

SOHO中國轉型做收租公

香港文匯報訊(記者 方楚茵、彭楚華、王嘉銘)在嚴厲而持續的調控下，內房股終露疲態。SOHO中國(0410)和富力地產(2777)上半年的利潤分別大幅倒退65%和35%。面對調控不會放鬆的形勢，SOHO中國宣布轉型，由「開發、銷售」改為「開發、自持」，租金將成為主要收入來源。另外，富力地產也稱，會積極拓展二、三線城市。

SOHO中國上半年純利下跌65%，至6.13億元(人民幣，下同)；核心盈利僅2.32億元，跌19%；期內營業額也大跌54%，至12.22億元。主席潘石屹稱盈利下跌非意料之外，故沒有發盈警。收入大跌主要因為沒有新完工項目可供結算，以及較少的投資物業評估增值所致。但旗下銀河SOHO下半年完工，將於9、10月入帳，故不擔心下半年盈利。

半年純利大跌65%至6.13億

潘又指，公司將轉型成開發自持的公司，告別散售模式。未來三年，公司現有的150萬平方米(北京約38萬平方米及上海約112萬平方米)辦公大樓將不再散售。隨著公司轉型，會調整今年全年銷售目標，由原來的230億元降至130億元。他又稱，看好未來內地的商用辦公室業務會再增長60-70%，未來三年公司將主要開發現有的150萬平方米樓面，5年後年收租可達40億元。公司的團隊，在過去十年租出約250萬平方米的房屋，當中一半由公司自行管理，租金收益比同業多，有信心公司開發土地及自行管理放租能令物業升值。

富力地產純利跌35%至13億

富力地產因上半年核心業務交付的物業減少，以及售價較低所致，上半年純利同比跌35%至13.0億元；期內總營業額84.4億元，減少23%。上半年核心盈利約9億元，同比跌55%。董事長李思廉指集團上半年以穩建為主，因地價平穩不急於買地。期內交付合共53萬平方米的已落成物業，較去年同期下跌26.8%，而交付面積佔全年計劃竣工面積244萬平方米的約22%。交付面積佔全年計劃交付面積的比例，仍屬於正常範圍並在預期之中。

他又稱，集團計劃待政策穩定或於「十八大」之後，會積極在二、三線城市物色土地，因為當地的剛性需求最大，受限購令的影響較低。不過他強調，集團無計劃作出重大的改變，未來仍會以一、二線城市發展為主。目前沒有開拓海外市場計劃。下半年資本開支30億至40億元，主要用於收購土地。6月底公司淨負債比率降至84.7%，與行業水平相若。但長遠而言希望能降至低於80%。

雅居樂純利跌1%至20.7億

另一內房股雅居樂，由於銷售成本上升，各地區佔總確認銷售的比例亦有較大改變，加上去年同期有較高毛利率的海南清水灣項目佔比下降，上半年毛利率下降7.1個百分點至45.3%，純利則按年跌1%至20.7億元。銷售成本上升，令毛利下降12.7%至53.64億元。

總經理衛靜心指出，集團上半年在海南項目的銷售有30億元，未來會加快發展旅遊地產項目，有信心下半年海南全年銷售額可達80億元，同時她預期未來旅遊地產項目佔整體收入兩至三成，廣東省的項目收入佔三至四成左右。

被問及對中央政府調控房地產市場的見解，主席陳卓林表示，調控政策已見成效，預計不會再加大力度但仍會持續，因此對下半年市況保持審慎樂觀。

遠洋地產溢利12億漲10%

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)遠洋地產(377)截至6月30日止6個月中期業績，期內股東應佔溢利12.06億元(人民幣，下同)，同比上漲10%，每股溢利為0.152元，派中期息每股0.06港元。

但該集團營業額較去年同期下降14%至67.59億元，毛利亦同樣下降12%至20.58億元。協議銷售總額增加11%，達137.57億元，已達全年總目標51%。而尚未入賬的協議銷售額有371.32億元，上升約45%。毛利率能保持在30%，與去年同期持平。於6月30日的現金有148.78億元。遠洋地產股份昨日收報3.65元，跌0.27%。



