

樓市回暖 內房企上月銷售增

香港文匯報訊(記者 趙建強)內地多個城市5月樓市均有回暖跡象。從多間上市內房企公布的銷售情況看,當月銷售情況不俗,大多數企業銷售無論是環比4月份、還是與上年同期相比均錄得增長。

內地最大的房地產公司萬科企業昨日公告稱,5月實現銷售金額107.2億元(人民幣,下同),據此計算,銷售額較去年同期銷售額90.1億元上漲18.98%;環比4月份則增長44%。當月實現銷售面積102.5萬平方米;1-5月累計實現銷售面積480.1萬平方米,銷售金額492.2億元。
萬科5月銷售額同比升18.9%
萬科4月實現銷售金額74.4億元,銷售面積76.7萬平方米。公司並稱,自4月份銷售簡報披露以來,公司新增合肥市濱湖新區等三個項目,共計須支付地價款約6.472億元。

恒盛合泰富全年單月新高
另外,恒盛地產(0845)和合泰富(1813)在5月份分別錄得全年單月新高。恒盛5月銷售額13.5億元,環比增長21.1%,同比去年亦增長32%。合泰富5月銷售額則為11.05億元,環比增長10%,同比亦增長9.4%。據公司公佈顯示,恒盛5月銷售面積13.6萬平方米,環比增長48.7%,而截至5月底,累計銷售額40.7億元,完成全年目標31%,銷售面積47.6萬平方米。
花樣年同比去年增長約3%
另外,花樣年(1777)月內合同銷售金額

雖然略低於4月,但仍錄得7.3億元,同比去年增長約3%,銷售面積約86,867平方米,按年增長5%。截至5月底,公司累計銷售金額25.1億元,完成全年目標約35%,累計銷售面積297,135平方米。
越地5月銷售跌 同比升逾倍
銷售金額波動較大的越秀地產(0123),5月銷售連續第二個月下跌,至13.31億元,較3月高位逾20億元跌逾3成,但同比去年則大幅上升1.42倍,銷售面積約10.7萬平方米,按年增1.12倍。截至5月,公司累計銷售金額60.28億元,銷售面積約48.61萬平方米,同比分別升1.67倍和2.2倍,完成全年100億元和96萬平方米銷售目標的60%及51%。
早前,北京、上海和廣州等一線城市的統計數據均顯示,5月份樓市銷售額較4月錄得顯著增長。



內房企上月銷售有回暖跡象,多家公司同比均見增長。 資料圖片

銀監要五行自查28萬億貸款

香港文匯報訊 內地經濟增長放緩,國際經濟又受歐債危機的不明朗因素困擾,企業利潤下滑,也令銀行的貸款質素備受關注。第一財經日報引述接近監管層消息透露,中國銀監會已經要求工、農、中、建、交五家大型商業銀行開展貸款五級分類自查工作。自查結果已於5月底上報給監管機構。

隱匿風險現形 確實銀行資產
消息人士指,自查範圍包括五家大型銀行截至2011年末全轄境內各相關貸款五級分類的真實性和準確性情況。銀監會推動的此次五大行自查,主要集中在貸款分類在制度、流程、操作三個層面是否合規、準確。有商業銀行分行行長稱,自查主要是為了充分暴露可能隱匿的

風險,使銀行資產質量數據真實可信。目前「五大」的資產總規模佔據中國銀行業總資產半壁江山。年報顯示,截至2011年末,工、建、中、農、交的貸款餘額分別為7.8萬億元人民幣(下同)、6.3萬億元、6.3萬億元、5.4萬億元和2.6萬億元,五家銀行貸款總規模合計約28萬億元。2011年末工、農、中、建、交的不良貸款餘額分別為730億、870億、630億、710億和220億元,合計3160億元。

商銀首季不良貸款餘額微增
報道引述一國際評級機構董事總經理表示,銀行的不良資產的暴露是非線性的,即不會以均速的態勢增長,而很有可能在某一時間突

發性地增加。倘不良貸款突發性暴增,將嚴重衝擊銀行的正常運營。因此,對貸款質量進行準確分類,在此基礎上,預先計提充足的資本、撥備,是銀行穩健經營重要一環。
人民銀行於1998年參照國際慣例制定《貸款分類指導原則》,要求商業銀行依據借款人的實際還款能力進行貸款質量的五級分類:正常、關注、次級、可疑、損失,後三種為不良貸款。
截至2012年一季度末,內地商業銀行不良貸款率為0.96%。不過,中國銀監會2012年一季度銀行業運行報告中透露的數據顯示,商業銀行不良貸款餘額為4382億元,比上年末增加100億元。

人民幣兌美元連續兩天微升

香港文匯報訊 美國上周五公布經濟數據不佳,令美匯回落,連日下跌的人民幣匯價得以連續兩天小幅上升。中國外匯交易中心資料顯示,人民幣兌美元昨日收報6.3645元,較上一個交易日收報6.369元上升45點子。昨日人民幣兌美元中間價為6.3276元,較上一

