人說,今年春季座談會上普遍認為股指會在2800點附近震盪,但實際情況是股指下跌了不少。之所以出現這種情況,主要是出現了四個沒有預料到的因素:一是通脹超預期;二是美國主權信用評級下調;三是歐債危機擴散;四是北非、利比亞事件影響等。他認為,目前的國際環境可以概括為「歐美困境」,即美國經濟將長期低迷,歐債主權危機深化。「歐美困境必會影響中國股市,但中國股市目前已經反應過度。」

社保基金理事會有關人士表示,下一步,社保基金擬在現有委託基礎上增加一些新的產品種類,如絕對收益產品。在相對收益股票型產品方面,擬增加中小盤成長型組合、積極配置型組合、社會責任組合、量化投資組合等。



股民對反彈抱希望。