

金管局警告 工商物業炒風烈

上半年買賣急升48% 超長期平均水平

香港文匯報訊(記者 馬子豪)金管局新一輪收緊按揭措施剛推出一星期,但QE3效應下,住宅物業市道依然「癲價」頻頻;工商物業市場投機活動更肆無忌憚,上半年買賣合約較去年下半年增近五成,宗數遠高於長期平均水平,金管局認為投機活動相當熾熱。銀行公會則警告,除非政府積極增加樓宇供應,否則只干預按揭對壓抑樓市的作用不大。

金管局上周進一步收緊按揭,包括限制「第二套按揭」及按揭最長年期;但措施推出後首個星期,效用似乎不大,位於屯門及馬鞍山的新盤熱賣,屯門二手樓價亦節節上升。

廠廈商舖首7月升價20-24%

住宅熱,工商舖更熱,金管局昨日公布的半年報告指出,今年非住宅物業交投轉旺,物業價格大幅上升,分層工廠大廈及零售商舖價格在今年首7個月,進一步攀升20%至24%,寫字樓價格增幅亦達10%;以買賣合約計,今年上半年共有達13,600份,較去年下半年增長48%,並遠高於長期平均水平,當局認為按歷史標準衡量,投機活動相當熾熱。

銀公：僅干預按揭成效微

銀行公會署理主席梁兆基昨於銀公例會後表示,單靠針對干預按揭,實對壓抑樓價的成效不大。他解釋,以銀行未償還按揭貸款增幅由去年7月的15%,回落至今年7月的4%,反映銀行承造的按揭減少,但同期樓價明顯增長,可見樓價高企並非銀行按揭所推動;而是因市民漸將資金轉向實物資產,因而推高樓價。



■梁兆基認為,增加樓宇供應才是令樓市降溫的不二法門。
張偉民攝

■零售商舖價格在首7個月,進一步大幅攀升。

熱錢湧入支撐 樓市易升難跌

干預按揭未能令樓市降溫,但可作為樓市熾熱的指標,金管局的半年報告指,上半年按揭貸款雖僅微增2.5%,但近月按揭申請已見有回升跡象。另金管局總裁陳德霖亦有提及,按揭年期有延長趨勢,至接近25年。當局在報告中亦警告置業人士,攤還年期延長表面上雖可令每月供款減少,但期間則需利率增加的

風險;假設利率上升2厘,20年按揭的每月供款會增加20%,30年按揭每月供款更增達30%。

買租價差升至4年半高位

金管局指,樓市一方面因供應緊絀及利率低企而上升,但另一方面則因環球經濟轉差或受到拖累,屆時市民收入亦會受損。報告指出,因收入增速落後於樓價升幅,令負擔能力進一步惡化。置業成本的增幅仍大於租賃成本增幅,買租價差已升至4年半以來高位。

梁兆基亦警告,本港經濟已出現扭曲狀況,表面上失業率低,樓價升,但事實上外圍經濟嚴峻,本港上半年出口增長近乎零,零售市道亦每況愈下;若情況持續,他指本港未來數季或出現技術性衰退,料全年經濟增長僅1至2%,屆時失業率亦有機會回升。

中海油獲加法院批准收購尼克森

香港文匯報訊(記者 卓建安)中海油(0883)收購加拿大能源企業Nexen(尼克森)有新的進展,中海油昨日宣佈,已獲加拿大法院發出最終令,批准其有關收購計劃。該交易還要得到加拿大及美國政府的批准。另外,有消息透露,中海油為有關收購需要50億至60億美元的融資中,已敲定部分參與銀行的名單。

中海油昨日宣佈,於加拿大當地時間本周四(20日)當地法院已發出最終令,根據《加拿大商業公司法》批准其收購尼克森。法院的最終令是於尼克森同日舉行的股東會後作出的,而在該股東會上,有關收購計劃經約99%普通股份持有人和約87%優先股持有人表決贊成而獲通過。

