

富力108億購大馬地

內地調控加碼 內房企「走出去」料陸續有來

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)富力地產(2777)昨宣布,以45億令吉(即約108.1億港元或85億元人民幣),收購位於馬來西亞的六幅地塊,地盤面積約116英畝,估計待開發的物業可售樓面面積達350萬平方米。

該公司公布,今年首11個月累計合約銷售額為375.12億元人民幣,按年升21%;合約銷售總面積308.34萬平方米按年升14%,完成全年目標420億元的89.3%。富力昨收報12.24港元,跌1.77%,成交金額1.12億港元。

首11月合約銷售增21%

有分析認為,今年富力地產銷售仍未達標,而且公司負債率偏高,現時用上近四分一的銷售額來投資一個海外項目,屬非常進取,市場一下子未必可以接受,但估計在內地地價持續高企下,內房企特別是在港上市的公司,「走出去」投資的個案陸續有來。

富力地產表示,將於3年內分4期支付收購代價。是次收購的土地位於馬來西亞柔佛州新山地區,包括4幅空置永久業權地塊及2幅永久業權填海地塊,待開發的物業有約350萬平方米的估計可售樓面面積,將包括高層住宅單位、低密度住宅、零售物業、辦公樓、酒店及購物商場。

公司解釋,一直在探索機會將物業發展項目擴展至境外,期望打入快速發展的海外市場及推動增長。又認為馬來西亞擁有龐大的華人社區及吸引國外買家的有利政府政策,非常適合作為公司的首個境外市場。

此外,公司於同日公布已完成全年目標420億元的89.3%,現只剩餘最後一個月「追數」。同時,據公司中期報告顯示,淨負債與權益比相應由在去年12月底的86%,上升至本年6月底的100.9%。

分析員：外拓嫌太進取

交銀國際房地產研究部分析員劉雅濤認為,在內地地價持續高企下,內房企特別是在港上市的公司,不排除「走出去」投資的個案陸續有來,估計「走出去」的方向應該會以華人較多的東南亞的地區包括馬來西亞以及部分歐美大城市,相信主因離不開成本低加上容易找海外融資渠道。不過,若單以富力地產是次的交易作分析,劉雅濤則指出,公司負債率偏高,現時用上近四分一的銷售額來投資一個海外項目,屬非常進取,市場一下子未必可以接受。

瑞德證券亞洲駐香港房地產分析師Alan Jin亦指,富力地產向以市場擴張,對其投資組合進行多樣化,主要因為內地的房地產調控措施似乎不會很快結束,但馬來西亞的需求如何尚不明朗。

另一方面,穆迪昨日的報告中指,內地樓市調控新政對二線城市房地產開發商信用影響負面,未政策緊縮將減少未來3-6個月的住房需求,購房者等待調控



富力昨宣布,以約108億港元收購位於馬來西亞的六幅地塊,地盤面積約116英畝,估計待開發的物業可售樓面面積達350萬平方米。圖為富力地產董事長李思廉。

措施的影響更加明確時,傾向於縮減購買,從而將削減開發商的銷售、價格成長及利潤。上月底南京、杭州和長沙等多地先後進一步收緊房地產調控政策。有關措施或多或少加速內房企加強海外投資的決心。

招證：新增外匯佔款料回落

香港文匯報訊 招商證券最新研究報告指出,11月招商亞洲新興市場資金流動指標整體較上月回落,顯示未來數月新增外匯佔款不會出現持續攀升的趨勢,11月新增外匯佔款預計在1,500億到2,500億元(人民幣,下同)之間。

上月料1500億到2500億

央行此前公布的10月中國央行口徑外匯佔款令人矚目——較上月增量擴大近七成,至4,495億元,且創下2008年1月以來的單月新高。

報告指出,截至11月30日,11月招商外匯供求強弱指標較10月顯著回落,預示11月新增外匯佔款大概率低於10月。不過,同期基於中間價的招商外匯供求強弱指標較上月大幅增加。

