

# 突抽水156億 新世界股價散

大折讓30%2供1 市場感意外

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 大市乍暖還寒，大戶、散戶皆不敢輕舉妄動之際，新世界系指因為借貸艱難，突宣布逾百億元抽水計劃，震驚市場。新世界發展(0017)及系內的新世界中國(0917)，同時以2供1、折讓逾三成的供股價，合共集資156億至167億元，主要用於發展內地及一般營運資金。集資未成，市值已瞬即蒸發，兩股昨日股價分別大插17%及25%，市值合共蒸發近95億元。

新世界於昨早開市前公布供股消息，兩股股價旋即下挫，新世界發展全日股價大插17.56%，以7.42元收市，市值296億元，單日蒸發63.04億元；新世界中國跌幅更大，全日挫25%收報1.68元，市值96.81億元，單日蒸發了32.27億元。

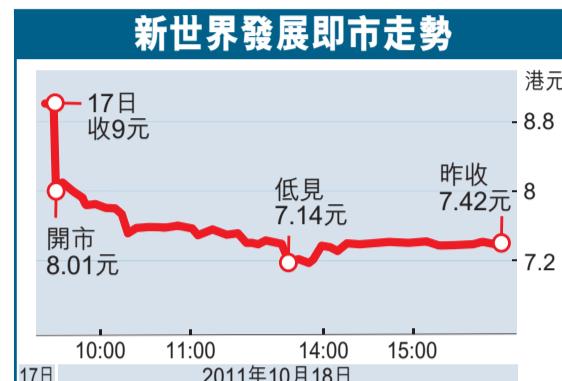
## 新世界發展市值蒸發63億

新世界發展以供股價每股5.68元，料集資額不少於113.31億元，供股價與該股周一(17日)收市價9元，大幅折讓36.89%。新世界中國則以供股價每股1.49元集資不少42.931億元，與周一(17日)收市價2.24元算，供股價亦大幅折讓33.48%。

新世界發展總經理陳觀展解釋，集資跟中央年內收緊銀根有關，冀可在資金緊張時仍可增加土儲。

## 內地借貸艱難 供股成本低

陳觀展指，是次決定已考慮到股東的承受能力，首先在經濟市道不明朗下供股，其實可令供股成本減低，讓各股東平等參與；而供股折讓價達逾30%，亦是考慮到股東的承受能力。他坦言供股予人負面印象，但強調資金將令集團發展得更良好，投資者分析



資料圖片

後會重拾信心。

集團財務總監歐德昌則指，現時內地借貸艱難，加上發債成本高，向銀行借貸亦會推高負債比率，認為供股無需支付利息，亦不屬於債項，對集團最為有利。

## 擁239.71億現金負債率低

綜觀新世界系的財務狀況，實難明其是次集資的原因。首先是現金豐厚，新世界發展擁達239.71億元現金，新世界中國亦擁106.4億元。其次來年可憑賣樓套現200億元，新世界發展董事總經理鄭家純於公布全年業績時指出，來年在港推出6個項目、約1,900個

單位，料可套現約200億元，更指除非「全世界都不行」，否則今個財年一定可以全數售出。

更甚的是，在眾內房商負債率多高達100%時，新世界中國淨負債比率只有23%。在現金眾多、負債比率偏低下，新世界是次集巨資發展內地，故此有分析員認為新世界此刻供股，背後的真正目的可能是大股東捍衛控股權之舉（詳見另稿）。

新世界發展上一次集資行動，為07年曾發行可換股債券，集資60億元。而在05年底，公司向機構投資者配股，集資逾32億元。上一次供股則為04年2月，當時以每五供二形式，集資53億元。新世界中國則曾於在05年2月供股集資64億元。

## 分析員：地產股資金壓力不大

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 新世界發展(0017)在淡市下突然供股集資，動機不明，亦惹得市場揣測下一間將「抽水」的地產股。有分析員認為，新世界是次集資相信屬「個別事件」，如果地產商年內有物業銷售，應能保持足夠的資金回籠，理應沒有太大融資的需要；而即使要集資，亦會待市況確認轉好後才進行。

### 恒隆指暫無融資需要

去年底已透過配股集資逾百億元的恒隆地產(0101)，其董事長陳啟宗表示暫沒有再融資需要，但亦指出，若市況好的話不排除可能再集資。

有分析員表示，實難理解新世界有何集資需要，一來過去兩年香港樓市旺盛，資金回籠情況應沒問題，「除非極極之睇淡後市吧」；而其他地產商亦暫未見資金短缺的情況。

至於專攻內地的新世界中國(0917)亦要集資，分析員認為新世界中國不像其他內房商，以高利息向銀行借貸，理應沒有資金問題；更何況內地樓市正值膠着狀況，亦看不出有任何急於發展的需要，相信其他地產商跟隨集資的機會不大。