還要通過美加政府審批

中海油7月底宣佈以151億美元的代價收購尼克森,而由於尼克森的資產分佈在加拿大、墨西哥灣、英國北海及西非,因此需要美國、加拿大等政府的審批。加拿大總理哈珀一直積極致力於吸引中國投資者幫助開發其國內能源項目,但最近其政府內部有一些官員公開對中國公司收購如此多的加拿大資產表示不安,尤其是位於阿爾伯塔省(Alberta)的油砂資產是全球最大的原油儲備之一。另外,阿爾伯塔省居民對中海油收購尼克森的併購案意見分歧。由此可見,中海油收購尼克森仍面對不少變數,仍有許多關需要關過。

或需籌468億銀團貸款

另外,外電引述銷售文件稱,中海油為收購尼克森而準備的50億至60億美元(約390億至468億港元)的貸款,或會以銀團形式進行,並已敲定部分參與銀行的名單,最少已有10間銀行入選。參與銀團貸款的名單中,包括擔任本次收購的顧問花旗以及數間內地銀行。消息稱,自中海油7月底收購尼克森的消息公佈以來,中海油已收到超過30間銀行的融資建議。

國泰客運預訂增長符預期

香港文匯報訊(記者 涂若奔)國泰航空(0293)行政總裁史樂山於《國泰天地》撰文指出,集團上半年虧損9.35億元,燃油成本是導致虧損的禍首,但集團在六月份油價回吐時增加對沖合約,相信2015年終結前均可獲得較佳的保障。集團收益管理總經理唐偉邦透露,未來數月客運的預訂數字增長合乎預期。

史樂山表示,油價6月曾回落至低於每桶90美元水平,但7月及8月再度反彈,價格攀升至115美元,而飛機所採用的航空燃油,價格更為昂貴。雖然對沖合約令集團獲得較佳的保障,但不管如何,油價高昂對航空業來說絕非好事,「尤其是像我們一樣,長途航班比例相對較高的航空公司」。

全年載客率收益率料略改善

唐偉邦則表示,就香港核心市場而言,未來數月預訂數字增長合乎預期,惟9月份頭等及商務艙的預訂數字增幅遜於運力增長。頭等及商務艙業務方面,他關注倫敦、紐約、北京及上海等主要企業客戶市場萎縮的問題,指鑒於經濟前景暗淡,預期這情況將維持一段時間。他又預料,今年的客運量將較去年為低,但相信載客率及收益率會略有改善,希望第四季運作效能能有正增長。

貨運營業及市場總經理李卓亦表示,不少高科技產品皆於9月推出,因此該月表現會較好,泛太平洋及亞洲區內航線尤甚。而更多新產品於10月國慶假期後陸續推出,相信10月市況會更為暢旺。他又預料,內地珠三角、長三角、華中及華西等主要製造業區的出口需求,於9月及10月將有改善。

花樣年發2.5億美元票據

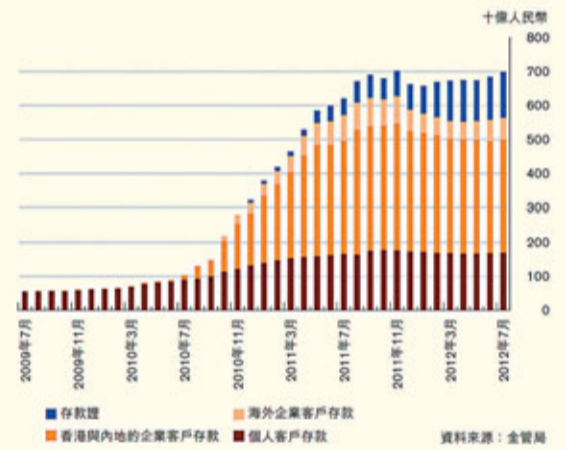
香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)花樣年(1777)公佈,擬發行2.5億美元,於2017年到期的優先票據,息率定為13.75%,票據已跟美林、瑞銀及工銀國際證券訂立購買協議,每半年派息一次。發行票據估計所得款項淨額約為2.41億美元,所得款項淨額為現有及新物業項目撥資,包括建築成本及地價,為現有債務進行再融資。對上一次花樣年於2010年5月發行1.2億美元的優先票據,當時的息率為14%。

