

長實荃灣西七股權售南豐



荃灣西七區項目地皮鳥瞰圖

長實(0001)昨日宣布，與南豐於昨日訂立買賣協議，向南豐出售荃灣西七區物業發展項目15%股權。根據協議，南豐已墊付約7596萬元之貸款，而根據買賣及股東協議之應付代價總額則約4.36億元。

根據買賣協議，長實全資附屬CKDE將向南豐出售MHJL全部股權，代價為現金1美元。MHJL之唯一主要資產為持有MCHL之15%股權，餘下85%之已發行股份則由CKDE持有。而MCHL則持有建東投資之全部已發行股本及投資

。建東投資目前的主要資產為荃灣西七區物業項目之發展商。

據悉，南豐已向MCHL墊付約7595.59萬元之貸款，而MCHL獲取有關款項後已將當中7295.12萬元轉借予建東投資，並向CKDE安排之貸款人支付300.48萬元。另根據買賣及股東協議之應付代價總額約4.36億元，涉及總額已計入待售股份之代價，以及MHJL按照股東協議根據應佔比例以貸款形式向MCHL提供之資金。

長實表示，是次訂立發展協議，有助強化集

團於本港之物業發展業務，而根據過往與南豐於其他項目合作的經驗，董事會認為，基於雙方以往合作的成功，認為南豐為參與發展項目之合適夥伴。

翻查資料顯示，長實於9月份成功擊退六強敵，奪得港鐵(00066)代理的西鐵荃灣西七區項目發展權，涉及補地價為26.63億元，即平均每呎樓面補地價僅2188元，提供1776個住宅單位，總投資額達60億元，項目預計2013年落成。

高盛預料銀行不良貸款增

持續 緊縮

金融海嘯觸發環球信貸緊張，本港銀行亦相繼「閉水喉」，並上調按揭息率，務求維持整體信貸質素。高盛直言認為由於信貸持續緊縮，將會拖累本港銀行不良貸款增加，尤其涉及中小企的信貸最值得關注。花旗更估計明年銀行貸款將減少2.9%，另稱銀行上調按息對盈利幫助不大。

本報記者 邵淑芬 郭文翰

金管局上周公布10月份貨幣統計數據，高盛發表研究報告，指出8至10月期間總貸款結餘按月幾乎沒有增長，而單以10月份在港使用的貸款按月減少0.6%，而按季及按月則增0.2%及2.9%，而07年全年貸款餘額按年增15.6%。另外，10月份貿易貸款餘額按月及按季分別減少4.2%及8%，數據反映本港近數個月信貸表現明顯放慢。

中小企餘額比重增至44%

報告指出，銀行持續收緊信貸，將會引起新一輪信貸危機及增加呆壞帳的風險。高盛解釋，在內地經營的本港中小企業，目前正面對艱困的環境，出口銷售下降、議價能力轉弱、生產成本上漲，加上近期的信貸緊張，相信對中小企的現金流構成負面壓力，而銀行承受的中小企信貸風險亦會相對增加。

事實上，不少境外中小企相繼撤出珠三角、長三角，以至沿海地區，持續經營的企業亦面對倒閉的風險。分析指人民幣匯改自05年至今已升值逾兩成，已明顯削弱出口商的競爭力，加上電價及工資上漲、勞動法出台，以至環球經濟正面對衰退的危機，均對經營出口貿易的中小企構成重大考驗。高盛估計，結構性不良貸款佔中小企整體餘額比重，將由去年25.6%，上升至34.6%，而明年將進一步升至44%。

高盛又指出，環球股市經過大幅調整，雖然大部分銀行股份市帳率跌至新低，但面對貸款收縮、呆壞帳上升、淨息受壓、非利息收入減少，

以及信貸成本增加等不利因素，短期整體銀行業前景仍較負面，普遍維持「中性」評級，但建議沽售創興銀行(01111)，目標價為9.3元，而恒生評級則為「買入」目標價100.3元。

金管局數據顯示，10月份港元貸款餘額約23950億元，按月減少10億元，跌幅約0.04%。花旗發表報告指，98年亞洲金融風暴至03年沙士期間，本港信貸市場亦曾出現收縮，期間99年全年減少5.2%，但相信09年只會減少約2.9%，情況較當年為佳。

提高按息對盈利幫助少

然而，報告亦指面對環球經濟持續惡化，預測09年銀行收縮信貸的程度，可能較現時更嚴重。一旦本港銀行未能在同業市場折入資金或發債，將會轉為削減貸款，企業貸款人將會承受較大的風險。另外，花旗又指目前本港銀行貸存比率約81.1%，較97年逾100%為低，預期銀行可能將餘下「彈藥」，選擇性向優質或願意支付高息的客戶放貸，從而減少壞帳風險。

本港銀行體系持續「水浸」，拆息持續回軟，惟滙豐及中銀等多家銀行相繼調高按揭息率。花旗認為，目前本港樓市成交持續下降，按揭生意亦相應大減，故銀行加價對整體盈利幫助不大。報告又指，以目前三個月拆息約2.14厘計算，按揭息差利潤約140至190點子，較以往60至100點子為高，但由於當前信貸風險上升，故上調息率可以理解。