### 地產股多在牛市集資

本地地產商集資並不鮮見，但如新世界在市淡時大舉供股集資則相當「新奇」。對上一次藍籌地產股抽水過百億，為年初九龍倉(0004)建議以10股供1股，集資100.5億元；去年11月恒隆(0101)及信置(0083)亦連環配股，分別集資109億元及51億元，均為港股牛市時配股集資。當時市場亦揣測新地(0016)甚有機會跟隨，但至今仍未有動靜；新地曾於07年以先舊後新配股集資109億元。

發制人攤薄其他股東股權。

### 2005年曾遭對沖基金狙擊

事實上，新世界發展於2005年遭對沖基金TCI狙擊，大股東周大福當時持股36.53%。而據聯交所資料顯示，周大福於去年底於新世界發展的股權為40.25%股權。此股權水平與李嘉誠在長實的持股(42.82%)、郭氏家族於新地持股(42.56%)水平相若。四叔（李兆基）於恒地的持股則較高，為60.94%。

此外，亦有分析員認為，政府不斷增加土地供應，新世界或要儲足彈藥買地，而市淡下賣樓收入回籠較慢，故公司或是趁市況略有反彈時盡快集資。瑞銀則看好新世界未來發展，未來12至18個月有約2,000個單位推售，認為以折讓達37%供股，其實是一個極吸引的增持時機。維持對新世界發展的買入評級，及目標價17.6元不變。

新世界發展昨收跌17.56%，報7.42元。

■香港文匯報記者 馬子豪

# 製造低價增持機會 彤叔防狙擊？

## 財經解碼

新世界發展(0017)在市淡期間，以逾三成的折讓價，及二供一的大比例供股集資逾百億，加上公司的淨負債比率僅26%低水平，動機及手法實令人摸不着頭腦。券商普遍認為新世界供股的時機不佳，在市場缺水時向股民伸手，但股民不供股又會被攤薄股權。不過，正因為有太多疑問，有分析員認為，新世界此刻供股可能製造予大股東鄭裕彤低價增持股份的機會，捍衛控股權。

### 市場感突然 花旗降目標價

供股消息來得突然。花旗對新世界供股感意外，指

其未有詳細列明集資用途，僅空泛地稱用作營運資金，無助收窄現價較帳面值及資產淨值的大幅折讓，並將該股目標價由原先的12.5元降20%至10元；該行預料新世界發展於明年負債比率，由原先預期的34%，降至21%。

美銀美林的報告稱，新世界發展的供股消息令市場意外，因為公司截至6月底止的淨負債比率只有26%，與去年底持平，亦低於公司過往10年平均約35%的水平。公司於此時宣布供股，或顯示其未來可能在香港有購地計劃。

### 負債率低逆市大供股罕見

里昂亦指新世界沒有明顯資金需要，在逆市下大比

例供股，或向股東暗示若不參與供股，其持股將被大幅攤薄。

該行指出，以往藍籌地產股如恒隆(0101)、九龍倉(0004)、新地(0016)要供股或配股集資，均會在大市接近見頂時進行，新世界如今在市淡下供股，小股東的供股一定有所保留，但不供股又恐股權會被大幅攤薄。

有分析員揣測，新世界此刻供股其實是變相讓新世界發展主席兼大股東鄭裕彤，以一個極低的價錢增持股份，以防止新世界遭狙擊，因彤叔早前未如李嘉誠、李兆基、郭氏家族般，增持各自公司的股權，加上目前新世界發展的市值達300億元都不到（昨日僅296億元），或會有狙擊手趁目前股價低殘掃貨，故先

方面的審核。同時ETS亦將提升商品，特別是石油、天然氣、金屬以及黑麥等知名度，讓更多港人了解哈薩克斯坦有哪些出口產品，它們的原料是什麼。

據悉，ETS現時暫未有首隻上市產品的時間表，希望等明年交貨協議（delivery basis）出台後推出產品的具體計劃，產品將包括期貨、衍生工具及實體產品等。Orzayev還透露ETS將與伊朗、伊拉克、埃及等國建立合作，促進中亞商品交流。

