

高銀藉馬球吸世界豪客

香港文匯報訊(記者 方楚茵)今年內地樓市宏調不放鬆,又逢十八大換屆,不少發展商都步步為營,以「先上岸」推盤回籠資金為目標。而自08年由松日通訊易名的高銀地產(0283),投資約100億美元(約600億至700億人民幣)的天津項目「高銀天下」,一直被認為孤注一擲的行為,公司管理層對外間的看法仍一派「淡淡定有錢剩」之態,表示即使一期住宅雖已完工,但不急於賣樓,二期亦已立馬動工燒錢。

看該公司在2011至2012年全年業績,營業額僅5,700萬元,但純利同比卻勁升269%至4.5億元,主要依靠公司可換股債券平值增加約5.8億元。換句話說,實際公司是虧蝕的,但觀乎公司執行董事李自忠及丁廣沅的反應,均指賣樓不急於一時。丁廣沅指,因應十八大換屆、十七屆七中全會、中央政府政策及外圍不明朗等因素,公司不急於賣樓,「要在最好的時機賣,賣最好的價錢」,更表明未就第一期定價及特意向申請預售,而定價將參考一線城市之高端豪宅項目。

「高銀天下」項目將善賣而沽

哪謂最好時機?丁廣沅及李自忠卻雙雙表明無明確時間表。丁廣沅指,公司負債十分低,非打「空手道」之流,不急於賣樓套現,又有充足資金,故暫時都不會交價單予政府。的確,該公司截至三月底的負債比率僅為1.5%,丁廣沅又一再強調建築款不需一次付清,故即使「高銀天下」包括一期住宅項目及部分商業中心區項目已投入過百億元人民幣,未來仍需要大量資金都不成問題。

手持現金充裕 並無融資需要

李自忠則指,公司手持大量現金(該公司現金流截至3月約為15.4億元),房地產僅佔公司四分之一業務,公司另有金融、證券等其他業務範疇。而公司前身為松日通訊,業務不俗,產生了充裕現金流可供調動,暫

時無融資需要。而據公司的首席財務總監陳淑賢透露,今個財政年度資本開支亦只是20億元左右,無財政壓力。

球會球賽助拓合作及投資網

該公司暫時唯一營收項目,環亞國際馬球會及環亞國際馬球會大酒店開幕收入5,700萬元,但支出卻要1.57億元。而據知,酒店每月開支平均1,000萬元,做的明顯是蝕本生意。但丁廣沅又有另一番見解。他指,公司投資不只於內地,而馬球乃世界性的皇室運動,公司藉球賽及馬球會,吸引世界級富人到來,藉機建立投資網絡或合作機會。該公司在剛過去的黃金週就乘勢舉辦了「2012富國高銀超級國家盃」,他笑指,「一個馬球比賽,令機場擺滿私人飛機,連當地人也未見過如此多私人飛機。」一言以蔽之,馬球間接助公司「揀客」,貫徹「千金買宅、萬金買鄰」的理念。

建頂級豪宅區國際商業中心

他又補充,酒店本開放予公眾,但為了保持質素,現只開放予會員及受邀客人。會員分四級制並需審核,當中基本社交級別會員入會費是38萬元人民幣,而最高則為1,000萬元人民幣的馬球隊班主會籍。公司已與國際馬球聯合會簽訂未來三年的雪地馬球世界盃賽。換言之,未來的幾年,該公司藉馬球繼續吸世界豪客入場,放長線釣大魚,有利公司未來發展。



丁廣沅(右)稱,公司不急於賣樓,「要在最好的時機賣,賣最好的價錢」。旁為李自忠。方楚茵攝



「高銀天下」中高達597米的高銀金融117大樓將成天津新地標。方楚茵攝

而項目目標是打造成新國際商業中心區及頂級豪華住宅區,李自忠指,公司主席潘蘇通信心十足,因現時全國沒有幾個可將商務、豪宅及馬球混合的同類項目,而且潘蘇通一直堅持讓買家先「過目」現樓再買,令客戶對公司更有信心。

另外,據丁廣沅透露,高達約600米的高銀金融117大樓將可在2015年封頂,最快2016年第三季完工,附近的商廈將緊隨陸續落成,另有文化中心及會展等項目。而佔地約50萬平方米的二期住宅項目亦可於2014年第三季完工,預計連一期約20萬平方米的住宅項目約680伙,可以吸納合共2,000伙。

