

# 內房今月「抽水」逾600億

## 達去年全年85% 市場料集資潮持續

股市回勇，內房「抽水」更勇！踏入2013年僅一個月，已有19隻內房企「抽水」，金額高達600億元，已達去年全年約720億元的八成半。由於內房企去年銷情理想，加上大行唱好，一掃內房遭宏調打壓的陰霾，發債息率亦遠低於過去兩年。分析認為，內房企集資潮將會持續，而且更多樣化。評級機構穆迪和惠譽則發表報告，齊唱好內房股，並預期內房股今年上半年銷售勝去年下半年。

本報記者 陳萍花

儘管內地房地產調控未見鬆綁，但在熱錢湧入，以及去年銷售亮麗的帶動下，內地房企於境外發債集資越見亢奮。據本報粗略統計，踏入2013年已有19間內房企接二連三宣布海外融資計劃，發債總額逾600億元，已達去年全年約720億元的八成半。除恒大（03333）和融創中國（01918）進行配股融資，以及上海實業（00363）發行可換股債券外，其他內房均發行美元優先票據為主。當中於1月16日和20日，便分別有4間和5間內房企同時宣布「抽水」。

令人疑惑的是，為何內房企今年會特別早就急急進行「抽水」呢？分析認為，主要因內房去年銷情較預期理想，以致內房企去年底急急搶地後，需要補充現金流；加上股市暢旺，市場資金充裕，以及城鎮化概念帶動，均有利於內房發展，令一眾早已「缺水」的內房企即急不及待搶開「抽水」。資料顯示，單是今年1月，內房企集資金額已佔整個市場集資規模的七成。

### 內房融資成本大降

值得注意的是，此輪融資熱潮已將呈現融資產品多樣化、利率下調及年限延長的趨勢。除恒大和融創中國配股集資外，其他發債的內房企的發債息率均較過去兩年為低，當中不少內房企還債年限均有延長。以碧桂園（02007）於1月4日發行的7.5億美元優先票據為例，息率僅為7.5厘，較該公司2011年初發行的9億美元優先票據11.13厘的利率，大幅降低了32.62%，而且限期長達10年至2013年才到期。該公司去年配股集資近22億元。而其他較小型的內房亦見類似情況，如佳兆業（01638）和花樣年（01777），年利分別為10.25厘和10.75厘，均較去年急跌逾兩成。國泰君安國際地產分析師余立峰指出，由於內地房企去年銷售回款狀況不錯，現金流狀況有所改善，政策風險亦較低，故能以更低的利率進行「抽水」，這亦正是吸引內房企狂「抽水」的原因。



▲儘管內地房地產調控未見鬆綁，但在熱錢湧入，以及去年銷售亮麗的帶動下，內地房企於境外發債集資越見亢奮

### 穆迪惠譽紛紛唱好

面對集資狂潮，內房股價近日難免受挫，不過卻無阻大行對內房企的正面評級。信貸評級機構穆迪更發表報告指，內地房地產商信貸狀況有改善，並認為集資行動對公司評級屬正面，因為能夠為企業提供業務發展所需的資金水平，改善債務年期。該行指出，內房企去年取得強勁的合約銷售，大多數能達到，甚至超越預定銷售目標，估計今年首季仍可取得按年升幅，主要受惠於經營環境改善、去年初因中央調控銷售基數較低，以及內地主要城市樓價止跌回升所支持。截至上星期，該行被給予負面展望評級的內房企由去年5月時的17家，大幅降至9家。

另一評級機構惠譽亦表示，由於內地開發商融資渠道更加通暢、監管方面的不確定性降低，預料內地住房建設活動將在2013年增長。鑒於2012年上半年房地產銷售疲軟，2013年上半年銷量同比增速將高於下半年。內房股昨日普遍向上，其中世茂房地產（00813）、樂安房地產（00672）、首創置業（01868）和恒盛地產（00845）均大升逾4%。