■(左起)唐正茂、潘石屹、閻岩。
香港文匯報記者 方楚茵 攝

內房中期業績表

	富力	SOHO中國	雅居樂
金額(變幅)	金額(變幅)	金額(變幅)	金額(變幅)
營業額	84.4億(-23%)	12.22億(-54%)	118.48億(+1.1%)
股東應佔利潤	13.0億(-35.3%)	6.13億(-65%)	20.7億(-1%)
核心盈利	9.32億(-55%)	2.32億(-19%)	n/a
每股盈利	0.4077元(-34.5%)	0.118元(-185%)	0.6元(-0.003%)
中期息	0.1元(-50%)	0.12元(-14.3%)	0.145港元(+34.3%)

註：除特別注明外，所有金額為人民幣元
製表：記者 黃嘉銘、方楚茵，實習記者 彭楚華

A股地量收跌 QFII看好後市

香港文匯報訊(記者 袁毅 上海報導)滬深兩市昨弱勢依舊，早盤低開後小幅上抽，隨後震盪下行，盤中多空觀望，成交淡靜，滬市成交不足400億元人民幣(下同)，大幅萎縮三成。與糟糕走勢相對比的是，外資正加緊抄底，彭博社稱指一年內將上漲25%。

滬綜指收跌0.32%

昨天滬綜指收報2112點，下跌0.32%，成交389.8億元；深證成指收報8973點，下跌0.83%，成交

460.8億元。從盤面上看，船舶、航天、ST板塊、廣州本地等板塊漲幅居前，而消費股，如頁岩氣、釀酒、醫藥等板塊跌幅居前。

連續下跌的A股讓內地投資者信心屢遭打擊，但吸引了以QFII為代表的外資加緊抄底。彭博社稱，自去年12月至今，至少有41家外國公司合共獲得逾69億美元的投資配額，比以任何一年的全年配額還多。據彭博估算，上證指數可能在今後的12月升25%，而收益也將相應上漲32%。



■左起甘玲、鍾鵬翼、黃茂如、王福琴、王斌及侯英堯。香港文匯報記者黃嘉銘 攝

茂業半年多賺55.7%至4.68億

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)在華南區域成熟門店的利潤支持下，茂業國際(0848)上半年純利按年增長55.7%至4.68億元(人民幣，下同)，若扣除按公允價值計入損益的權益投資影響，實際利潤增5.7%至3.09億元；每股盈利8.7分，派中期息3.2港仙。期內特許專櫃銷售同店增長2.4%至43.53億元。

茂業國際昨公佈中期業績，當中華南區域為集團最大利潤的貢獻區域，該區銷售所得款項總額佔集團整體35.4%；而北方地區的同店銷售有7.7%的增長。董事長黃茂如表示，雖然上半年整體的同店銷售增長只有約2.4%，較去年的增長有所放緩，但今年7、8月份的同店銷售增長回升5%，預計在內地政策支持消費下，全年的同店銷售增長會較去年微升。

黃茂如續指，公司位於瀋陽的第二間門店鐵西店7月份開幕，現時75%的可售樓面面積已出售，預期金額可於今年入帳。下半年希望兩個項目可推售。當中泰州的可售樓面面積約為17萬平方米，預期每平方米價格為8900元。至於太原項目的可售面積超過20萬平方米，預計每平方米售價約為10000元至15000元。

瀋陽鐵西店75%樓面已售

至於茂業於今年6至7月於上海交易所買入大商股份，涉及成本約4.5億，黃茂如指購入股權是看好零售業前景，他強調是次購股未有動用早前發債所得16億元資金，資金來自公司內部。