本港銀行相繼「閉水喉」，上調按揭息率，務求維持整體信貸質素。(資料圖片)

滙豐渣打：目前按息合理



王冬勝表示，現時難以預測會否再加按息，要視乎未來經濟及信貸環境。(本報攝)

滙豐銀行早前大幅上調按息後，其他銀行紛紛跟隨，低息借貸時代一去不返。滙豐銀行執行董事王冬勝及渣打香港行政總裁洪丕正昨表示，現時拆息才是合理水平。洪丕正更認為，按息重回最優惠利率(P)減2.25厘至P減3厘的機會不大。

王冬勝昨日出席「亞洲金融論壇2009」新聞發布會後表示，現時難以預測會否再加按息，要視乎未來經濟及信貸環境。他續稱，是次加按息後，實際按息上調至4厘水平，但認為不是很高水平。

他又表示，經濟不景氣，樓市於按息上調前已淡靜，雖然加按息對香港經濟造成心理影響，但認為按息仍屬合理水平。他承認，負責資產有少許惡化跡象，但相信若銀行做好借貸風險管理，壞帳機會會大大減低。

重回P減3厘機會微

洪丕正出席「馬拉松101教育計劃」時指出，目前按息才屬合理水平，相信短期內仍會於現水平徘徊。他續稱，過去十二個月按揭市場競爭過度激烈，相信按息重回最優惠利率(P

)減2.25厘至P減3厘的機會不大。雷曼迷你債券打擊市民對銀行投資產品信心，銀行面對非利息收入下跌的壓力下，會否繼續「加價」增強利息收入利潤。洪丕正認為，在公平競爭的市場環境下，不擔心業界會過分上調按息。

渣打早前推出首三息定息3.6厘的按揭計劃，他認為深受市場歡迎，並留意到拆息回穩的情況下，部分客戶選擇拆息掛鈎的按揭優惠，主要由於按息較最優惠利率作基礎的按息計劃更為便宜。

另外，建銀亞洲跟隨同業上調按揭息率，加幅0.25厘，並將原來兩個級別拆分為三個。以往貸款100萬以上息率為P減2厘，100萬或以下則為P減1.75厘，實質按息分別為3.25及3.5厘。新優惠下，200萬以上為P減1.75厘，現金回贈維持0.5%，80至200萬息率為P減1.5厘，現金回贈為0.3%，罰息率均為三年期，實質按息升至3.5及3.75厘。另增設80萬以下貸款級別，實質按息為3.75厘，罰息期一年，並不設現金回贈。

建銀調高按息0.25厘

該行選上調拆息掛鈎按揭息率，由原來拆息加60點子，提高至拆息加100點子，加幅高達40點子，現金回贈及貸款要求維持0.3%及100萬或以上。

此外，被問及人民幣匯率的走勢時，王冬勝指出，內地大手減息，對人民幣的支持減低，而東南亞地區的貨幣亦已下跌二至三成，加上經濟走勢不佳，人民幣兌美元下跌是正常反應。他認為，人民幣匯價不會大幅下跌，只會於一定範圍浮動。



左起：葉氏化工董事楊民倫、行政總裁黃金熾、主席葉志成及財務總裁吳紹平。(本報攝)

葉氏化工增現金流禦寒冬

金融風暴影響環球經濟，加上需求縮減以及成本價格高企等，為企業帶來了嚴峻挑戰，葉氏化工(00408)主席葉志成預計，由於受到信貸危機及市場趨趨萎縮的情況下，集團於下半年的發展步伐亦將會放慢，希望於未來的一年內，集中提升盈利率以及增強現金流，以抵禦寒冬。

集團於昨日公布截至今年9月底上半年業績，雖然營業額錄得逾三成的增長，不過受到原料價格持續波動，加上經營成本大增的影響，純利僅微升2%。期內，集團整體毛利率下跌3個百分點至16%。考慮到環球經濟於近期的急速變化，相信集團於下半年的經營將會更具困難。葉志成續謂，在目前環境下，集團必須審慎經營，目前即使是大型企業都會面對倒閉的風險，期內，集團就因一大型玩具商倒閉，而須撇帳320萬元。面對信貸危機及市場趨趨萎縮下，集團將於未來一年做好準備，包括將發展步伐放慢

，並重新評估各項業務從而投資資源，增加淨現金。葉志成指出，集團未來將會集中提升盈利率，相信集團於下半年度毛利率及經營溢利再下跌的空間有限。

集團董事楊民倫指，由於受木薯價格影響，集團位於江蘇蘇興酒廠於上半年度仍錄得虧損，不過隨着有關價格趨向穩定，他預料泰興業績於下半年度將有所改善，並於明年度充分反映貢獻。財務總裁吳紹平表示，集團於今年度度的資本開支約為1.82億元，其中下半年度的資本開支為6100萬元，預計明年度的資本開支1.33億元。截至上月底，集團的淨現金就達到1.4億元，足以支持公司現有發展的需要。