### 今年1月內房集資情況

日期	公司	融資類型	金額	利率
4/1	佳兆業(01638)	7年期優先票據	5億美元	10.25%
4/1	碧桂園(02007)	10年期優先票據	7.5億美元	7.5%
7/1	世茂房地產(00813)	7年期優先票據	8億美元	6.625%
8/1	合生創展(00754)	5年期優先票據	3億美元優先票據	9.875%
13/1	雅居樂(03383)	次級永久資本證券	7億美元	首5年年息率為8.25厘，之後會再作調整
15/1	花樣年(01777)	7年期優先票據	2.5億美元	10.75%
15/1	寶龍地產(01238)	5年期優先票據票	2.5億美元	11.25%
16/1	恒大地產(03333)	按每股4.35元先售後新配售10億股	集資43.5億元	折讓6.5%
16/1	上海實業(00363)	5年期零息可換股債券	39億港元	—
16/1	富力地產(02777)	7年期優先票據	4億美元	8.75%
16/1	越秀地產(00123)	5年期及10年期公司債券	3.5億美元及5億美元	分別為3.25%及4.5%
21/1	建業地產(00832)	7年期優先票據	2億美元	8%
21/1	奧園(03383)	5年期優先票據	1億美元	13.875%
21/1	新城發展(01030)	5年期優先票據	2億美元	10.25%
21/1	中駿置業(01966)	5年期優先票據	1.5億美元	11.5%
21/1	融創中國(01918)	以先售後新配股	20.7億港元	—
22/1	龍湖地產(00960)	10年期優先票據	5億美元	6.75%
28/1	綠城中國(03900)	5年期優先票據	4億美元	8.5%
29/1	合景泰富(01813)	7年期優先票據	3億美元	9.25% (估計)
總額			約逾600億港元	

## 合景泰富擬發美元票據

言猶在耳，剛於月中宣布擱置發行後償永久資本證券的合景泰富（01813）再度展開「抽水」大計，公司表示，計劃發行國際發售擔保美元定息優先票據，最終是否完成視乎市況及投資者興趣。市場消息透露，合景泰富擬發行7年期美元優先票據，息率為9.25%。公司擬將所得款項淨額將現有債項再融資，並投資其現有及全新項目。公司已從聯交所收到確認書，指票據合乎上市資格。

穆迪予合景泰富擬發行的高級無抵押美元票據「B1」評級，並維持合景「Ba3」公司家族評級和「B1」高級無抵押債務評級。穆迪表示，發行新美元票據將可提高合景泰富的流動性，改善其債務到期狀況。穆迪預期，合景泰富的流動性仍然充裕，估計其70億元（人民幣，下同）至80億元現金（發債後的現金水準）及預測運營現金流將可完全應付未來12個月的已承諾土地金、償付到期債務及約40億元至50億元的股息開支。

### 星獅先售後新配股

另外，星獅地產（00535）日前公布，按每股0.78元（較日前收市價0.92元折讓15.22%），先售後新配售9億股，佔擴大後股本11.59%，集資7.02億元。完成後，金地集團持股由76.29%降至67.45%。行政總裁徐家俊昨日於股東會後表示，公眾持量不足25%為配股的考慮因素之一。不過，會後有股東表示，此次配股的價格低，但小股東無法參與，此舉對他們並不公平，認為配股較配股更為適合。該股昨日一度急跌逾一成，其後反覆回穩，收市報0.91元，跌1.087%，成交12.36億元。



## 電盈傳23億購澳數據業務

電訊盈科（00008）傳斥資約3億美元（約23.4億港元），競購澳洲Leighton規模較小的兩項數據業務，包括Metronode和Infoplex。電盈發言人回應指，對市場傳聞不作任何評論。

較早前已有消息傳出，電盈競購Leighton電信基礎設施資產已進入第二輪甄選。《路透社》報道，競購各方的出價最後限期是2月9日。

由西班牙ACS持有的澳洲最大的建築公司Leighton，正計劃出售部分業務，套現以償還債務。Leighton其他業務亦成為市場的競購對象，外電引述消息指，加拿大安全大略師退休金計劃（OTPP）入圍，有望收購規模超過9億美元（約70.2億港元）的光纖業務。

另外，電盈旗下PCCW Global與越南郵政電信集團簽訂合作備忘錄。PCCW Global亞洲及獨聯體

地區高級副總裁彭敬威表示，雙方將組成策略合作，共同拓展東南亞及其他地區的業務機會。

電盈昨日股價逆市向好，尾市追高至3.32元，收報3.31元，升1.5%。



◀電訊盈科傳斥資約3億美元，競購澳洲Leighton規模較小的兩項數據業務

## 恒生黃金掛鈎存款面市

隨着市場對黃金投資產品的需求殷切，恒生銀行推出全新「恒生黃金掛鈎存款」，讓客戶有機會在黃金與外匯市場中賺取回報。該產品為非保本投資存款，客戶可選擇以現金或紙黃金開立投資存款，最低投資金額為10萬元或等值金額，存款期最短為一星期，可提供黃金與8種指定不同貨幣組合，令投資計劃更具靈活性。

