

年造七地王 信達地產見紅



信達地產近日公佈報告，稱因搶地致財務成本劇增，扣除非經常性損益後蝕逾7,000萬元人民幣。圖為上海市。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）曾在一年內連拿全國7處地王的信達地產近日公佈了2016年半年度報告，從報告來看，因搶地致財務成本劇增，多項淨利指標均出現下滑，中期業績大跌逾44%，扣除非經常性損益後的剩利潤更出現負數，蝕逾7,000萬元（人民幣，下同）。業內表示，信達地產拿地資金遠超營收部分，究其背後深層次原因或在於推進融資作用。

據悉，信達地產自去年起便在各一二線城市創造地王紀錄，其中包括上海的新江灣城地王和寶山地王；廣州的天河地王；深圳的坪山地王；杭州的南星地王、濱江地王；合肥的濱湖地王。其中上海寶山那幅地不僅刷新區域地王紀錄，更是以306.53%的溢價率創造了上海土地市場溢價率的最高紀錄。

股價連跌 昨收報5.47元

不過信達瘋狂拿地的後遺症，也在半年報中體現出來。據信達地產半年度報告，期內實現營業收入約30.7億元，同比增幅41.8%，但上市公司股東應佔淨利1.3億元，同比下滑44.66%，若扣除非經常性損益，公司更錄得虧損逾7,000萬元。

似乎受到財報影響，自信達地產公佈半年報以來，其股價在本周出現連跌現象，雖然跌幅都不是很大，但說明市場存在對房企拿地王成本高企的擔憂情緒。昨日截至收盤，該股股價跌1.97%收報5.47元。

去年斥資逾350億拿地

值得注意的是，信達地產在土地支出上

顯然遠遠超過其營收部分。有統計顯示，2015年以來，該公司全國共拿地9幅，包括7幅地王在內，合計涉及資金超過350億元，而信達地產2015年全年營業收入為81.36億元。公司半年報中也提及了巨額財務支出，顯示因土地成交較為集中，融資產生的財務費用同比增加193.26%。

此前，華泰證券投資顧問王澤榮就曾認為，地王的作用是拉高其所在區域所有儲備資產的估值，從而間接提升公司信用、便於融資。還有業內人士稱，房企依靠土地抵押、相互擔保等方式，比實體企業更容易獲得金融機構資金支持。

從信達地產在融資推進方面來看，公司早在2014年就成立了投融資部，且從其參與設立的一些基金產品設計上看，投資標的基本為房地產業務，因此和業內認為的地王可促進融資看法不謀而合。

從信達半年報提及的發債情況來看，發債亦是其融資來源之一，公告中表示報告期內信達地產公開發行30億元公司債券（平均票面利率3.75%）和30億元私募債券（票面利率5.56%）。

富力：謹慎拿地不競投「地王」

香港文匯報訊（實習記者 鍾昊華）富力地產（2777）昨公佈中期業績，錄得股東應佔盈利22.25億元（人民幣，下同），較去年同期增長1.16倍。公司董事長李思廉在業績會上表示，未來會謹慎拿地，不會競投「地王」。

拿地首選華東及京津

李思廉指出，目前市面上地皮地價偏高，不會參與「地王」投標。他笑稱現在土地「麵粉貴過麵包」，集團的目標是保持每個項目毛利率達30%以上，故不會像其他開發商競投「地王」，拿地的首選目標集中在華東和京津地區。他透露，目前位於廣州的舊城改造項目正在等候政府的審批，又稱未計劃購入香港資產。

據中期業績報告披露，富力上半年

協議銷售額上升44%至297.9億元，已確認入賬的營業收入增加76%至223.89億元，毛利率及純利率分別為25.4%和10.8%，期內融資成本由去年全年7.83%降至6.57%。李思廉表示，公司融資成本下降，目前資金儲備充足，「進可攻退可守」，未來資金將會用於進一步投資或償還債務。

每月保持50億銷售

上半年樓市發展良好，不少開發商上調全年銷售目標。李思廉指，公司上半年共錄銷售額350億元，他預計下半年銷售情況會優於上半年，未來五個月保持每月平均錄得約50億元銷售，有信心按計劃達到全年銷售目標。

富力早前退出廣州亞運城項目受到關注。李思廉昨回應，亞運城項目股



■左起：富力地產財務總監張詩賢、董事長助理陳志濠、董事長李思廉、企業融資總監李啓明。 鍾昊華 攝

東太多，故早前通過友好協商簽訂協議退出項目。

問及未來房價走勢，李思廉指，樓價受多方面因素影響，包括城市宜居程度及房屋政策，但近期內地樓價不斷上升，走勢相對穩定，期待樓價能夠繼續上升。

瑞安房產中期純利大跌36%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）瑞安房地產（0272）昨公佈截至6月底之中期業績，期內純利按年大跌36%錄7.68億元（人民幣，下同），營業額按年跌17%至16.81億元，每股基本盈利0.1元，派中期息1.1港仙，按年少派50%。主席羅康瑞於業績會上表示，上半年預售金額連同其他資產出售金額合共達166.42億元，按年同期升410%，預計下半年住宅銷售可再添50億元進賬，惟商業項目銷售暫未達標，仍需努力。