責任編輯：劉偉良

投資理財

英皇金融集團總裁 黃美斯

今日重要經濟數據公布

地區	時間	項目	預測
德國	14:00	7月生產物價指數(PPI)月率	預測-0.4%。前值-0.4%
		7月生產物價指數(PPI)年率	預測+1.3%。前值+1.6%
		6月零售額	預測+0.2%。前值+0.2%
歐元區	16:00	6月未經季節調整流動帳	前值25億赤字
		6月經季節調整流動帳	前值109億盈餘
		6月淨投資流動	前值流入389億
加拿大	17:00	6月貿易平衡	前值69億盈餘
		7月消費物價指數(CPI)月率	預測+0.2%。前值-0.4%
		7月消費物價指數(CPI)年率	預測+1.5%。前值+1.5%
美國	21:55	7月央行核心消費物價指數(CPI)月率	預測+0.2%。前值-0.4%
		7月央行核心消費物價指數(CPI)年率	預測+2.0%。前值+2.0%
		8月路透/密西根大學消費信心指數初值	預測72.5。前值72.3
		8月路透/密西根大學消費現況指數初值	預測83.0。前值82.7
		8月路透/密西根大學消費預期指數初值	預測66.5。前值65.6
22:00	7月領先指標	預測+0.2%。前值-0.3%	

金匯出擊

金銀價呈待變格局

黃金周三在連跌兩天後反彈，因美國消費者物價指數(CPI)溫和，令貨幣刺激政策預期升溫；同時一位知名對沖基金經理增持黃金上市交易基金(ETF)，也支持市場信心。John Paulson在第二季提升了持有SPDR Gold Trust的比例，顯示這位基金經理人看好黃金，將其作為長期貨幣和通脹對沖工具。John Paulson長期以來對黃金持看漲觀點。

John Paulson增持黃金ETF

一份美國監管機構文件周二顯示，Paulson增持SPDR Gold Trust，是2009年第一季迄今首次。他的舉動提振了市場信心。國際基金經理人索羅斯將持有的ETF份額提高了逾一倍。另外，數據顯示美國7月消費者物價指數持平，市場由此愈發期待將對黃金起到提振作用的貨幣寬鬆政策。此外，紐約州製造業數據本月萎縮。過去四個月來，黃金未

能突破1,525-1,680美元的區間，因為美國聯邦儲備理事會(FED)未推出更多刺激計劃，且其它央行亦減少買入，均令市場感到失望。不過，全球經濟指標黯淡為黃金提供支撐。金價周三最高升見1,605.90美元，早段曾一度跌至1,589.60美元。

圖表走勢所見，金價在7月底未能衝破1,630美元關口而回落，而上周五高試1,626美元水平亦為止步，本周一開始俯衝向下，隨着RSI及隨機指數多日以來橫盤於超買區域附近，目前更似見下滑跡象，估計價位若短期仍未能向上作出突破，則要慎防仍見進一步滑降之風險。較近支持先見於1,599及1,593美元水平，下一級在1,583美元，至於三角底部1,573美元水平則為關鍵支撐，若果失守此區，或見金價有更深層之下挫風險。另一方面，目前較近阻力在1,612美元水平，若見金價繼續上攀，

並跨過1,620美元這個關口，則還需留意另一組關鍵阻力，分別為1,630及6月6日高位1,640美元水平，倘若破位，將會視為三角頂部之突破，中期走勢將為轉強走勢，進一步目標預料可看至200天平均線1,647美元水平。

倫敦白銀方面，自上周起處於異常窄幅區間內運行，處於28美元附近徘徊，至目前為止，尚見處於橫盤整理狀態，下方見重要支持在上升趨向線27.25美元水平，上方阻力在28.40美元水平，銀價於7月初及上周均在附近位置遇阻；故此，若突破此區間，才見有較明確之走向。倘若升破28.40美元，可望銀價開展另一段升勢，目標可指向100天平均線28.90及29.30美元。另一方面，下方較近支持位預估在27.60美元，若進一步跌破27美元水平，銀價則又要展開一輪深幅調整，可望將直試26.00美元。

美企業債基金有亮點

投資 攻略

在已有超過九成公布了第二季業績的標普企業，合計總盈利同比增加4.4%，雖然有三分之二的企業盈利優於預估，由於只37.6%企業的收入是優於預估，而當中有收入優於預估的企業下調來季收入預期，讓當地的投資級企業債在這「金髮女孩經濟」環境下，企業營運表現又不如想像中悲觀，成為低於股市波動的資產佈局佳選。