葉志成又稱，雖然面對金融海嘯，集團亦未有裁員或減薪的計劃，不過管理層就會凍薪。另外，集團的派息政策亦未有改變，未來的派息比率仍會維持於四至六成。

投資機構：債券吸引

隨着金融海嘯的衝擊，信貸市場緊縮，環球減息已成趨勢。fundsUPERMART.com研究部經理葉學賢表示，相信09年減息行動仍會持續，加上債券息率創數十年新高，投資機會湧現，建議投資者可吸納債券基金。

葉學賢昨日在記者會上預期，環球減息周期至明年中仍會持續，隨着信貸市場不穩，息差升至歷史水平，債券收益更創數十年新高，投資潛力相對吸引。他不諱言，受避險情緒拖累，亞洲高收益及引伸合約率及亞洲高等級及引伸合約率分別接近70%及50%，卻相信較實際情況

為高，未能反映亞洲區內基本情況。

他指出，投資者目前對資產普遍缺乏信心，不少資金流入美國國債，惟相信其泡沫正下降。又認為美股市盈率現時約為11倍，市帳率更為20年來新低，而股市及債券一般較經濟走前半年，隨着GDP按年有所增長，相信明年美國經濟見V型反彈是必然的，能否持續則屬後話。

另一方面，該行建議投資者購買債券基金時，應注意其流通性，包括產品能否作收益披露、即日於市場買賣，與是否涉及結構性衍生工具產品。

大行紛唱淡地產股前景

國際評級機構穆迪投資看淡香港經濟前景，作為經濟寒暑表的地產行業前景黯淡。花旗相信，銀行收緊信貸情況對本地樓市構成直接衝擊，表示最壞時間仍未到來。摩通重申對住宅價格到明年中再跌35%的預測，瑞銀則相信發展商明年盈利將會大幅倒退四成。

港股回穩，新地(00016)元朗新盤「原築」大賣旺場，令到不少準置業者關注本地樓市是否有機會見底。然而，在環球經濟前景憂重重下，香港自難獨善其身，再有研究機構看淡香港明年經濟。穆迪昨日發出報告，認為香港經濟最惡劣時間仍未到臨，較01年網科股爆破及03年沙士疫症，今次收縮情況將會更加嚴峻。穆迪相信，隨着私人消費及企業投資不斷

減少，香港經濟收縮情況會延續至09年上半年，到下半年才有機會轉好。穆迪預測香港明年經濟增長為零。

花旗認為，本地銀行近期收緊信貸，將會對經濟及物業價格造成衝擊。花旗指出，在98年至03年間，香港曾經出現信貸收緊，結果令到本地經濟出現衰退，樓價下跌66%。倘若銀行在未來一、兩年減少信貸，預料會進一步打擊香港經濟及樓市。然而，今次時間估計不致重複98年至03年間的情況，所以經濟不虞出現6%收縮，樓價也不會大跌45%，構成災難性結果。

摩通表示，該行早前分別把恒指今明兩年的盈利預測調低3.8%及12.2%，主要是調低新

地、長實(00001)及恒地(00012)等地產股的盈利預測。摩通指出，預測香港明年實質經濟下跌1.3%，導致住宅價格由今年第二季高峰，到明年六月份，會回落35%；寫字樓租金由今年第三季到09年底會回落40%至50%，零售舖位租金則會跌15%。

瑞銀稱，受到發展項目的延後，本地發展商盈利表現會比較波動，惟只會是一年盈利影響，無礙公司整體價值。瑞銀指明年地產股盈利會倒退31%，其間發展商盈利跌40%，但收租股則上升11%，因為這類公司手持租約年期往往是數年的。不過，收租股每股淨資產值在經濟低潮開始時，跌幅往往會較快。

金融速報

中國鋁業擬購美鋁

華爾街日報引述Vero Independent Research分析師John Tumazos報告，指必和必拓與力拓的合併計劃告吹後，導致美鋁收購加力拓部分資產的計劃泡湯，中國鋁業公司可能會收購美鋁，而有關代價可會涉資80億美元。

邵氏中期盈利倒退3%

邵氏(00080)截至08年9月30日止中期業績，股東應佔溢利為1.12億元，較去年同期倒退3.35%，每股盈利29仙，中期息每股派0.05元。營業額倒退54%，只得1002萬元，來自物業租賃營業額為183.4萬元，減少5.2%。

中旅增持美中旅股權

香港中旅(00308)宣布，透過非全資附屬

公司Pacific Travel，以26.4萬美元(約206萬港元)，增持美中旅49%已發行股份。

有線決定不私有化

有線寬頻(01097)上周五臨近收市前突然停牌，旋即引起市場揣測私有化的可能。有線昨晚公布，董事會確實接獲控股股東通知，曾考慮私有化有線，不過最終決定不會進行私有化。有線停牌前單日曾升三成，停牌前報0.65元，升22.6%，該股將於今天恢復買賣。