



經濟新聞提要

百麗江銅撈底博反彈 B2

A股本周震盪趨穩 B4

TEL: 2575 7181 FAX: 2572 5593 E-mail: tkpj@takungpao.com.hk

# 外圍變數多 港股料趨波動

## 辣招效應初現 地產股沽壓大

港府加強樓市遏抑措施，一、二手樓交投冰封，證券界相信，本地地產股周一料會低走，回吐1%至2%。而整體港股方面，恒指在上周五完成補回年初上升裂口後，大市短線有望回穩，但向上會受阻於23300點。另外，本周環球將有多項重要事件，包括滙豐中國PMI數據，美聯儲局主席伯南克周二出席會議發言，以及意大利大選結果，將會令到港股走勢變得更加波動。

本報記者 劉鑛豪

環 球投資市場上周聚焦於美國聯儲局提早退市，令到金、股、匯市出現大幅波動；但退市事宜目前言之尚早，投資市場風險依然很大。據EPFR調查顯示，截至20日止的五個交易日，貨幣市場基金流出金額多達320億美元，而資金流向股票基金達到85.8億美元，其間新興市場股票基金上周資金流入金額達22億美元；流入高息債券基金則達1.35億美元，扭轉對上一周錄得36.2億美元流出的紀錄。

### 內地二月PMI料回落至52.2

港股方面，市場憂慮美國聯儲局提早「退市」，令熱錢流出香港，導致恒指上周回吐近3%，是亞太區內表現最差市場之一。展望本周，外圍市場有諸多事件將左右港股升跌。滙豐今天將公布二月份中國製造業PMI數據，市場預期在農曆新年假期影響，二月份PMI會有所回落，至52.2，略低於52.3；數據跌幅若大於預期，將對A股及港股造成壓力。中國將於本周五公布官方二月份製造業PMI數據。

本周另一個焦點是美聯儲局主席伯南克將於周二、周三在美國參眾兩院金委會發表談話，投資者期望伯南克能夠為提早「退市」解套，重新確認聯儲局在可見未來不會有提早結束或減少第三輪量寬。其次，意大利大選將於周二有結果，投資者擔心總理貝盧斯科尼重新上台，會打亂意大利財政緊縮政策，不利當地及整個歐元區經濟穩定性。

### 英被降級 市場壓力增

金利豐證券研究部董事黃德几指出，港府加碼推



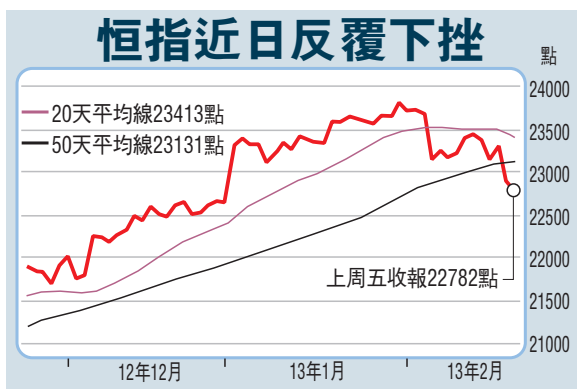
◀ 恒指在上周五完成補回年初上升裂口後，大市短線有望回穩，但向上會受阻於23300點

樓市遏抑，令到樓宇交投大跌，相信本地地產股今天易跌難升，但跌幅不會太大，料約1%至2%。而本地地產股偏軟，將牽制港股今日表現。黃德几相信，恒指短線偏向上落市，高低位介乎22600點至23300點。意大利大選對歐元區市場影響面不及英國失去AAA信貸評級，後者將對今天外圍市場造成一定程度壓力。高信證券副總裁林偉亮則稱，恒指完成回補年初

上升裂口後，估計可以稍為穩定，惟上升動力有限，指數或先行在22600點至23200點間反覆上落。林偉亮看好內地電力股及燃氣股，認為可現價買入，今年將有不俗回報。

### 本周環球經濟數據與事件

周一	滙豐公布二月份中國製造業PMI數據 美國達拉斯聯邦製造業展望
周二	意大利公布選舉結果 美聯儲局主席伯南克在美國參議院金委會講話
周三	美聯儲局主席伯南克在美國眾議院金委會講話
周四	美國公布去年第四季GDP修訂數字 芝加哥採購經理人指數
周五	中國公布二月份製造業PMI數據 美國公布二月份ISM製造業指數