在前日哈港交易所簽訂備忘錄儀式上，港交所期望兩者的上市指數等產品能為對方的交易市場上市，讓投資者多一個選擇，亦希望借此加快兩地交易市場的發展，加深彼此經濟紐帶。

## 財爺訪京冀落實惠港措施

香港文匯報訊 率團訪京的財政司司長曾俊華昨抵京後表示，未來數天將拜會國家財政部、商務部、旅遊局及港澳辦等，除討論大家關注的問題外，還會商討跟進落實副總理李克強訪港期間提出的多項經貿措施。

曾俊華說，過去兩個月特區政府已全力跟進有關措施，他本人亦在各種場合與不同部委討論，希望措施能盡快推出。

### 歐債危機影響明年反映

曾俊華又說，香港與內地一樣正面對國際形勢不穩帶來的影響，過去幾個月港出口歐美的數據亦在下跌，政府會小心留意，密切監察。因為出口佔本港GDP比例相當大，「我們由第一季的7.5%，去到第二季的5.1%的那個增長，去到第三季，我們的數字還未見到，應該會看到一個很明顯的下跌情況」。

## 國浩近2000萬增持東亞

香港文匯報訊 新世界系淡市大供股，有分析員指可能是大股東鄭裕彤捍衛控股權之作。而另一邊廂，一直傳與李國寶爭東亞銀行(0023)控股權的國浩集團(0053)，亦增持東亞股權，令控股權爭奪升級。

據聯交所資料顯示，由馬來西亞富商郭令燦控制的國浩集團上周二斥資1,938萬元，在市場上購入東亞的股份，持股量增至14.03%。國浩集團是次按平均每股25.5元，購入東亞銀行76萬股股份；國浩集團為東亞銀行第二大股東，這是今年以來第五度申報增持東亞銀行的股份。

而東亞銀行單一最大股東—按分行網絡計為西班牙最大儲蓄銀行CaixaBank於8月中亦斥資約3,900萬元增持東亞銀行股份至16.03%。

東亞銀行昨收跌3.63%，報25.25元。

## 金英：佣金割喉戰難成趨勢

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 小型華資證券行以低廉佣金搶客，最低可低至5元一次交易，新加坡第三大證券行英資證券昨在香港開設證券行，其董事郭進漢認為，佣金割喉戰難成為趨勢，亦不會影響公司發展。

郭進漢並表示，以往公司主要客戶均為企業，是次來港開分行，主要希望吸納散戶，尤其是內地的中端戶；公司在未來三年會開設三至四間分店，每間投資約500萬至1,000萬元；現時銷售人員約有逾百人，冀在5年內再增加200人。



■哈薩克斯坦ETS主席Kurmet Orzayev接受本報獨家專訪。哈薩克斯坦駐港總領館提供

## 首9月發點心債854億

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 香港人民幣的融資業務持續發展，金管局公布，今年首9個月本港的人民幣離岸人債發行量達854億元(人民幣，下同)，已較去年全年的358億元超過約1.39倍；而本港銀行的人民幣貸款總額，於8月底已達近150億元。

### 金管局赴西班牙推介

金管局總裁陳德霖於西班牙為本港人民幣業務推廣，他在研討會上表示，今年首9個月共有65間，包括亞洲及歐美等地的機構及企業，來港發行總額達654億元的人債，計及國家財政部年中在港發行的200億元國債，首9個月本港的人債發行量達854億元。

至於人民幣貸款亦逐漸蓬勃，貸款餘額由今年初僅有20億元，於8月底已增至近150億元，為本港龐大的人民幣存款增加出路。

陳德霖認為，過去一年人民幣國際化進程良好，內

地對外貿易中以人民幣結算的比例，由去年上半年僅0.7%，提高至今年上半年的9%。內地人民幣貿易結算交易中，有80%以上是經由本港銀行辦理，總計今年首9個月，經本港銀行辦理的人民幣貿易結算交易，已超逾1萬億元。

### 更多中企投資西班牙

這次是金管局年內第四次為推廣香港離岸人民幣業務中心展開的海外路演。周一(17/11)陳德霖於馬德里主持以人民幣為題的研討會，近200名來自西班牙和其他歐洲地區的政府機構、金融機構和企業代表參加。陳德霖表示，由03年至去年，西班牙進入內地直接投資總額達16.5億美元；另由04年至去年，內地於西班牙的海外直接投資總額則約1億美元，故隨着兩邊貿易不斷擴大，以及人民幣廣泛使用，料將有更多中國企業投資西班牙。