個交易日的6.3308元升32點子。事實上,自5月23日起,人民幣匯率基本呈單邊貶值之勢,在近兩周已累計下跌約0.7%。路透社引述交易員報道,中間價較即期匯價較穩,或顯示人民銀行不忍人民幣過度貶值,料匯價於6.38水平有支撐。

內地本周或降成品油價

香港文匯報訊 國際原油價格連日下跌,內地成品油價參考的三地原油變化率已低至-6%左右。內地國產航空煤油日前已率先降價,內地業界預期,6月8日成品油調價「窗口」期,成品油價或有較大幅度降價。
民航總局日前已發出通知,國產航空煤油的綜合採購成本從5月份的每噸7931元人民幣(下同),下調至7464元/噸,下調幅度467元/噸。這是繼5月國內航煤綜合採購成本下調129元/噸後,年內第二次航油價格下調。內地航線的燃油附加費,也相應由今日起,下調10至20元。
《上海證券報》引述中宇資訊測

算,截至外盤5月31日,三地原油連續22日移動加權均價每桶111.273美元,基準均價每桶118.483美元,三地原油變化率-6.09%,較前一日降0.56%。隆眾資訊分析師呂沁眉和中宇資訊分析師王金濤同樣預計,6月8日調價「窗口」打開時,國內油價下調幅度或達600元/噸。
卓創資訊更預計,國內油價跌幅約在700元/噸左右。折合升價後,93號汽油或下調0.54元/升左右,0號柴油下調0.6元/升。這將創造本輪成品油定價機制改革以來的兩項紀錄:一是首次出現連續兩次油價下調;二是降價幅度最大。

A股調整未完 專家籲觀



滬深股指跌幅雙雙超過2%,股民在江蘇南京一家證券營業部內打牌消遣。

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)歐債危機日益嚴重和美國上周五公佈的就業數據不佳,加上內地八部委促推國際板,這些因素導致A股昨日暴跌,滬指跌2.73%,創去年11月底以來最

大單日跌幅。亞太區亦爆發小股災,港股挫逾2%。內地專家表示,內外因素導致此次A股暴跌。不過,中國證監會和上交所均稱,推出國際板未有時間表。平安證券首席分析師羅曉鳴表示,滬指未來幾日將會下探至2250點,此後有機會反彈。
滬指或下探2250點
羅曉鳴表示,由於歐元區第四大經濟體西班牙面臨救助要求,加上希臘新選舉可能令其脫離歐元區,而美國上周五公佈的新增就業人數意外地讓人失望,人們擔憂美國經濟復甦欠佳,上周五歐美股市收盤時均告大跌。受外圍因素影響,加上內地八部委聯合促推國際板。這是導致此次A股暴跌的主因。
英大證券研究所所長李大霄認為,儘管A股此次大跌,但上半年來其表現領先全球,今年來滬指仍上漲5%。
推國際板目前無時間表
在談到未來A股表現時,羅曉鳴

稱,內外不利因素令滬指仍將會持續調整,未來最低可能跌至2250點,至此點位便有機會反彈。他建議投資者目前保持觀望,當滬指跌至2250點附近時便是買入時機。
李大霄則表示,目前國家有關部門正研究溝通國際板總體思路,但並無推出無時間表,上交所則稱國際板近期沒有實質性啟動計劃,因此他認為短期國際板是不可能推出,這對A股將起穩定作用。他預計歐債危機仍將衝擊A股,近期A股仍將以震盪為主,但未來其重心仍將會向上抬升。投資者就持有績優股,包括金融、基建、汽車、家電等仍有機會。深圳一知名券商投行部負責人張先生表示,內地在6月份將可能下調貸款利息,這對銀行股和地產股均將是利好,目前投資者可逢低吸納。

烏蘭巴托辦中國商展會

香港文匯報訊(記者 何斌 內蒙古電)2012烏蘭巴托中國商品展覽暨投資貿易洽談會,將於6月7日至11日在蒙古國烏蘭巴托市米賽爾展覽中心舉行。此次展會由內蒙古自治區政府和蒙古國工商會主辦、中國國際貿易促進會內蒙古自治區委員會承辦,國內廠家生產的汽車機械設備、化工、建材、五金、家電、文化用品等將進行展覽,

並且中蒙企業家將進行貿易投資與合作洽談。
「烏蘭巴托中國商品展覽暨投資貿易洽談會」是蒙古國每年定期舉辦的中小企業春季經濟技術展覽會的一個組成部分,自2005年以來已經連續舉辦了七屆,成為兩國關係經貿合作與交流的重要平台。

Gloucester Coal批准兗煤收購

香港文匯報訊(記者 涂若奔)澳大利亞公司Gloucester Coal昨日公告宣布,有超過99%的股東選票支持其與兗州煤業(1171)旗下的兗煤澳大利亞合併。按照收購條款,兗煤將獲得78%的股份,而Gloucester股東將獲得

約6.39億美元(約48億港元),加上合併後公司的22%股權。該交易上個月已獲得港交所的批准,並在3月份獲得了澳大利亞國庫部長斯萬的批准,內地有關部門料將在本周五批准這項收購。

