佳兆業遭3機構申財產保全

■佳兆業原主席郭英成去年12月初宣布於12月31日正式辭任。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、李昌鴻）內房市道持續疲弱，昨天終爆出史上首家美元債券違約的內地房企，讓市場憂心掀起中小型內房商的債務「爆煲潮」。近期內地首家被政府封盤的內房佳兆業（1638），至昨天晚上8時本報截稿止，未能支付一筆債券逾2,500萬美元的應付利息，意味着債券持有人隨時可申請清盤程序。另自從本周三（7日）起，至少有3家金融機構向深圳市中級人民法院申請訴前財產保全，查封佳兆業在深圳的部分資產。

未能支付逾2,500萬美元債息

過去一個月以來，佳兆業可謂屋漏兼逢連夜雨，公司多名高級管理層先後宣布辭任，原主席郭英成去年12月初宣布於12月31日正式辭任，因而觸發一項公司與匯豐控股（0005）於2013年8月訂立的4億港元定期貸款融資協議下，一項強制性提前還款條文，並須於郭氏辭任生效當日償還所有貸款及利息。該項協議涉及一筆約2,562.5萬美元（折合約1.99億港元）的高息債券利息在昨天到期，該批債券於2020年到期，然而及至昨天晚上8時本報截稿止，佳兆業仍未能向債券持有人支付利息，或成為內地首家美元債券違約的發展商，而債券持有人隨時出手申請清盤。

而佳兆業亦為內地首個被當局「封盤」的發展商，去年12月，公司旗下位於深圳多個樓盤被深圳市當局鎖定，受限制項目共計14個，牽涉建築面積約259.67萬平米。而到目前為止，深圳市規劃和國土委員會至今未對鎖定佳兆業深圳多處所售物業的舉措進行公開解釋，引發市場諸多猜想。受此影響，佳兆業股份去年12月24日以後一直停牌，股價大瀉近一半，停牌前報1.59元。

因擔憂佳兆業前景不明影響資產安全，多家金融機構將其告上法庭。據內地財新網昨日報道，7日，包括銀行在內的三家金融機構，向深圳市中級人民法院申請訴前財產保全。就深圳債權人申請查封佳兆業資產一事，佳兆業方面稱，該公司目前對此內容並不知情，如有新動向，將發佈公告。

業內分析人士認為，因受鎖房風波導致危機將進一步加深，未來將會有更多的金融機構和合作夥伴與佳兆業鬧翻甚至將其告上法庭，這對佳兆業來說將是雪上加霜。

法巴料有「白武士」出手

事實上，近期先後有5間內地房企的管理層捲入調查，讓投資者憂心內房股前景。不過，法巴亞太區房地產研究部主管李偉烈表示，當局調查目的相信主要在於打貪，而非針對房企自身，相信佳兆業等的事件在業界內僅是個別例子，未必會牽連其他發展商。他相信，佳兆業最終應要進行重組，料將有「白武士」出手。李氏又估計，該公司被當局「封盤」，不排除涉及舊城改造項目。

周大福聖誕單價跌25%

「佔領」禍延至今年 內地客避走打擊消費

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）周大福(1929)昨日公布，截至去年12月底第三財季數據，同店銷售量增長錄得負數，跌15%；零售值亦同錄負增長，跌10%。周大福昨指出，上季表現遜預期，主要是受到消費信心持續疲弱及早前的違法「佔領行動」影響，而公司於剛過去的聖誕節珠寶產品銷量跌4%至5%，單價按年跌25%，反映即使「佔領行動」已完結，對消費氣氛的影響延續至今年。