在2014年第四季可交付使用。而以117大樓為中心,連接南北的商場佔地3至4層,亦將同步全數招租,整個商業中心區地上及地下總建築面積約為190萬平方米。

首期豪宅別墅已完工

而已完工的一期住宅,包括12幢低密度高層公寓、33個別墅及11個排屋,總共約700個單位。當中別墅的地上建築面積介乎550至1,260平方米,地下建築面積為500至1,030平方米。另外,一個超大特色豪華別墅,地上及地下建築面積分別約為3,340及3,220平方米。而別墅的樣辦房為五套房單位,面積約為755平方米,另附一地下室連車房,設施包括酒窖、桑拿房等。

新股市場死寂

今年本港新股市場遭遇寒冬,從過去3年炙手可熱的IPO龍頭地位被打入冷宮。截至今年9月底,今年本港IPO市場共募集了56億美元(約437億港元),與去年同期的2.769億港元相比,按年大幅下跌超過8成。本港今年全球IPO的排名也卻任龍頭寶座,落後於美國納市、紐約、東京和吉隆坡等市場,位列第5位。IPO市場不景,也累及投資銀行,各大投行紛紛裁員,踏入第四季,投行裁員減薪仍陸續有來。

首9月集資額按年大跌84%

今年的新股市場清冷,首9個月集資額按年大跌84%。在6月底的新股紮堆趕市的浪潮結束後,全球股市前景不明,投資者投資意慾低迷,來港上市新股數目寥寥無幾。早前鄭州煤機為了順利上市而不得不選擇縮減集資額,並擴大對A股股價折讓幅度,但低迷市況令其最終難逃擱置上市的命運。但今年首3季,因為都是「細細粒」小股,首日股價表現有八成未破發,更有少數的8隻新股上市後便瀝水。

擬本月掛牌新股認購反應淡

計劃將於本月掛牌的KMF金德(3816)、新利控股(1240),以及復星醫藥合計集資約48.7億港元。其中,復星醫藥集資達47億港元,成為繼日本彈珠機商Dynam(6889)後的集資大股,成為近期市場的焦點。惟有分析師認為,復星醫藥依舊難逃低迷市場的影響,對其認購反應並不看好。此外,同為「細細粒」的KMF金德和新利控股並未做相關宣傳活動,孖展認購反應均未足額,新利控股更現「抽飛」。而KMF金德更未上市先發盈警,公司預期本年度毛利率及純利將會大幅下降。

面對逆境 投行紛大削成本

在投行工作雖然薪水豐厚,但風險亦高,隨時承擔被炒的風險。現時各大行為了應對因實施新的監管舉措、較低的交易水平以及來自非銀行金融機構,諸如對沖基金以及私營企業的競爭加劇而面臨的各項壓力。據內地騰訊網消息,德意志銀行計劃至少裁員1,900名,而花旗集團曾表示,將再度裁員350人,其中絕大多數被裁的為交易員。而瑞信及瑞銀集團都在積極推進其在2011年年底宣布的裁員計劃。有數據顯示,摩根士丹利已經累計裁員4,000人,相當於其員工總人數的7%。另據《金融時報》消息,大摩CEO James Gorman認為華爾街的薪資水平過高,他表示,該行將考慮推行新一輪的成本削減舉措,包括降低工資和獎金水平。

香港文匯報記者 劉璇

高銀金融117將成天津新地標

香港文匯報訊(記者 方楚茵)俗語說得好,「紀錄是拿來破的」,世界各地一而再再新高地標,而位於天津,前年落成達336.9米的天津「津塔」也許快要降成「老二」了,事關高銀地產(0283)發展的綜合房地產項目「高銀天下」中高達597米的高銀金融117大樓將突破空管成天津市新高地標。

大樓共117層 樓高597米

該公司執行董事丁廣沅指,117大樓總建築面積約37

萬平方米,可使用樓層共117層。商業辦公樓及位於頂部的五星酒店,建築面積分別為31萬平方米及6萬平方米。而地鐵站十號線將有出口建於商業區內,來往天津市區各地。

據丁氏表示,117大樓將以自持招租形式,而環繞117大樓的其餘10棟商業大樓,總建築面積為43萬平方米,將視乎市況全幢出售或保留作投資,其中兩棟大樓在10月已動工打樁。而已動工的117大樓,將會以類似本港環球貿易廣場的做法,預計先完成下面32層,該32層將