滬浦東拓寬中小企融資路

香港文匯報訊(記者 許嘉俊 浦東報導)貢獻雖大,融資卻難,這是中小企業在全球普遍面臨的難題。據統計,上海中小企業數量佔企業總數的90%以上,就業佔企業總人數的81%以上,營業收入佔企業總額的60%以上,稅收貢獻佔企業總額的50%以上,然而,有貸款餘額的小企業卻僅佔企業總數的十分之一。為了扶持中小企業,上海浦東新區金融局金融服務窗口在5月底舉辦了一場中小企業融資研討會,邀請了60餘家企業和20餘家金融機構到會,為中小企業的融資拓寬道路。
會上,眾多企業提出了正在面對的問題。浦東一家從事清潔能源行業機械設備研發的公司,經營狀況良好、財務規範,其高端技術可向歐洲企業授予技術許可,對方使用一次就能收取400萬美元。該公司負責人付女士說,公司雖然收益很好,「但貸款時,銀行卻問『有沒有房產等做抵押』,我們怎樣才能有效地融到資金

呢?」
參與研討會的多家銀行表示,針對此類企業的金融產品有很多,重要的是如何解決信息不對稱。中國銀行上海分行中小企業業務部副總經理周樂一認為:經過浦東金融服務窗口的下沉式服務,銀行可以較快對接企業「三品」(人品、產品和押品)、「三表」(水表、電表和報關表/納稅申報表),從而讓企業獲得貸款。
針對中小企融資困境中的「擔保難」這個「連環結」,浦東金融局參會人員表示,該局2010年率先牽手上海銀行簽署中小企業融資服務戰略合作協議,新區政府通過風險共擔、梯度獎勵等激勵措施,增強銀行放貸信心。在該合作框架下,浦東可以通過最多2.125億元的財政資金,撬動50億元中小企業貸款。有了政府的擔保抵沖壞賬額度,銀行的放貸規模成倍放大。據不完全統計,浦東的銀政合作已為143家企業落實27.59億元貸款,企業滿足率高達43%。

合興內地開60家吉野家



右起:合興集團總裁洪明基、審計總監黃國英。香港文匯報記者趙建強攝

香港文匯報訊(記者 趙建強)合興集團(047)早前完成注資,將洪氏家族旗下華北吉野家及Dairy Queen(DQ)品牌的內地特許經營權及全部權益,注入合興之內。總裁洪明基表示,今年目標新開90間分店,至今已開35間,期望大部分可於今年上半年開業。
洪明基認為,內地扶持零售業,相信未來10年內地仍有大量機遇,除了現有品牌外,公司亦不排除收購其他新品牌,但目前會致力拓展華北區吉野家及DQ業務,他表示,今年新開90間分店,料吉野家與DQ佔比約為2:1,即60

家吉野家,30家DQ。
今年首季,旗下吉野家及DQ同店增長16%,其中吉野家增幅為雙位數字,DQ則為單位數。洪明基稱,內地租金、人工增長對公司利潤影響有限,下半年食材料價格平穩,料全年毛利率可以保持穩定。公司審計總監黃國英表示,目前公司持有約4.6億元現金,今年開店支出約1.5億元,暫無融資需要。
另外,洪明基表示,由於香港吉野家洪氏家族只是大股東,並非如華北區般全資擁有,因次暫無注入上市公司的計劃。

石家莊廉租房租住兩年後可買

香港文匯報訊(記者 趙建強)為方便低下階層置業,石家莊市政府早前公佈,為加大全市保障性安居工程建設推進力度,該市試行「兩房併軌」政策,將廉租房、公租房通稱為公共保障房,住房困難家庭租賃滿兩年後,承租家庭可自願申請購買該單位,但購買的單位為「有限產權」,權屬證書上註明「保障住房」,可以繼承、抵押,但不能出租、轉讓、轉贈。
若買家選擇一次性付清房價,則可停止繳納租金,若選擇分期付款,則按未付款面積繼續繳納租金。套型建築面積控制在80平方米以內,

其中以40至60平方米戶型為主,佔總量約75%。
社會力量參與可享減免稅
為鼓勵開發區、省級產業集聚區,及各種所有企業單位、大中專院校,建設公租房,社會力量參與公租房建設,可享保障性安居工程各項稅費減免政策。市財政,對市內五區政府和高新區、正定新區管委會財政投資新開工建設的公租房,每套給予1萬元補助。
石家莊市,今年全市建設保障性住房和各類棚戶區改造住房36,900套,其中新建廉租房1,100套,公租房12,000套,經濟適用房2,400

套、限價商品房4,000套,改造各類棚戶區17,400套。竣工保障性住房和各類棚戶區改造12,800套,新增廉租房租賃補貼戶500戶。
擬推多項樓市微調措施
另外,內地傳媒報道指,繼全國多個城市出台樓市微調政策後,石家莊亦計劃推出多項樓市微調措施,包括家庭人均住房低於30.6平方米,可購第三套房,物業興建工程進度達到25%就能辦預售許可證,放寬商品房抵押擔保條件,鼓勵用自有存量土地建經濟房,及限購實施前購房可申請備案等。