■周大福珠寶集團董事總經理黃紹基。 資料圖片

■周大福剛過去的聖誕節珠寶產品銷量跌4%至5%，單價按年跌25%，反映即使「佔領行動」已完結，對消費氣氛的影響延續至今年。 資料圖片

周大福第三季同店銷售量增長內地跌16%，港澳及其他市場跌13%；內地零售值跌6%，港澳及其他市場跌16%。而集團同店銷售增長跌18%，而內地跌15%，港澳及其他市場跌21%。公司指，珠寶鑲嵌首飾及黃金產品的同店銷售增長分別跌12%及跌21%，相信主要因香港及澳門的名貴珠寶消費意欲疲弱，而黃金產品的同店銷售增長則繼續受到與去年高基數比較下銷量下跌的不利影響。剛過去的聖誕節珠寶產品銷量跌4%至5%，單價按年跌25%。

董事總經理黃紹基昨於電話會議上表示，上季表現遜預期，去年12月份零售值按年跌幅約20%，主要受到消費信心持續疲弱及早前「佔領行動」影響。他指，「佔領行動」對集團旗下業務有一定影響，特別是對旺角及銅鑼灣的客流及銷情，但由於影響第三季的因素較為複雜，包括環球經濟不明朗，以及內地「反貪」及訪港旅客下跌，亦對旗下業務有一定影響，因此難以單就「佔領行動」量化其具體影響。

高價產品銷情依然受壓

財務董事鄭炳熙補充指，即使「佔領行動」已完結，但對消費 氣氛的影響延續至今年，特別是令內地旅客轉移外遊地點，以及10萬元以上的高價產品銷情受壓，反映影響仍然存在。

內地消費料會緩步復甦

黃紹基預期，對內地的銷售表現較港澳地區樂觀，相信踏入第四財季的傳統農曆新年旺季，銷售會較首三季上升，惟仍估計內地消費氣氛仍有待恢復，預料會緩慢復甦。 他指出，受前年「搶金潮」帶動的高基數影響下，預期集團第四財季的同店銷售仍會錄得負增長，並相信有關影響在下財年第一季才會消退。

去年底店數升至2243個

另外，公司又於第三季淨開設52個零售點，包括內地新增56個珠寶零售店及關閉5個鐘錶零售店，而港澳及其他市場則增1個零售點，令去年底整體店總數升至2,243個。黃紹基指，對於第四財季內地的開店步伐，仍要視乎各零售點的效益而調整，預期淨開店數目減少約10間至190間店，主要由於農曆新年期間，對新開店的要求較高，但相信減少10 間店舖對集團內地發展步伐影響不大。

周大福昨收報11元，升2.23%。

利豐研究籲港創新商業模式

■左起：利豐發展(中國)利豐研究中心高級研究經理陳素貞、副總裁林詩慧、董事總經理張家敏。 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 張易）科技進步及電商發展改變消費者購物模式，馮氏集團利豐研究中心昨發布《2015年中國商業十大熱點展望》，電商續成最大熱點，影響高端餐飲、大型百貨、速遞、輕奢侈品等多個熱點領域。報告作者之一的利豐研究中心副總裁林詩慧建議港商創新商業模式，例如善用O2O平台、利用大數據了解消費者喜好等。

阿里巴巴「雙十一」再創銷售神話，報告預計，去年內地網上零售佔社會消費品零售總額比例首次超過10%，今年進一步增至12%至13%。而去年約有30%網購是通過移動端交易，預計2016年該比例將增至超過50%。

實體零售商勢加快轉型

報告預計，電商對實體零售商的衝擊今年繼續加劇，百貨店大型超市被迫轉型。不過林詩慧認為，網購無可能完全取代實體店，實體零售商存亡關鍵在於優化線下門店體驗，實現線下與線上資源互補。

另外，內地奢侈品銷售受中央打貪持續「冷縮」，利豐研究中心高級研究經理陳素貞預計，去年內地奢侈品市場規模按年下降2%至約1,178億元（人民幣，下同），今年維持相若跌幅。不過注重設計、價格相宜的輕奢侈品愈來愈受歡迎，或給港商帶來新思路。