責任編輯：劉偉良

投資理財

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

金銀價呈回吐風險

上週五數據顯示,美國9月失業率意外降至7.8%,為2009年以來最低。9月非農就業職位增加11.4萬個,增幅溫和,但前兩個月合計新增的就業職位比其預期多出8.6萬個。非農就業數據公佈後,美國股市最初上漲,道瓊工業指數觸及近五年最高位,但其後回落,因投資者進行獲利了結。至於金價則從11個月高位回落,除了表現強勁的美國就業數據,油價下挫也大大降低了黃金買需。倫敦黃金原先在周四已漲至1,795美元水平,步向1,800美元關口。歐洲央行總裁德拉吉在周四表示,該行已經做好準備購買西班牙等歐元區二線國家公債,購債要求的條件不一定是懲罰性的。德拉吉有利於刺激政策的講話激勵股市和大宗商品價格上漲。而在周五金價續向前一小步,進佔至1,795.60美元的11個月高位,尾盤回落至1,780美元水平。

1746美元支持受考驗

圖表走勢顯示,雖然金價上週突破年內高位,但未能進一步衝破1,800美元關口。由於相對強弱指標及隨機指數仍位於超買區域,並已見背馳跡象,金價本周能否大幅上揚的動能成疑,目前有機會續呈爭持,估計要出現重要數據及事件,才可推動金價明確破位。預料向上延伸目標可看至1,793及1,807美元,進一步在1,814美元。在支持位方面,較近先留意1,773美元的9天平均線及1,758美元,下一級在1,746美元,重要依據則會在1,740美元水平,可視為金價會否出現較深幅調整的分界線。以自8月15日1,589.70美元至本周之累計升幅,38.2%及50%之調整水平可至1,715及1,691美元。

倫敦白銀方面,跟黃金走勢若都是,經過九月之大漲後,於上週出現了調整,9月26日低見33.33美元,但同樣近日呈現反彈,上周一曾升至35.36美元的七個月高位,但接着來的四個交易日,幅度呈收窄,周五更回落至34.50美元水平。圖表走勢所見,銀價上週暫見回穩於9天平均線之上,但是相對強弱指標及隨機指數在超買區域呈回落,雙雙亦見背馳跡象,恐怕若銀價未能盡快突破新高區域,則料有作重大調整風險。較近阻力在35及上週高位35.36美元,意外突

日期	國家	香港時間	報告	預測	上月
8	德國	3:00PM	八月份入口物價指數#	-	+1.2%
9	日本	7:50AM	八月份來往帳盈餘(日圓)	-	6254億
	英國	5:30PM	八月份工業生產#	-	-0.5%
		5:30PM	八月份全球貿易赤字(英鎊)	-	15億
10	德國	3:00PM	九月份批發物價指數#	-	+3.1%
11	澳洲	9:50AM	九月份失業率	-	5.2%
	德國	3:00PM	九月份消費物價指數#	-	+2.1%
	美國	8:30PM	八月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	438億	420億
		8:30PM	九月份入口物價指數(減除能源)	-	-0.2%
12	日本	7:50AM	九月份貨幣供應#	-	+2.4%
	歐盟	6:00PM	八月份歐元區工業生產#	-	-2.3%
	美國	8:30PM	九月份生產物價指數	+0.8%	+1.7%
		9:55PM	十月份密西根大學消費情緒指數	78.5	78.3

日期	國家	香港時間	報告	結果	上月
1	日本	7:50AM	第三季短融擴散指數	-3	-1
	歐盟	6:00PM	八月份歐元區失業率	11.4%	11.4%
	美國	10:00PM	九月份供應管理學會製造業指數	51.5	49.6
2		10:00PM	八月份建築開支	-0.6%	-0.4%
	歐盟	6:00PM	八月份歐元區生產物價指數#	+2.7%	+1.6%
3	澳洲	9:30AM	八月份貨物及勞務貿易赤字(澳元)	16.25億	13.37億
	歐盟	6:00PM	八月份歐元區零售額#	-1.3%	-1.7%
4	美國	10:00PM	九月份供應管理學會服務業指數	55.1	53.7
	澳洲	9:30AM	八月份零售額	+0.2%	+0.4%
5	美國	10:00PM	八月份工廠訂單	-5.2%	+2.6%
	美國	8:30PM	九月份失業率	7.8%	8.1%
		8:30PM	九月份非農就業職位	+11.4萬	+14.2萬

註:R代表修訂數據 #代表增長率

破,則可望目標擴展至36.40以至今今年高位37.46美元。另一方面,下方支撐見於34.00及33.70美元;關鍵支持在32至32.50區域,倘若後市失陷調整走勢亦隨之加劇,將衍生較急劇之下滑;以黃金比率計算,38.2%及50%調整水平為32.35及31.42美元,擴展回調幅度至61.8%則為30.50美元水平。