假如客戶以現金開立投資存款，客戶可訂立較當時黃金價格為低的行使價，若黃金價格下跌並於投資存款到期時觸及行使價，客戶投資的現金及所享有的固定收益則可以行使價全數買入黃金作投資。如果客戶以紙黃金開立投資存款，則可訂立較當時黃金價格為高的行使價，以求在存款到期時以行使價賣出紙黃金套現；即使黃金價格在存款到期時未達既定的行使價，客戶亦可繼續持有紙黃金，同時收取固定收益，提升持有紙黃金的潛在回報。

## 芝交所委中銀作人幣期貨莊家

中銀香港（02388）昨日宣布，該行獲芝加哥商品交易所集團指定為其美元兌人民幣（離岸人民幣）的期貨市場莊家，是首批市場莊家中的唯一一家銀行。此實物交收合約將於2013年2月25日起在芝加哥商品交易所全球電子交易平台買賣。世界各地投資者可透過該平台全天候24小時進行合約交易，藉此在瞬息萬變的離岸人民幣市場中把握投資機遇，有關合約亦有助投資者更靈活地對沖人民幣外匯風險，以及管理融資成本。

## 友邦青年領袖計劃頒獎

友邦慈善基金主辦的「青年領袖培訓獎勵計劃」昨日舉行頒獎典禮，並慶祝計劃成立15周年，迄今總共有約400位大學生完成此青年領袖培訓計劃。友邦香港及澳門首屆執行官暨友邦慈善基金總監陳榮聲表示，友邦慈善基金過去多年投入大量資源，支持培訓計劃，未來將會深化與各合作夥伴的關係，確保培訓內容滿足今日青年瞬息萬變的需求，培育出明日香港需要的青年領袖。另外，他提到，友邦最近半年有推出人民幣產品，反應不錯。

## 禹洲13億購合肥商住地

禹洲地產（01628）宣布，公司以總代價13.06億元（人民幣，下同）成功競得位於安徽省合肥市一塊土地，地塊規劃總建築面積約91.869萬平方米（其中商業約36萬平方米），樓面平均地價為每平米1421元，規劃用途為住宅及商業用地。公司稱，看好合肥未來發展前景，希望憑藉良好的口碑繼續深耕合肥乃至整個安徽市場。截至目前，禹洲在合肥土地儲備已逾230萬平方米，全部土地儲備已逾810萬平方米，可滿足集團未來5年滾動開發的需要。

## 虧損上升 生物動力發盈警

生物動力（00039）發出盈警，預期截至去年底止之全年虧損按年大增，主要由於：（1）集團乙醇生產設施於去年2月至10月期間暫停，致使乙醇業務虧損增加，及（2）因預期按現時用途的若干無形資產及物業、廠房及設備的未來現金流折算是為現值可能少於其帳面值，故需對此等無形資產及物業、廠房及設備作出減值。

## 需求減 中國高精密發盈警

中國高精密（00591）發出盈利警告，料其截至去年12月底止中期盈利，將明顯下降。主要由於期內銷售受累期內工業自動化儀錶，及技術產品需求減少，以及工業自動化儀錶，及技術產品等產品之單位售價減少。

## 歲寶百貨半年虧損千五萬

歲寶百貨（00312）公布截至2012年6月30日止六個月的業績，經營虧損1550萬元（人民幣，下同），較2011年同期減少113.5%；權益股東佔虧損為人民幣1380萬元，較2011年同期減少114.6%。公司解釋，虧損主要源於多種非經常性或經濟因素，包括過去三年開設的10家百貨店招致的行政開支及經營成本增幅超越期內所產生的銷售額增長；經濟放緩令百貨店所產生的銷售額減少；及專營銷售的佣金收入因深圳的零售業務競爭更趨激烈而減少等。該公司營業額為6.87億元，較2011年同期輕微減少3.7%；每股基本虧損為1仙，不派股息。該公司已申請股份由2013年1月30日上午九時正起恢復於聯交所買賣。

# 工行捱沽 恒指腳軟跌16點

證券簡稱：市北高新 市北B股 證券代碼：600604 900902 公告編碼：臨2013-006

## 上海市北高新股份有限公司關於對外投資的公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實、準確和完整承擔個別或連帶責任。

一、對外投資概述

2012年12月7日，上海市北高新股份有限公司（以下簡稱：「市北高新」或「公司」）第七屆董事會第四次會議審議通過了《關於參加土地競拍並設立子公司的議案》，同意公司與綠地地產集團有限公司（以下簡稱：「綠地地產」）聯合參加位於上海市北高新技術服務園區東部的地塊競拍。如競拍成功，由上海市北高新股份（以下簡稱：「市北高新」）與綠地地產共同投資設立項目公司承擔競得地塊的建設開發，項目公司註冊資本為人民幣1,000萬元，其中公司出資人民幣200萬元，持有項目公司20%的股權。