高盛：中外運航運淨現金豐厚

香港文匯報訊(記者 涂若奔)高盛昨日發表報告指出,中外運航運(0368)目前手頭共有9億美元淨現金,預計將於未來12個月購買能源效益較高的船舶,以應付2014-15年航貨需求增長;指以目前船舶價計,此舉可令其乾散貨船隊規模擴大一倍而毋須舉債,並可提升公司2014年度每股盈利預測達44%-66%;報告給予其「買入」評級,目標價2.5元不變。

人幣湧入存款證 半年急增73%

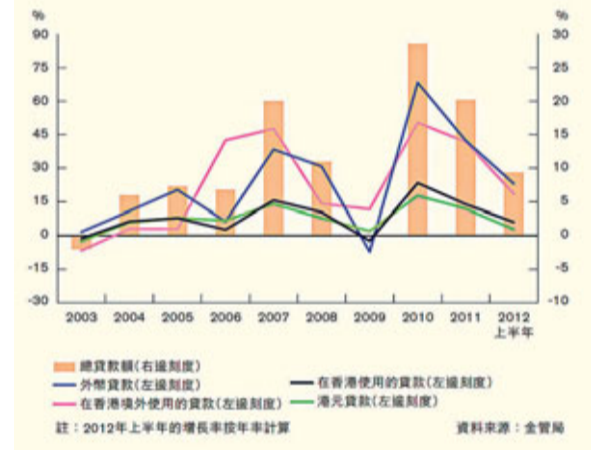
香港人民幣存款及未兌現存款證金額變化



香港文匯報訊(記者 馬子豪)人民幣升值預期降溫,本港人民幣存款額近月窄幅上落,上半年回落5.2%;但其實銀行轉而以發行存款證吸納人民幣。截至6月底,本港未兌現人民幣存款證金額,較去年底上升72.7%至1,261億元人民幣,佔香港外幣存款17.5%。

金管局昨公布的《貨幣與金融穩定情況半年度報告》指,本港上半年人民幣活動持續活躍,連同存款證,

香港貸款增長變化



香港上半年共發行達1,613億元人民幣債務證券,為去年同期所錄的852億元人民幣近兩倍。

人幣未償還貸款亦勁升73%

人民幣貸款業務進展亦理想,截至6月,人民幣未償還貸款較去年底攀升73.3%,至534億元人民幣。報告亦指出,有明顯跡象顯示,各國銀行正利用香

港的資金池向客戶提供人民幣服務。截至6月底,共有195間銀行參與本港人民幣結算平台;海外銀行則在港開辦約1,227個人民幣代理銀行帳戶。該等銀行的應付及應收金額分別為1,265億元人民幣及1,403億元人民幣。

內企貸款增11% 佔銀行資產16%

內地企業已成港銀一主要貸款出路,截至上半年,港銀對內地非銀行類客戶的貸款增至2.58億港元,較去年底2.33萬億元增長10.7%,目前佔銀行總資產達16.1%;其中零售銀行的內地相關貸款額達1.72萬億港元。

報告指,即使大部分內地相關貸款均有擔保或抵押品,但礙於內地經濟放緩,信貸總額與國內生產總值的比率較高,加上近期內地銀行體系的不良貸款金額亦有所增加,故港銀須對信貸風險保持警惕。

另外,銀行公會就本港同業拆息(Hibor)的定價進行檢討,已與財資市場公會進行兩次會議,後者最快於10月底向銀公提交工作報告,此後銀公將提出改善建議,冀年底前可完成。早前銀公聘請顧問公司就本港私人銀行監管進行研究,顧問公司建議應盡快成立相關組織,以監管本港私人銀行及財資管理公司。