業績報告披露，期內毛利較去年同期增長32%達7.61億元，經營溢利較去年同期增長89%；毛利率較2015年上半年上升16個百分點至45%。溢利下跌是因為期內投資物業公平價值增值減少約81%至5.19億元，加上人民幣貶值造成滙兌虧損3.5億元。核心溢利為13.21億元，主要來自出售上海企業天地3號的貢獻。

羅康瑞表示，未來會繼續輕資產模式，在適當時機套現資產以釋放旗下組合價值，加快資產周轉及資金循環，務求於年內將負債率從現時的75%減至50%，同時把資產周轉率從去年的18%提升至25%。談及上海房地產市場時，他稱當地市場硬性需

去年同期增長89%；毛利率較2015年上半年上升16個百分點至45%。溢利下跌是因為期內投資物業公平價值增值減少約81%至5.19億元，加上人民幣貶值造成滙兌虧損3.5億元。核心溢利為13.21億元，主要來自出售上海企業天地3號的貢獻。

羅康瑞表示，未來會繼續輕資產模式，在適當時機套現資產以釋放旗下組合價值，加快資產周轉及資金循環，務求於年內將負債率從現時的75%減至50%，同時把資產周轉率從去年的18%提升至25%。談及上海房地產市場時，他稱當地市場硬性需

求強勁，惟近日頻頻以高價批地，憂慮「地王」太多的情況會形成泡沫，有礙市場健康發展。

大悅城核心淨利增

另外大悅城地產（0207）日前亦公佈，上半年純利按年挫32.8%錄4.01億元，但公司股東應佔核心淨利潤為1.729億元，同比大增1,171.1%。該公司早前公佈擬以92.89億元套現旗下物業，財務總監許漢平昨表示，有關交易預計下月底達成，而公司目前負債率為六成，交易有助改善公司負債狀況，亦不排除將部分資金作特別股息派發。

部分內房截至6月底中期業績(按年變幅)

公司	瑞安房地產(0272)	大悅城(0207)	富力地產(2777)
純利(億元)	7.68(-36%)	4.01(-32.8%)	22.25(+116.8%)
營業額(億元)	16.81(-17%)	27.89(+25.4%)	223.9(+76%)
毛利(億元)	7.61(+32%)	17.16(+31.1%)	56.83(+51.6%)
毛利率	45%(+16pp)	61.6%(+2.7pp)	25.4%(-4.1pp)
每股基本盈利(元)	0.1(-33.3%)	0.026(-46.9%)	0.6925(+117.3%)
中期息	0.011港元(-50%)	無(去年亦無)	0.3元(按年持平)

註：貨幣均以人民幣結算

製表：記者 蘇洪鏘

存投資機會 高收益債跑贏

今年高收益債券表現大逆轉，巴克萊資本全球高收益債券指數自年初以來累計上漲13.5%，表現較全球股票市場累升5.5%更勝一籌。高收益債券市場目前仍存在價格合理且具吸引力的投資機會，回報空間可期。

■聯博投信



今年高收益債券佈局，許多不同的地區都存在投資機會，但每個國家、產業所處的信用循環周期不同，因此關鍵仍在於維持多元分散配置與謹慎的個別證券選擇。整體而言，現階段看好四大重點，分別是能源產業中的折翼天使、受惠於低油價的相關產業的公司債、不動產抵押貸款證券，以及新興市場債券。

現階段偏好美國高收益債券市場基於歐洲，主要因美國企業可望受惠於美國經濟的走強，且美國高收益債券的評價也相對具吸引力。但在能源次產業的投資配置仍是佈局的關鍵。對於石油探勘生產（E&P）企業債券持續保守以對。因為油價在2014年衝破每桶100美元大關後，如今不到50美元，低油價導致石油探勘業者紛紛破產，連帶影響了高收益債券市場整體連約率。

不過，在能源產業中，並不是所有企業對油價都同樣敏感，例如輸油管線業者、儲油業者，這些公司的盈利並不直接受到原油價格波動的影響，但先前卻因能源整體產業受油價下滑的拖累，這些公司被信評機構自投資等級下調為非投資等級，成為折翼天使，債券也被迫拋售。不過，對於以基本面研究為基礎的基金經理人而言，挑選價格錯置但體質良好的折翼天使，反而有機會從中獲益。

此外，低油價對於高收益債中的其它產業也並非無好處。對於在高收益債市場佔比約7成、以消費者為導向的企業來說，低油價反而是一大利好，代表消費者有更多現金可供消費。比如航空、