2012年12月21日，公司與綠地地產聯合競得上海市閘北區336街坊18丘地塊的土地使用權。該宗地塊情況：出讓面積為31,420.10平方米，規劃容積率2.8，土地用途為商辦用地，成交總價70,380萬元。

近日，市北高新與綠地地產簽訂投資合作協議，共同投資設立上海閘北綠地地產發展有限公司，註冊資本為人民幣1,000萬元，其中公司出資200萬元，持有該公司20%股權。

二、投資協議主體的基本情况

（一）公司董事會對綠地地產的基本情况等進行了必要的盡職調查。

（二）綠地地產的基本情况：

- 1、名稱：綠地地產集團有限公司
- 2、企業性質：打浦企業
- 3、住所：上海市打浦路688號
- 4、法定代表人：張玉良
- 5、經營範圍：房地產開發經營、租賃、物業管理、房地產諮詢、建築施工、園林綠化工程、室內裝潢等。

綠地地產是上海市特大型國有控股企業，在2012年中國企業500強中位列第73位，在以房地產為主業的綜合企業中位列第一位。「綠地」是中國馳名商標，綠地集團在超高層地標性城市綜合體、高鐵路商務圈以及大規模新城建設等方面，擁有雄厚的實力和豐富的經驗。

工行（01398）遭高盛沽總值77億元股份，加上對沖基金趁火打劫，工行昨日股價受壓，回吐逾2%，而沽空工行股份的金額急增56%，達1.32億元。工行相關高輪價亦齊齊插水，個別跌幅近50%。受到工行股價偏軟拖累，恒指無法承接周一升勢，指數昨日回吐16點。

近期市場「抽水」活動頻仍，猶幸長線基金的買納亦大，令到上市公司或股東投資者得以善價沽出持股，最新有高盛沽出工行股份。雖然沽售股份數量龐大，涉及總值77.5億元的股份，但消息指出今次批出工行股份極受投資者歡迎，配售價僅低於周一收市價3%，且不足3個小時沽清，並錄得近三倍認購。

配售股份受歡迎，可是工行昨日股價仍要捱沽，被喻為股市「禿鷹」的對沖基金昨日亦加入「跟沽」行列，沽空工行的金額由周一的8464萬元，大增56%，至昨日的1.32億元。工行昨日股價一度跌至5.78元，僅略高於配股價5.77元，收市時報5.82元，跌2.1%；正股「腳軟」，工行相關衍生工具亦難有運行。



本地證券行股受捧

南華金融 (00619)	0.093	+8.14%
第一上海 (00227)	0.90	+7.14%
申銀萬國 (00218)	3.29	+6.81%
海通國際 (00665)	4.13	+5.08%
國泰君安 (01788)	3.670	+4.55%
時富金融 (00510)	0.111	+1.83%

者得以善價沽出持股，最新有高盛沽出工行股份。雖然沽售股份數量龐大，涉及總值77.5億元的股份，但消息指出今次批出工行股份極受投資者歡迎，配售價僅低於周一收市價3%，且不足3個小時沽清，並錄得近三倍認購。

配售股份受歡迎，可是工行昨日股價仍要捱沽，被喻為股市「禿鷹」的對沖基金昨日亦加入「跟沽」行列，沽空工行的金額由周一的8464萬元，大增56%，至昨日的1.32億元。工行昨日股價一度跌至5.78元，僅略高於配股價5.77元，收市時報5.82元，跌2.1%；正股「腳軟」，工行相關衍生工具亦難有運行。

工行相關高輪昨日成交多達12.4億元，較前日增加10倍，亦佔高輪市場12%，是成交第三活躍的高輪相關資產。工行相關認購價格急插，其間以工行法巴輪（18423）跌勢最慘烈，單日大跌49%，收0.097元。工行瑞銀輪（19844）跌40%，收0.085元。工行渣打輪（18284）跌39%，收0.113元。金英證券發表報告，認為高盛減持，對工行股價影響短暫，皆因工行2013年預測市盈率只有7倍、市帳率亦僅1.3倍，預期息率卻達5%，投資者反而可趁低吸納。

### 國指跌22點

工行「腳軟」，港股欲升無力。恒指低開12點後，最多跌69點，中段一度倒升，但最終以跌市結束，指數回落16點，報23655點。國指則跌22點，報12077點。在工行配股上板下，主板成交增加81億元，至756億元。大市牛皮，本地證券股卻逆市發力向上。南華金融（00619）升8.1%，收0.093元；第一上海（00227）亦升7.1%，收0.9元。