洛鈺投資40億 冀成全球最大鋁商

香港文匯報訊(記者 涂若奔)洛陽鋁業(3993)昨日公告宣布,於9月19日完成向詢價對象進行的初步詢價後,公司計劃發行2億股A股,每股3元(人民幣,下同),集資6億元。財務副總監張新暉昨日於網上路演時表示,公司未來可預見的重大資本支出,主要是本次發A股集資擬投資的4個項目,以及現有生產設備升級改造,預計總投資額約40億元。

A股集資大縮 市盈率全行最低

洛陽鋁業此前計劃發行不逾5.4億股A股,但最終發行量大幅縮水。公告亦承認,此次募投項目的資金需求量大為36.46億元,但募集資金量僅為6億元,低於項目所需的金額。至於發行價格定為3元,則是對2011年攤薄後的市盈率13.64倍,低於全行業最近一個月平均滾動市盈率。

據公司執董兼常務副總經理李發本介紹,4個項目分別是年處理42,000噸低品位複雜白鎢礦項目;年產10,000噸鉍酸鉍生產線項目;此外還有高性能硬質合金項目;鎢金屬製品及鎢合金材料深加工項目。他透露,公司5月獲得一個項目的有關土地使用權證,累計支付土地價約1.26億元。

擬投資4項目 設備升級改造

公司總經理吳文君則談及「十二五」期間的多項規劃,包括將通過新疆哈密市東戈壁鋁礦和上房溝鋁礦的合理規劃和有序開發,形成日採選10萬噸的生產能力,成為全球最大的鋁生產商;通過優化開採方案實現三道莊礦區白鎢入選品位的逐年提升,保持鎢精礦產量穩定快速增長,打造成全球產量最大的單體白鎢礦;積極加強外聯合作,大力發展鎢鎢鎢加工能力,形成上下游一體化完整產業鏈,躋身世界前三大鎢鎢鎢材料生產商;利用坤宇礦業已經探明的資源優勢,擴大金銀生產規模,成為新興的貴金屬生產企業。

亞果核心多賺8.7% 增派息



■宋治強(右)料,明年毛利率將有所改善。
香港文匯報記者 方楚茵攝

累。他指,今年7、8月份雨水特別重,令公司生產成本大增,當中肥料增加1個百分點至51.8%,農藥增加至2.8個百分點至11.2%。但預期雨季已過,加上公司正計劃冬橙加價,料明年毛利率將有所改善。

該公司的加工業務毛利率亦下降3.2個百分點至30.8%。宋治強指,由於有客戶特別要求增加蘋果汁交易,該項交易公司只為中介人,毛利率僅1%,故拖累整體毛利率,另外菠蘿濃縮果汁售價跟隨國際市場價格而下跌亦影響毛利率。

未來18個月資本開支5億

宋治強透露,公司未來18個月的資本開支約為5億元,主要是因公司現有的兩座水果加工廠房,產能已接近飽和,故繼續興建百色市的第三座新果汁廠房及湖南種植場的農田基建工程。當中百色市第三座新果汁廠房本預期可在今年第3季投產,年產量約為40,000噸,但現時推遲至12月試產,預期13年第一季啟用。而公司進行重新種植計劃,以夏橙樹取代冬橙樹,亦令合補種植場的產量下降約5.7%至11.7萬噸。

當被問及公司涉嫌造假的新聞,宋治強指影響輕微,公司已尋找第三方公司監督,透過航拍等方式增加透明度以釋外界疑慮。而且公司客戶多數合作多年,未受傳聞影響合作計劃。

貿發局將在巴塞爾設香港館

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)貿發局與MCH Swiss Exhibition(Basel) Ltd.簽訂合作協議。未來5年,將於巴塞爾世界鐘錶珠寶博覽會(BASELWORLD)中,設置「香港館」展館。該協議將由2013年至2017年生效,雙方其後可選擇是否延續合作多5年至

2022年。據協議所定,來年將有超過200家香港參展商參與BASELWORLD。巴塞爾新展覽場館於2013年落成,BASELWORLD來年將於全新場館舉行;而「香港館」則將設於4號展館,新建築投資額達4.3億瑞士法郎。