金匯動向

馮強

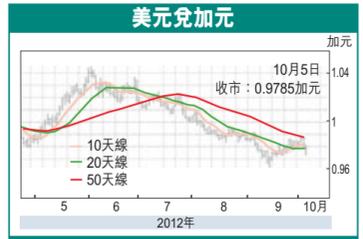
油價回落影響 加元短線偏軟

加元上週在0.9875至0.9885美元之間獲得較大支持後,已稍為作出反彈,在衝破0.9800美元水平後,更一度於上週五反覆走高至0.9735美元附近的兩週高位。由於加拿大繼8月份增加了3.4萬個就業職位後,又於9月份進一步新增了5.2萬個就業職位,因此受到加國偏強的就業數據影響,部分投資者已不排除加國央行往後將可能傾向略為偏緊的貨幣政策,亦是導致加元於上週尾段得以一度走高至0.9735美元水平的原因之一。但受到紐約期油於上週尾段已是再度下滑至每桶89美元水平的影響下,加元匯價亦因此跟隨油價下跌而逐漸回軟至0.9785美元水平。

雖然美國9月份新增的非農就業職位僅有11.4萬個,但隨著美國9月份失業率已大幅回落至7.8%的差不多4年低點以及8月份的非農就業人數又被大幅向上修訂至增加14.2萬人之後,美元兌各主要貨幣均於上週五晚有略為掉頭偏強的傾向,而除了澳元曾下挫至接近3個月低位的1.0155美元水平之外,連帶加元亦一度向下觸及0.9800美元水平。此外,紐約期油本月初受制於每桶93美元水平後,已是暫時處於反覆偏弱的走勢,將不利於加元的短期表現,故此預料加元將反覆走低至0.9900美元水平。

美元反彈 金價續調整

上週五紐約商品期貨交易所12月期金收報1,780.80美元,較上日下跌15.70美元。受到美國9月份失業率下降至7.8%所影響,美元匯價已稍為作出反彈,而12月期金更一度回落至1,774.50美元水平。預料現貨金價將反覆走低至1,765美元水平。



金匯錦囊

加元:加元將反覆走低至0.9900水平。
金價:現貨金價將反覆走低至1,765美元。

投資 攻略

雖然代表美小型股的羅素2000指數上月站上歷史最高位後跟隨各地股市整理,開月來指數更是以0.65%漲幅,居全球十大表現最小升幅股市榜之列;然而當地小型股過往第三季表現往往都不及平均,憧憬QE促成資產的泡沫,會議過往由11月到4月期間表現更好的小型股獲得市盈率擴張的機遇,不妨伺機收集相關基金建倉。 ■梁亨

梁亨

美小型股基金屆收集期

據基金經理表示,每當央行一而再再地的開動印鈔機器,雖然其效果往往是離不開「再而衰,三而竭」,但在目前的歷史低利率水平環境下,充裕的流動性卻無可避免觸發資產泡沫化。

小型股受惠本土經濟復甦

而ISM非製造業指數升至55.1點的3月以來最高紀錄,9月商業活動指數攀升至59.9點,新訂單指數則是由53.7增至57.7點,民間企業增聘員工也優於預期,讓主要收入來自本土經濟的小型股比大型股更受惠緩步邁向復甦當中的美國經濟。

以佔近三個月榜首的宏利美國小型公司基金為例,主要是透過經濟活動來美國的多元化上市股票管理組合。該基金在2009、2010和2011年表現分別為70.99%、30.5%及-24.24%。基金平均市盈率及標準差為10.65倍及27.26%。資產百分比為97.59%股票及2.41%現金。資產行業比重為23.7%非必需消費品、21.25%金融業、15.64%科技、12.07%能源、7.5313.4%健康護理、6.91%工業、4.37%基本物料、3.14%必需品消費及2.98%公用。基

金三大資產比重股票為5.13% MDC Partners、4.41% Iconix Brand Group及4.37% Chemtura Corp。

此外,剛公布於下月初發布第三季業績的Chemtura(CHMT),即使第二季的8.45億元(美元,下同)收入是低於市場估計的8.74億元,但每股61美分盈利還是較分析師預測的高9美分,加上管理層於7月底通過增加0.5億元股份回購,讓總量達1億元的回購計劃覆蓋至明年11月。Lazard Capital上月初給予CHMT「買入」評級外,定立25元的目標價較上週五的收盤價還有45%上望空間。

美國小型公司基金表現

基金	近三個月	今年以來
宏利美國小型公司基金 AA	7.22%	17.18%
摩根美國小型企業增長(美元) A股(分派)	5.60%	11.86%
施羅德美國小型公司基金 A ACC	4.35%	9.58%
美盛銳思小型資本基金 Prem \$	2.15%	6.47%
美盛銳思美國小型資本機會基金 Prem Acc \$	1.25%	15.45%
駿利美國創業基金 A USD AC	-0.30%	14.47%