### 中信資源盈轉虧12億

中信資源(01205)公布截至2012年12月31日止年度的全年業績，期內股東應佔虧損12.81億元，每股虧損16.29仙，不派息。而2011年同期則錄得純利22.03億元。

對於集團在中信大錳的投資，因應中信大錳的綜合淨虧損，集團錄得應佔虧損。中信大錳的業績表現乃受(其中包括)產品平均銷售價格下降等因素的影響。鑒於以上所述以及參考中信大錳近期的市場股票價值，本集團根據審慎原則已就持有的中信大錳的股權權益計提非現金資產減值損失。長遠而言，本集團對錳業務的投資仍持正面看法，並認為當目前市場波動的局面趨穩，中信大錳的表現將轉好。

集團的進出口商品業務能成功應對不確定的經濟和市場環境帶來的挑戰。受惠於銷售量的提高，分類收入和業績均錄得強勁增長，印證了本集團多元化經營策略

的優勢。

期內，受惠於進出口商品業務和原油分類表現，年內集團收入增長25.8%至484.34億元。由於失去聯營公司Macarthur Coal的應佔溢利等影響，2012年集團核心息稅前溢利下降11.8%至16.46億元。扣除一次性項目，包括在2011年出售集團持有的Codrilla項目部分權益和Macarthur Coal的全部權益收益，以及非現金資產減值虧損後，2012年集團股東應佔溢利同比增加107.4%至2.359億元。

### 國美稱黃光裕無洽售股份

國美(00493)昨日表示，注意到多份媒體報道指集團控股股東黃光裕擬出售其於集團之權益。集團謹此知會股東及公眾，經作出一切合理查詢後，集團並不知悉黃光裕出售其於集團之權益之任何計劃，亦無與潛在買家進行商討或磋商。

### 玖紙半年少賺21%

玖龍紙業(02689)公布截至2012年12月31日止6個月中期業績，股東應佔溢利按年倒退21.29%至6.58億元(人民幣，下同)，每股盈利0.14元，派息2分。

期內，集團收入約為147.256億元，較去年同期增加約16.6%。集團主要收入來源仍為其包裝紙業務，佔集團總收入約92%；其餘收入則來自其環保型文化用紙、木漿及高價特種紙產品業務。期間，公司毛利潤約為23.52億元，按年增加17%；而毛利率由15.9%略為上升至16%。集團興建廠房、購置廠房、機械及設備的付款約為28.837億元，而2011年同期則為25.388億元。

集團總設計年產能為1255萬噸，其中包括期內新增的兩台紙機即天津基地的三十四號紙機與重慶基地的三十三號紙機。此外，隨著四台新紙機的建成與投產，令集團的總年產能規模至2014年底時達到1385萬噸，比2012年底時的總年產能增加逾10%。而至2015年，集團的總年產能超越1400萬噸。

## 亞洲買家轉戰倫敦樓市

據《華爾街日報》報道，由於亞洲主要地產市場如香港、內地、新加坡都有調控樓市的措施，亞洲買家開始轉向倫敦樓市。報道引述地產諮詢萊坊國際(Knight Frank)報告，去年，海外買家購入倫敦中心區的在建物業，金額達35億美元，較前年上升22%。而其中，新加坡和香港買家佔比約為40%，加上馬來西亞和內地買家，亞洲買家幾乎包攬了倫敦在建物業的一半交易。

萊坊國際報告指，倫敦樓市一直深受亞洲買家歡迎，不過亞洲多個市場的調控措施，更是買家轉戰的催化劑。如果你現在搬進倫敦中心區的新家，那很有可能鄰居大多數說中文。亞洲買家去年全年幾乎撐起倫敦新樓銷售「半邊天」，而同期英國本地買家的佔比則約為27%，這一比例與2011年相若。

