

責任編輯：李永寧

內房「抽水」再現 發債融資搶地

寶龍美債傳息率高達14%

風聲再起

外電消息稱，寶龍地產（01238）擬發行五年期1.5億美元債券，息率高達13.75至14%，而發行債券在三年內不可贖回，息率之高與早前花樣年（01777）發債時看齊，此舉是有傳樓市政策將會進行二度收緊以來，首家發債息率高達14%的內房股。

本報記者 陳萍花

據

悉，匯豐控股（00005）及蘇格蘭皇家銀行將負責是次債券銷售，而此次所得款項將用於項目融資，及一般營運資金用途。穆迪和標準普爾分別把這批債券的評級分別定為B1級和B+級。受高息發債及政策收緊影響，寶龍股價昨日逆市跌0.446%，收市報2.23港元。

由於近日有內地發展商加價推盤，此舉引起中央高度關注，並有傳稍後或有進一步的調控新措施出台。消息傳出後，不少內房股即紛紛發債「抽水」，希望藉此機會增加土儲，或以防不時之需。其中負債率只有19%的寶龍地產率先計劃發行五年期1.5億美元債券，未知是否因正處於「風頭火勢」之時，其息率高達14%，與同樣高息的花樣年看齊。

雅居樂獲16億信貸

與此同時，雅居樂（03383）昨日宣布，與渣打銀行、恒生銀行、中國銀行澳門分行及大豐銀行訂立信貸協議，向他們獲取合共15.925億港元的定期銀行信貸，期限為36個月。該筆貸款將用於償還集團部分現有貸款及集團一般的營運開支。管理層表示，是次與四家銀行達成的銀行貸款協議，將進一步優化雅居樂



▲消息稱，寶龍地產擬發行五年期1.5億美元債券，息率高達13.75至14%

資料圖片

的財務結構，鞏固集團的營運資金基礎，有助集團下半年繼續專注在物業銷售的表現。

綠城上月銷售34億

另外，綠城中國（03900）公布，8月份共實現合同銷售926套房，銷售面積約16萬平方米，合同銷售金額約為34億元（人民幣，下同）。截至8月31日止前8個月，累計實現銷售金額約281億元，總銷售金額中歸屬於該集團的權益金額為190億元。

中渝置地（01224）亦宣布，旗下位於重慶渝北區寫字樓項目——都會9號，剛於本月5日開售，反應非常熱烈，開盤不出三小時，全幢共25層600個單位即告售罄。認購銷售金額達3.33億元，銷售樓面面積為30528平方米，其建築面積之銷售均價約為每平方米11185元。都會9號為一幢高端SOHO式的寫字樓項目，中渝置地副主席兼董事總經理林孝文表示，是次的銷售成績反映集團在渝北區的主要土地儲備有較高的地段價值。

陽光房產可分派收入跌31%



▲陽光房產行政總裁兼執行董事吳兆基（中）

本報攝

陽光房地產基金（00435）公布，截至6月底止末期業績，可分派收入總額按年跌31%至為1.865億元（港元，下同），每基金單位末期分派7.51仙，全年共派14.39仙，減41.4%，截至6月底，每基金單位資產淨值3.4元。行政總裁兼執行董事吳兆基解釋，分派減少主要因為上市財務安排減少，強調其物業收入仍有上升。他預期，下半年零售物業租金將有雙位數字升幅。

物業出租率增至96.8%

不過，期內整體租用率則按年升4.1個百分點至96.8%，主要由於寫字樓組合表現開始復蘇，年內寫字樓出租率由91.7%升至95.9%；零售物業出租率由95%上升至98.8%。整體現行租金全

面上升，截至6月底，增長2.6%至每平方呎27.9元。

陽光房產（00435）投資關係主管梁國豪表示，旗下寫字樓及零售物業租約一般為2.7年，而本財政年度各有40%樓面面積需要續租。吳兆基預計，部分零售物業續租租金可有雙位數字的升幅；而寫字樓租金則不排除少部分續租的寫字樓樓面租金出現輕微跌幅。

租金或見雙位數升幅

但他強調，金融海嘯後，寫字樓租金已逐漸復蘇，以九龍東觀塘，九龍灣寫字樓供應為例，反應都不錯，預期未來2至3年寫字樓供應量不多，租金將有所上升，故預期未來半年本港寫字樓租金有雙位數的升幅亦屬合理。

吳兆基又指，公司未來會於市場繼續物色併購機會，但現階段未有消息可公布。他強調，公司在可見將來都不會出售物業。

另外，投資關係主管梁國豪表示，來年為兩個項目進行優化工程，包括「新都城」一期及旺角「富時中心」，預期涉及支出不會多於該基金估值0.3%，因過往多年進行優化工程費用均不多於5000萬元。截至6月底，負債率由去年同期的39.7%改善至35.3%。