■低油價對於高收益債中的其他產業並非無好處，其中消費者便有更多現金可供消費。 資料圖片

汽車、零售、製造以及銀行、信用卡公司、消費信貸等產業，預期都能夠受益於低油價。

低油價有助刺激消費

有鑑於此，並不認為高違約率將從能源企業蔓延到整體高收益債市場，投資者若只因能源企業違約率上揚，因此退出市場，反而容易錯失投資良機。

在低利率的投資環境中尋找收益機會，若將投資標的限制在債市少數一兩個區塊中只會更加受限，應該多元納入各種具有潛力的券種至投資組合中，才有機會提高回報率。

英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

日圓匯價測試三角底部

本月初宏觀面消息較為冷清，匯市運行總體平靜。澳元兌美元本周大致維持於0.7580至0.7650之間。澳洲統計局周三公佈的資料顯示，澳洲二季度營建完工季率下跌3.7%至474.2億澳元；年率錄得10.6%的跌幅，資料表現低於預期。數據一度令澳元承壓。

澳元守穩0.7520仍看好

澳元兌美元走勢，圖表走勢分析，由2014年7月高位0.9505至2016年1月低位0.6827，其累積跌幅的38.2%反彈幅度1,023點，亦即為0.7850，相當接近今年4月份高位0.7836。澳元隨後展開一段「V」型走勢，先是下滑至5月24日低位0.7145，之後又重新反彈，延至上周高見0.7760，因此，向上0.7850將視為一重要阻力，同時亦為雙底型態之頸線位置，後市若可突破此區，將有望擺脫近年來於低位區間掙扎的局面。初步延伸目標先看0.80這個心理關口；進一步目標預計為0.8165，為50%的反彈水平。

在短期走勢則需留意，澳元上周觸及高位後出現回落，並促使相對強弱指標及隨機指數亦已呈回落狀態，短線仍存在調整壓力。初步支撐指向25天平均線0.7590，關鍵則會是延伸自5月底的上升趨向線，

目前處於0.7520水平，只要此區能穩守住，澳元近月來的反彈趨勢仍可望維持。反之，若然失守，澳元調整幅度料會延伸至0.7450以至0.7380水平。

美元周三輕微上漲，兌日圓脫離隔夜所及低位，市場關注全球央行官員在懷俄明州傑克森霍爾(Jackson Hole)的集會，期望從中尋找美國聯邦儲備理事會(FED)是否準備再度加息的線索。周二公佈的數據顯示，美國7月新屋銷售意外急增，觸及近年最高水平，因需求強勁，擦亮樓市前景，並提振第三季經濟增長將會提速的觀點。

懷俄明州傑克森霍爾全球央行年會將於本周稍晚召開，市場關注美聯儲主席耶倫周五的講話。美元兌日圓周三一度漲至100.49日圓，此前在隔夜市場跌破100日圓至99.91。該貨幣本月在99.53-102.81的窄幅區間內波動，因缺乏能決定市場方向的線索。

圖表走勢所見，美元兌日圓在100關口附近上下徘徊，上周最低位見於周二的99.53。圖表上可見到匯價正運行於三角區間，支持位見於99.20，若明確破位，延伸支持則估計為98以至於100個月平均線96.80水平。上方阻力則先看三角頂部101，亦可視為下降趨向線，能回破此區，應可見匯價重新上揚，延展目標為102.65及104水平。

金匯 動向

馮強

央行不急於減息 紐元擴升勢

紐元本月初在72.10美仙附近獲得顯著支持後迅速反彈，周二曾走高至73.45美仙附近約15個月高位，周三走勢依然偏強，繼續保持近日升幅。新西蘭統計局上周公佈第2季就業數據，就業職位按季增加2.4%，按年則有4.5%增幅，高於市場預期，失業率回落至5.1%，而就業參與率更按季上升0.9%，數據顯示就業市場表現穩健，再加上新西蘭第2季零售銷售值按季攀升2.2%，增幅高於首季的0.8%之外，亦是2011年第3季以來最大增長幅度，不排除新西蘭統計局9月15日公佈的第2季國內生產總值將好於首季表現。

另一方面，新西蘭央行本周二暗示往後可能進一步減息0.35%，不過央行行長Graeme Wheeler在聲明中卻顯示出沒有急於短期內減息的傾向，將降低央行在9月22日政策會議的減息機會，消息反而帶動紐元迅速重上73美仙水平。此外，新西蘭央行在8月11日作出減息，主要是傾向透過減息行動令通脹率逐漸向靠近央行的1%至3%目標範圍，同時央行對經濟表現反而持樂觀態度，顯示新西蘭經濟現階段沒有太大下行風險，將限制紐元的下跌幅度，有助紐元進一步延續過去1個月以來的偏強走勢。預料紐元將反覆走高至74.20美仙水平。

美元指數持穩 金價炒上落

現貨金價本周二受制於1,345美元附近阻力後，周三走勢依然偏軟，大部分時間窄幅活動於1,335至1,340美元之間。美國本周二公佈7月份新屋銷售按月大幅上升12.4%，連續5個月呈現增長，是近9年來最大增幅，美元指數持穩94水平，限制金價升幅。聯儲局主席耶倫本周五發言前，金價波動將不容易過於擴大，預料現貨金價將暫時處於1,320至1,350美元之間。

紐元兌美元



金匯錦囊

紐元：將反覆走高至74.20美仙水平。

金價：將暫時處於1,320至1,350美元之間。