據基金經理表示，上月西班牙債務疑慮擴大，據EPFR的統計，由於美國10年期國庫券收益率一度降至1.47%的歷史新低，幾已降至無再降空間，讓具收益率優勢的投資級企業債基金在7月下旬的一周就流入11.35億元(美元，下同)，也讓晨星企業債指數的平均息差收緊4個基點至181個基點。

由於開年僅2周有資金流出投資級企業債基金，而累計至7月底流入656億元，使得晨星企業債指數期間漲了7.94%；雖然晨星歐元企業債指數的平均息差也收緊21個基點至203個基點，與美企業債指數還有價差差距，在歐洲的問題還遠沒有結束前，從本月首周發行的132億元美企業債基金即被席捲認購來看，市場的需求仍然未能滿足下，有利相關債市後市表現。

以佔近三個月榜首的瀚亞美國優質債券基金為例，主要是透過在美國發行、具BBB-及以上評級和以美元計價的定息或債務證券多元化投資組合。該基金在2009、2010和2011年表現分別為29.06%、8.96%及7.65%。基金標準差為4.26%。資產百分比為95.45% 債券、2.72% 其他及1.83% 現金。資產行業比重為59% 工業、26.6% 金融服務、7.2% 公

用、4.4% 短期資產擔保、1.8% 其他及1% 政府債券。基金三大投資比重為9.49% (BNY Mellon Liquidity B Fund)；7.73% Morgan Stanley (票面收益3.8%，29-04-2016到期)；及9.41% American Express Credit Corp. (票面收益1.75%，12-06-2015到期)。

企業債息差吸引需求大

雖然短期利率一度降至歷史的低水準，讓新發行的企業債收益率也會隨着利率走勢有所降低。即使10年期國庫券收益率從低水準反彈，與當地BBB+級企業債還有近一倍的平均165個基點息差，在兩者波動度相近下，讓投資者對後者的需求不減。

美國企業債券基金回報表現

基金	近三個月	今年以來
瀚亞美國優質債券基金 A	3.05%	7.92%
保誠美國優質債券基金	1.37%	5.36%

金匯動向

馮強

美經濟數據利好 紐元可重上81美仙

紐元上周受制於82.20美仙附近阻力後，其走勢已稍為偏軟，在先後跌穿82.00及81.00美仙水平後，更一度於本周三反覆下滑至80.35美仙附近的差不多3周低位。由於美國本週公布的7月份零售銷售以及工業生產數據均已好於市場預期，因此不排除美國第3季的經濟表現將可能顯著好於第2季的情況下，近期油價以及其他商品價格的偏強亦將對商品貨幣的表現構成正面影響，而除了加元在本週四反覆向上接近0.9880附近的3個多月來高位之外，連帶紐元亦已從本周三的80.35美仙水平反彈至周四的80.85美仙附近。故此紐元在經過上周的向下修正走勢之後，預期紐元將會逐漸掉頭作出反彈。

雖然美國主要經濟數據已逐漸有所改善，但隨着美國7月份的核心通脹卻僅是微升0.1%的情況下，美國聯儲局亦將會繼續重申把息維持在低水平至2014年底。故此當息差因素依然是頗為利好商品貨幣的影響下，部分投資者將仍會繼續傾向逢低吸納商品貨幣，這亦較為有利紐元於稍後的表現。受到日圓匯價回落的帶動下，紐元兌日圓交叉匯價已於本周四反彈至63.99水平的1周高位，所以在紐元兌日圓交叉盤反彈的情況下，預料紐元將反覆走高至81.80美仙水平。

金價獲承接續反彈

周三紐約商品期貨交易所12月期金收報1,606.60美元，較上日升4.20美元。現貨金價近日在1,591至1,592美元之間獲得較大支持後，已一度於本周四反彈至1,606美元水平。預料現貨金價將反覆走高至1,615美元水平。



金匯錦囊

紐元：紐元將反覆走高至81.80美仙水平。
金價：現貨金價將反覆走高至1,615美元水平。