報告進一步解讀稱,不同標準的招商外匯供求強弱指標出現背離,可能與外匯市場因過度解讀周小川的文章而出現明顯波動有關。

市場過度解讀周小川文章

上周基於國內外匯市場的升值預期繼續小幅回升。總體來看,從6月開始升值預期出現顯著改善,年初至今已升值2.2%,短期內於11月初見頂。上周人民幣即期匯率略有貶值,11月以來人民幣放緩了快速升值的腳步。

報告還指出,11月第5周,除泰國外,其他亞洲市場呈現國際資本流入趨勢。其中,韓國資本流動規模顯著上升,台灣資本流向由流出轉為明顯流入,而印度資本流入規模下滑。

滬12月37幅地出讓涉182億

香港文匯報訊(記者 沈夢珊 上海報道)據上海規土局的官方網站顯示,12月份上海將有37幅經營性用地出讓,總出讓面積達120.7萬平方米;出讓面積環比增加47.5%,同比去年同期增加32.1%。據了解,起始土地出讓金達182.1億元人民幣(下同);而今年全年上海土地出讓收入有望突破2,000億元,創歷史新高。

全年料破2000億 創歷史新高

據悉,12月出讓的37幅經營性用地中,包括住宅用地23幅,商辦用地14幅。其中,臨浦地區共9幅,總出讓面積為15.8萬平方米,規劃建築面積約300萬平方米。當中,黃浦區五里橋街道99街坊地塊值得關注。該地塊起始價為59.5億元,若地塊成功出讓,將成為今年上海土地市場總價亞軍,僅次於今年9月新鴻基地產217.7億元奪得徐家匯中心地塊的2013年上海最貴地塊紀錄。

截至11月29日,上海年內已實現土地出讓收入1,879億元,加上12月的預期土地出讓收入,2013全年實地收入超過2,000億元已成定局,將創下上海土地出讓收入之最。

投行上調中國經濟增長預測

香港文匯報訊(記者 涂若奔)中央經濟工作會議即將舉行,外資大行普遍將之視為利好,紛紛上調對內地經濟增長的預測,相信今年的GDP足以「保7」,但明年不排除有再度放緩的可能。

巴克萊經濟學家常健等人發表報告,將內地2013年的GDP增速上調至7.7%,但預計未來幾個季度經濟增速將適度放緩,2014年回落至7.2%,2015年輕微回升至7.4%。報告指,

中央經濟工作會議上將得到更多改革信息,預計總理李克強將會把內地經濟增幅定於7%-7.5%區間,而不是一個確切的數字。

美銀美林經濟學家治曉佳和陸挺也在報告中指,11月份內地官方PMI的表現頗具韌性,表明經濟成長的復甦可持續性比市場預期更強勁,但未來的PMI表現預計將會趨軟。預計人行在2014年將維持相對中性的貨幣政策,貸款利率進一步上漲的空間有

限,雖然政府正逐步縮減其在7月份啟動的小型刺激政策,但相信不會出現大幅度收緊的情況。

瑞銀經濟學家汪濤也預計,中央經濟工作會議可能強調穩定的宏觀政策,以創造穩定的經濟環境,從而助政府推進改革。

他認為,值得關注的重點包括是否政府會暗示要控制不斷上升的槓桿,及未來一年的改革議程綱要,並預料會議上或確定2014年GDP增速目標為7%-7.5%,財政預算赤字低於GDP的2%,M2增速目標為12%-12.5%。

華能上調蘇滬上網電價

香港文匯報訊 華能國際(0902)昨公布上調江蘇及上海燃機電廠上網電價,含稅每兆瓦時上調25至85元(人民幣,下同)。能國際指,公司近日收到《江蘇省物價局關於調整電價有關事項的通知》及《上海市物價局關於調整本市發電企業上網電價有關事項的通知》。根據上述電價調整文件,公司上調所屬境內燃機電廠的上網電價。其中金陵燃機熱電調整前上網電價(含稅)為605元/兆瓦時,上調85元,至690元/兆瓦時。