報告續指，海外買家購買倫敦當地物業，超過三分之二是為投資，而剩下約三分之一，則表示是為孩子在當地讀書而購置。近年北京、香港等地政府不斷出招，如加稅、限購，遏制買家短炒或購買投資物業，無形中鼓勵潛在買家反而在倫敦大撒金錢。萊坊國際亞太區研究主管Nicholas Holt相信，亞洲調控樓市的措施刺激了潛在買家轉向海外市場。而香港而言，當地巴特西電站物業開發公司行政總裁Rob Tincknell相信，香港買家特別鍾情倫敦，原因或許是兩地的法律系統相同，也仍保持着緊密聯繫。

## 英房產財富趨兩極分化

### 整體樓價插水 倫敦逆市六年升15%

□本報記者 陳小因

08年金融危機對英國房地產市場造成不小衝擊，但惟獨首都倫敦的房價一枝獨秀，全球政經局勢的不穩定以及奧運會的成功舉辦，加之當地優質的教育、文化資源，使投資者加速湧向兼具流動性和安全性的倫敦高端住宅市場。數據顯示，倫敦十大房價最高地區的所有房產價值，已經超過了英國所有其他地區房產價值，房產財富分化日趨明顯。

倫敦的房產歷來高於英國其他地區，但在08年金融危機衝擊下，英國房地產市場的兩極分化愈加嚴重，英國幾乎所有地區樓價顯著下跌，只有倫敦除外。在海外買家的支撐下，倫敦郊區房產價格逐漸超過英國最大的幾個城市。位於倫敦西南部的小鎮Elmbridge

所有房產價值，與英國城市格拉斯哥所有房產價值相當。

自2007年至今，倫敦房價漲幅達15%，相當於約1400億英鎊，僅這一漲幅的價值就高於英格蘭東北部所有住宅房產價值。倫敦房價最高的十大城鎮住宅總價值約為5520億英鎊，幾乎相當於威爾士、蘇格蘭和北愛爾蘭所有房產價值總和。

即便在倫敦城區內，住宅房產市場也同樣存在明顯分化。倫敦的威斯特敏斯特、肯辛頓和切爾西區中心地帶的房產價值超過900億英鎊，高於威爾士所有房產價值，較07年約增長50%。而受金融危機影響最深的北愛爾蘭地區的房產價值則縮水超過50%，相當於720億英鎊，意味著該地區房產價值較英國南部小城旺茲沃思僅高出一點。

### 倫敦主要地產開發商及在建項目

巴利摩地產公司主席肖恩·馬里安	使館花園，是去年倫敦銷量最好的住宅項目之一，約有2000套單位。1000呎單位住宅售價為每呎950英鎊
伯克利集團總裁托尼·皮德格利	聖喬治碼頭大廈，將成為歐洲最高的住宅大廈之一，兩房單位售177萬英鎊
魯本兄弟創辦人西蒙·魯本和大衛·魯本	商人廣場住宅項目，一房單位售價從68萬英鎊起
德蘭西公司總裁杰米·利特布萊特	將倫敦奧運村改建為私人住宅項目東村，預計明年完工
赫倫國際總裁榮森	高級住宅項目赫倫將於今夏完工，房價在52萬至525萬英鎊，80%單位已售出
塞勒地產集團總裁歐文·塞勒	碎片大廈，是西歐地區最高的建築



▲倫敦十大房價最高地區的房產價值，已超過英國所有其他地區總和，房產財富分化日趨明顯

英國地產聯合會政策主管弗萊切爾(Ian Fletcher)認為，這會造成難以合理制定全國性的房屋政策，因為顯然英國房地產正邁向「雙速市場」。他認為，英國多數地區房價的下跌，使人們減少對房地產市場下注，會造成政府機構租屋市場的增長。

房產諮詢公司Savills住宅研究經理庫克(Lucian Cook)表示，這種顯著分化將對英國經濟復蘇的速度與均衡，以及勞動力的流動產生「劇烈」且「長久」的影響。他表示，大多數房產財富集中在少數人手中，這限制了部分人群，尤其是年輕一代進入房地產市場的能力。

而據英國《金融時報》報道，倫敦高級住宅項目在全球政經局勢不穩的情況下受到追捧，並幫助一小部分地產商迅速積累財富。這部分地產商或憑藉家族力量，或憑藉海外資金特別是中東主權財富基金支持，構成了倫敦房地產市場的主要「玩家」勢力。Savills預計，倫敦主要住宅項目房價在未來5年還將升值25%。