港交所10億建新數據中心

為提升數據處理能力，應付未來拓展業務所需，港交所（00388）昨日宣布，位於將軍澳工業村興建的新一代數據中心，已確立詳細的規格，該中心總樓面面積初步計劃約1.33萬平方米，現決定增至3.14萬平方米，以充分利用可用地積比率，估計未來三年投入總成本約10億元，包括地價、興建、搬遷、技術提升、初步設施及辦公室設備等，整個計劃開支將以內部資源撥付。港交所行政總裁李小加表示，技術及數據中心的運作，對交易所的發展相當關鍵，地盡其用的數據中心，加上現代設備及基礎設施，可配合多項新的戰略工作，例如設備代管及租用服務等。

資料顯示，新一代數據中心將具備最高水平的復原能力，目標是要達到第四級別（最高級別）數據中心的要求，及國際認可綠色建築認證系統中的LEED金級認證標準。交易所指出，遷入時間表並無重大變動，原訂於2012年中將旗下證券市場的主要數據中心，遷入新的數據中心。

滙豐唱好內地零售股

新興市場經濟復蘇明顯，滙豐環球投資管理繼續看好金磚四國：中國、印度、巴西及俄羅斯，對四國今年及中長線的經濟前景維持樂觀。滙豐預期四國今年兩年的平均經濟增長分別達7.5%及6.3%，高於成熟市場。該行還預期，下半年內地股市將有較佳表現，並將加息一次，幅度為27點子。

滙豐環球投資管理股票投資管理董事陳淑敏昨日在記者會表示，隨着中央收緊措施的機調沒有以往堅決，相信下半年內地股市將有較佳表現，通脹可望於今年第三季見頂，預料步伐及幅度減輕，估計下半年加息僅一次，幅度為27點子，相信對資本市場影響輕微。

她還看好內地零售類股。她認為，個別一線零售股估值較高，二線零售股相對有折讓，建議選擇行業競爭較少，及有發展潛力的企業，例如男士服裝股份。她預期未來6至9個月，內地消費及基建類股份表現仍向好。

新意網去年純利增倍

新鴻基地產（00016）旗下新意網（08008）公布，截至6月底止全年業績表現強勁，受惠投資物業公平價值增加，以及出售物業收益入帳，股東應佔溢利急增97%至3.6億港元，每股基本盈利17.73仙，董事會建議派發末期息每股8仙，另每一股送一紅股。

根據董事會建議，股東將可選擇收取可換股票據，緊隨完成派派紅股後，公眾持股量將由15.28%增至26.48%，符合創業板上規規則修訂。

此外，公司計劃派送紅股後，把每手買賣單位由500股增至1000股，若股東選擇收取可換股票據，則每手股份持有人在更改買賣單位後，不再持有一手買賣單位。

新意網截至6月底止總收益為5.44億元，按年增長4.2%，其中數據中心業務收入錄得4.08億元，上升6.2%。根據獨立測量師為旗下投資物業進行估值，錄得一次過估估盈餘6800萬元，較上個財政年度的410萬港元大幅增加。

簡訊

裕元首8月銷售增20%

裕元集團（00551）公布八月份銷售數據，錄得收益淨額5.28億美元，與七月份相若；首八月累計收益淨額39.43億美元，按年上升20.5%。另外，裕元旗下寶勝國際（03813）八月份經營收益淨額1.07億美元，按月微升2.6%；首八個月累計收益淨額8.75億美元，按年升14.7%。

吉利上月銷車增長10%

吉利汽車（00175）昨日於港交所發公告表示，該公司八月汽車銷量按年增加10.4%至2.5303萬部，按月增幅為16.7%左右。截至今年前八個月，吉利汽車的總銷量為24.2721萬部，較去年同期增加31.0%，完成今年全年銷量目標40萬部的60.7%。該公司「自由艦」、「吉利金剛」、「帝豪」與「遠景」上月的銷量分別為6258部、5188部、6194部與2619部。

太平人壽保費增加62%

中國太平（00966）昨日公布，今年首八個月旗下太平人壽之累計保費收入為236.89億元人民幣（下同），較09年同期的145.83億元增長62.44%；而8月份保費收入為23.4億元，按月升4%。

摩通再沽農行9369萬股

港交所股權變動資料顯示，農商銀行（01288）獲上市保薦人之一摩根大通於9月2日以平均每股3.54元增持4697萬股後，於9月3日遭以3.56元的價格，減持9369萬股，套現約3.34億元，持H股好倉由5.12%，降至4.82%，持股數量為14.8億股。