原料弱面料穩 指數穩中盤跌

紡織品價格指數

「中國·柯橋紡織指數」20131202期紡織品價格指數收報於106.20點,環比下降0.02%,較年初上升0.09%,與去年同比上升0.26%。

11月份中國輕紡城成交情況概述

據統計月報顯示:2013年11月份中國輕紡城紡織品市場成交量為55879萬米,環比上漲0.48%,較去年同期上漲3.70%;1-11月份累計成交量402380萬米,較去年同期上漲2.28%。11月份中國輕紡城紡織品市場成交額為798397萬元,環比上漲15.11%,較去年同期上漲13.19%;1-11月份累計成交額5454679萬元,較去年同期增長14.07%。

本期輕紡行情概述

本期因氣溫下降明顯,中國輕紡城外來客戶減少,要貨返單略現下降,總體氣氛趨趨緩和。從本期原料可見,行情維持偏弱,價格調整微跌;坯布款多量升,價格穩中現跌。而本期面料市場表現仍然精彩,面料、輔料繼續呈現高旺銷活景象,適銷品更是因提前受網商小批要貨單而形成緊俏,且緊俏品種超過上期,價格呈現不同上漲。但本期終因原料、化纖坯布過剩增多、價格微跌而影響總體價格指數。

一、原料多顯弱勢,價格延續微跌

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示,本期原料價格指數收報於92.13點,環比下降0.03%,較年初下降0.44%,與去年同期同比上升0.03%。

1、滌維維持偏弱,價格小幅續跌

本期原料市場滌維行情維持偏弱,要價部分穩定,多數小現下調。其中,常規滌維DTY價格以跌為主,跌幅50-300元/噸;POY多數跌價,跌幅多數在100元/噸,個別跌幅50元/噸;本期FDY多數穩定,少數中細且跌50-100元/噸,總體常規滌維下跌幅度多於上期。本期其它化纖復合絲要價多數穩,部分跌,跌幅100元/噸;陽離子絲要價多數穩,部分跌,跌幅也在100元/噸;錦綸絲要價同樣多數穩定,但不足有部一等品下跌100元/噸,總體滌維化纖原料小幅度續跌。

2、紗類維持平淡,價格微現整理

本期紗類總體銷路維持為主,價格按不同需求微現調整。其中,棉紗類中的純棉紗銷量繼續微升,要價穩定為主,個別32S仍有50元/噸下跌;麻紗、棉麻紗類需求平淡,個別要價略有下滑,總體棉麻類中微跌;粘膠紗銷路維持,價格多數持平,個別微現跌價;混紡類中的滌粘紗需求基本延緩,價格多數維持,個別微現漲跌;混紡類中的滌粘紗需求基本穩定,價格多數穩定,個別微現漲跌,總體混紡類價格小幅上漲。

二、坯布產量加大,價格小幅下滑

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示,本期坯布價格指數收報於103.30點,較上期環比下跌0.17%,較年初下跌0.86%,與去年同期相比下跌0.39%。

本期坯布價格指數較上期小現下跌,主要由於化纖織維坯布、混紡織維坯布產量上升,周轉下降所致。基於以往坯布提前啟動慣例,今年當然也不例外,且不少企業對反季行情預期向好,今年更是動作頻繁、力度加大。但由於原料依然弱勢,價格穩中現跌,而坯布多為備用,實際動能不大,積壓多於上期,故坯布價格小幅走軟。雖有天然纖維坯布的微幅漲價,但總體坯布仍以慣性小幅下跌。

三、需求小款多,面料穩中再漲

據「中國·柯橋紡織指數」監測數據顯示,本期服裝面料價

中國第一個紡織品指數
中國·柯橋紡織指數
20131202期
價格指數評析

百城樓價上月升幅收窄

香港文匯報訊 隨著部分城市密集收緊調控,中國房價漲勢在11月得到一定程度的遏制。中國指數研究院昨公布數據顯示,11月百城新建住宅均價環比連續18個月上升,但漲幅縮窄,且為今年以來最低水平。

中指院報告稱,11月全國100個城市新建住宅均價環比上漲0.68%,漲幅較上月縮小0.56個百分點;同比連續12個月上漲,漲幅比上月擴大0.3個百分點至10.99%。