報告預計內地今年經濟增長7%，零售市場按年增約11%，建議港商和投資者重新審視市場定位，考慮進軍大眾化市場。

利豐研究預料2015年中國商業十大熱點

1 大眾化理性消費成新常態
2 建設法制化營商環境
3 大眾化餐飲消費成主流
4 奢侈品購買「內冷外熱」，輕奢侈品消費「愈來愈熱」
5 百貨店、大型超市尋求轉型，社區店便利店發展提速
6 虛擬電商與實體零售商相互滲透、合作借力
7 商品交易市場加快轉型升級
8 速遞業持續高速增長
9 商業模式創新熱潮湧動
10 消費者主權時代到來

製表：記者 張易

工總料港今年出口升逾4%勝去年

■香港工業總會主席劉展灝。 曾敏儀 攝

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）受惠環球經濟緩慢的復甦，香港工業總會預期今年本港出口總值將按年升4%至5%，較去年3.4%的出口增長強勁，亦高於早前預測的3.7%。該會主席劉展灝昨於記者會表示，去年對美國市場的出口錄得2.7%增幅，各項市場數據皆反映經濟轉強，並預料今年對該國的出口表現將更理想。惟對內地、歐洲、日本及俄羅斯今年的出口表現仍不樂觀，認為當地複雜的經濟問題今年內難以解決，影響市民購買力。

輸往內地料保穩定

以去年頭11個月計，在傳統市場中，對美國的出口增長表現最好，對內地則放緩至1.8%，對歐洲升幅雖達2.6%，但主要由於2013年的基數太低，而日本及俄羅斯更錄得負增長，分別下跌2.7%及5.3%。劉展灝指，內地經濟出現結構性問題，且觀乎其出口表現及市民消費意慾未如理想，但他相信內地將有政策支持經濟，料本港對內地出口將保持穩定。

劉展灝續指，歐洲的經濟問題複雜而繁多，對當地出口於未來1至2年不會有反彈機會，希臘更有機會於今年退出歐元區，而且回顧今年對傳統市場德國及法國的出口亦分別錄得1.6%及4.8%跌幅，因此明年對歐洲的出口將持續疲弱。至於對日本出口亦不樂觀，預料今年內需依然疲弱，而俄羅斯受到西方制裁，他認為最快於今年後經濟才有機會復甦。

東盟將成新動力

新興市場方面，劉展灝預期東盟將成為出口新動力，去年對之出口增長達9.2%，今年東盟經濟共同體啟動後將進一步促進本港出口，認為港商需多加留意。而本港去年對中東出口有22.4%升幅，他指該市場潛力龐大，着港商多利用杜拜此交通及金融輸紐國。

電子產品續暢旺

在產品方面，劉展灝預期電子產品將繼續帶領出口增長，受智能電話、平板電腦等帶動銷情，去年各類產品出口按年增長2.5%至10%，今年將持續暢旺，其次是自動化生產設備如洗碗機及環保產品如環保汽車，傳統產品如珠寶及鐘表的出口去年分別增加5.8%及5.6%，今年將保持平穩。不過受困於生產成本上漲的服裝及家電業，去年出口分別下跌6.1%及3.8%，今年將持續面臨挑戰。玩具業出口雖大幅下跌19.8%，但他稱廠商多直接從內地出口，數字未反映實況。

另外，劉展灝表示近年香港廠商於內地經營困難重重，勞動成本上升，工資上漲10%以上，勞工亦短缺，加上廣東省剛通過勞工法例中的集體協商條例，他認為將增加勞資矛盾。他又提及內地收緊了環保法例，及擴大了禁止出口的加工產品範圍，令港商備受壓力。

面對珠三角生產成本上升，劉展灝指港商有考慮轉到內地內陸、印尼，甚至非洲等地設廠，但有環境、人才、安全各問題需解決，因此升級轉型建立品牌，及發展自動化生產才是最佳方案。他又鼓勵港商透過網銷發展內銷，認為成效顯著。

主板第1股高鵬暗盤最多賺200元

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）今年首隻主板新股高鵬礦業(2212)在今日掛牌，昨晚場外交易股價表現反覆，不計手續費，投資者每手4,000股最多賺200元。