霸王兩產品涉虛假宣傳

國家食品藥品監督管理局發新聞稿指，霸王（01338）兩款男士固髮及去屑洗髮水涉嫌虛假宣傳，該局已約見霸王負責人及相關部門負責人提出警告，責令立即改正。霸王透過公關公司回應稱，事件僅涉及兩款產品的標籤標示有誤，與產品質素無關，集團已重新設計包裝以更正有關標籤，亦會與分銷商安排更改市面產品的標籤，以盡快確保產品符合當局法規。



匯通擬港建「平民房」

匯通天下（00021）主席黃世再（見圖）昨日在灣仔新辦事處開業典禮上表示，如果政府允許，該公司計劃在本港建造適合中低層居住的平民房。他認為，政府應鼓勵更多房地產商進駐香港，此舉有助於平緩樓價。

海爾冀增91個物流中心

海爾電器（01169）總經理周雲杰昨日表示，該公司計劃於內地建造91個物流中心，投資規模達1億元（人民幣，下同），以實現在24小時之內完成產品配送。他同時表示，海爾電器看好旗下物流業務為該公司帶來的銷售收入與盈利增長，而這一業務的首季純利為2600萬元。

7.6億購母企物流資產

周雲杰稱，海爾電器目前已擁有76個物流中心，其中71個以租賃方式持有，其餘5個為自有。海爾電器在新聞稿中表示，該公司於8月28日訂立股權轉讓協議，作價7.63億元購得母公司旗下的青島海爾物流有限公司的全部股權。值得注意的是，海爾電器於同一天與控股股東青島海爾旗全下全資附屬公司就發行規模為7.866億港元的兩年期可換股債券達成認購協議，相關消息為零，換股價為5.70港元。

集團認為，海爾電器注重三四級城市業務的原因有

三點：第一，中國是全球最大的消費品市場，而三四級城市的市場比例逐步超過五成；第二，該公司在三四級城市具有網絡優勢；第三，隨着農村市場的發展與相應收入水平的提高，將帶動這一市場的電器銷售增長。

海爾電器正逐步從製造業向服務業轉移，從單純的電器品牌向綜合服務商邁進。海爾在新聞稿中指出，該公司考慮在未來順應互聯網時代的變革趨勢，拓展虛實網融合的網絡，即虛網挖掘需求與實網送達商品至消費者家門口。

續為國美最大供應商

當記者問及海爾電器如何看待國美事件時，周雲杰回應稱，海爾是國美最大供應商的地位不變，兩家公司合作共贏的態度不變，該公司希望國美有好發展。周雲杰續稱，海爾電器生產的洗衣機，在家電下鄉中的市佔率為三成五，熱水器則為20%至22%。該股昨日收升3.41%，每股報5.76港元。



▲海爾電器總經理周雲杰

本報攝

滙源20億貸款涉違反協議



▲外電稱，滙源一筆2.5億美元的貸款正面臨違反債務承諾危機

上半年銀行貸款大增近20億元人民幣的滙源果汁（01886）正面臨違反債務承諾危機。據消息指出，由於負債水平已超出銀團貸款所規定的上限，滙源建議多支付50點子利率作為豁免費，換取貸款銀行給予臨時寬容期，避免銀行提早追討貸款。

冀多付0.5厘息避追數

外電引述銀行界人士指出，滙源在今年四月份簽訂的2.5億美元（折合19.5億港元）三年期銀團貸款時，曾經作出多項財務承諾，包括要求債務相比有形淨資產比率不可高於0.65倍，債務相比EBITDA（扣除利息、稅項、折舊及攤銷前利潤）不可多於五倍。然而，滙源在截至六月底止中期業績時，已經超過該等指標。換言之，滙源已違反其財務承諾。

為避免銀行追債，滙源願意額外支付0.5厘

利率，以換取18間債權銀行同意提供臨時豁免至今年底。據消息指出，滙源希望把債務相比有形淨資產比率的上限提高至0.7倍，債務相比EBITDA則調整至7.75倍，利息覆蓋率的下限為由四倍增至4.5倍。該筆銀團貸款總費用為倫敦同業拆息加276點子。

要取得寬限期，滙源至少要獲得66.67%債權銀行首肯同意。滙源希望能夠在本月17日前獲得銀行回覆，而有關銀行包括工銀亞洲（00349）、恒生銀行（00011）、中信銀行國際等。

資料顯示，滙源截至六月底止，滙源總負債為70.3%，去年同期則只有29.5%，其間銀行貸款高達25.99億元，較09年底的6.88億元，多出19.11億元，而手頭現金12.27億元。滙源中期業績由盈轉虧，虧損2770萬元，經營活動現金持續錄得淨流出且且有擴大情況，上半年淨流出2.12億元，去年同期淨流出為1.48億元。