十大城市住宅宅月升幅亦縮

北京、上海等10大城市住宅均價環比上漲1.16%,同比升16.56%,環比亦較10月的1.95%縮窄。

報告顯示,11月100個城市住宅平均價格繼續上漲但環比漲幅明顯縮小,房價環比上漲和漲幅在1%以上的城市繼續減少,而環比下跌的城市有所增加,表明房價快速上漲勢頭得到明顯遏制。

據中指院數據,與10月相比,11月價格環比下跌的城市個數增加7個,其中跌幅在1%以上的有10個,較上月減少2個;環比上漲的城市比上月減少6個,其中漲幅在1%以上的有28個,較上月減少1個。

中指院指出,隨著「京七條」政策的逐步落實,自住型商品房搖號等相關程序進一步明朗,北京住宅市場預期平穩,價格與上月相比基本持平,同比漲幅有所縮小,其他一線城市和杭州、武漢等二線城市在近期也出台相關政策,通過提高二套房首付比例、嚴格限購條件等升級調控,市場看漲預期得到有效控制。

本月中高檔樓盤供應料顯減

供應方面,「金九銀十」供應高峰過後,多數城市推盤量出現季節性下滑,少數城市通過減少甚至停止發放預售證限制高價或價格明顯上漲的項目入市,本月供應特別是中高端項目供應明顯減少;需求方面,購房者預



圖為市民在一樓盤展位上參觀諮詢。

期出現一定變化,市場有所降溫。

中指院預期,18屆三中全會後,中央層面將從土地、稅收、不動產登記等方面建立完善長效機制,年末住宅市場可能因地方政府收緊調控而趨於平穩,全國整體房價漲勢將繼續放緩。

事實上,面對房價上漲以及年度控制目標難完成的壓力,繼北京、上海、廣州、深圳四大一線城市陸續出地方版政策加碼樓市調控後,廈門、瀋陽、南昌、武漢、南京五個城市相繼出台樓市新政,收緊調控。舉措包括增加土地和商品房供應、提高外地購房者的社保繳存年限,提高二套房貸首付比例,以及進一步加強稅收管理,以抑制房價過快上漲。

另由易居推出的一手房價榜288指數也顯示房價環比漲勢有所收窄。中國城市住房(一手房)價格288指數為1,083.3點,較上月上升8.2點,環比上漲0.77%,漲幅較上月縮小了0.06個百分點,同比上漲10.11%。在其監控的288個主要城市中,共有216個城市一手房交易價格出現上漲,72個城市指數環比出現不同程度下跌。

證監會發佈IPO老股轉讓規定

香港文匯報訊 中國證監會昨日發布了《首次公開發行股票時公司股東公開發售股份暫行規定》。《規定》指出,將老股轉讓這一做法引入內地市場,有利於緩解上市公司資金超募問題,增加可流通股份數量,促進買、賣雙方充分博弈,進一步理順發行、定價、配售等環節的運行機制。《規定》明確持滿36個月的老股東可以在公開發行新股時可向公眾發售老股,增加新上市公司流通股數量。

老股轉讓作為IPO的一部分,發行、承銷等應遵守《證券發行與承銷管理辦法》的規定。公司股東通過老股轉讓取得的資金,雖無鎖定要求,但發行人應當向投資者明確提示。

《規定》要求,老股轉讓後公司實際控制權不得發生變更,股權結構不得發生重大變化,保持公司穩定經營。至於老股轉讓有關的登記結算、稅收繳付等事宜,中國證券登記結算公司將於近期發布。

BTC China 望獲官方承認

香港文匯報訊 中國最大的比特幣交易平台比特幣中國(BTC China)執行長子啟元稱,已經與監管官員舉行了低級別磋商,希望這種虛擬貨幣獲得政府承認,從而可以用於在內地購買商品和服務。

彭博通訊社報道,李啟元日前表示,公司已尋求與包括人民銀行、中國銀監會和中國證監會在內的國家監管部門的官員商討比特幣的監管。但目前尚無法安排高層次會面。他稱,比特幣不在黑名單上,但也不在白名單上,它處在灰色地帶。