高鵬暗盤價昨晚先跌後回升，據輝立交易場資料顯示，該股暗盤價開報0.86元，較招股價0.88元跌2.27%，尾市發力轉升，收報0.93元升5.68%，不計手續費，每手賺200元。至於耀才新股交易中心，高鵬暗盤收報0.92元，每手賺160元。

超購23.2倍 下限0.88元定價

高鵬昨公佈招股結果，共錄超額認購23.2倍。公司以接近下限的0.88元定價(發售價每股介乎0.8元至1元)。集資淨額為5,610萬元。每手中籤率100%，人人有份。啟動重新分配後，香港公開發股份增至2,640萬股。

迪臣建設創板掛牌升32.47%

至於由迪臣發展(0262)分拆的迪臣建設(8268)昨早在創業板以配售形式掛牌，全日收報0.51元，較配售定價0.385元飆升32.47%，高位1.01元，低位0.49元，成交7,275.3萬股，涉及金額3,948萬元。

迪臣建設行政總裁姜國祥在上市儀式上表示，未來5年公司將加大內地業務比例，預計內地業務佔總營業額由現時20%提高至30%，主力拓展三、四線城市。

內房去年賣樓榮辱互見

■雅居樂主席陳卓林。 資料圖片

香港文匯報訊 雅居樂地產(3383)昨公布，去年全年集團累積預售金額為441.6億元（人民幣，下同），同比增長9.5%；累積預售建築面積為458.8萬平方米；平均預售價為每平方米9,625元。單計去年12月份，集團的預售金額為52.5億元，預售建築面積為58.8萬平方米；平均預售價為每平方米8,925元。

中渝置地銷售金額跌41%

另外，中渝置地(1224)公布，集團於去年累計合約銷售金額約為57.54億元，而已售建築面積約75.75萬平方米，分別按年下跌約41%及33%。

單計去年12月份，集團錄得合約銷售金額約為7.38億元，已售建築面積約10.1萬平方米，分別按年下跌約49%及38%，而按月則分別錄得增長約44%及22%。於去年底，尚未轉入合約銷售之認購銷售金額約為13億元。

禹洲地產(1628)亦公布，集團去年12月份的合約銷售金額19.83億元，銷售面積為228,684平方米，平均銷售價為每平方米8,671元。

總結2014年全年，集團實現累積銷售金額120.01億元，累積銷售面積為1,203,559平方米，平均銷售價每平方米9,972元。另外，累計的認購未簽約金額約6.84億元。

合景泰富預售額增25.9%

合景泰富(1813)公布，去年12月集團總預售額25.10億元，歸屬於集團的權益預售額19.32億元，按年增加35.2%，集團權益預售建築面積12.1萬平方米。

而去年全年集團權益預售總額約205億元，集團的權益預售總建築面積約為149萬平方米，分別按年增長25.9%和26%。

幸福控股滬建水上飛機停機場

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）幸福控股（0260）發佈公告稱，將出資逾15億元（人民幣，下同）購買上海銀匯房地產旗下地產物業，用於打造水上飛機停機場。目前，境外富豪熱衷水上飛機，而這領域在內地尚屬鳳毛麟角。業內人士指，若幸福控股可以在上海開發此項目，將有望獲得低空經濟收益。

逾15億人幣購外灘物業

上述交易為上海公平路18號黃浦江北外灘物業，包括地庫第1層及地面第2至10層之辦公室單位及首層之零售單位，以及地庫第1至3層之 145個泊車位。總樓面面積16,352.29平方米。購入完成後，還將獲得為期30年的免費碼頭獨家使用權，幸福控股據此用作水上飛機停泊用途。

中海地產7.51億奪兩廈門商住地

香港文匯報訊（記者 翁舒昕 廈門報道）中海地產集團日前以總價7.51億元（人民幣，下同）一舉奪得廈門市同安區兩幅商住地。兩幅地塊樓面價每平米約7,000元，溢價率超26%。兩地合計總佔地面積為4.4萬平方米，總建築面積為10.7萬平方米，折合160畝，土地用途為住宅商業用地。

■圖為廈門市中心高樓林立。 資料圖片