

觀望通關 十大屋苑成交放緩

剛過去的周六(12月4及5日)欠全新盤大型銷售,只有西南九龍維港匯II開賣新一輪單位,新盤於剛過去的周六單日售出14伙,當中維港匯佔10伙。雖然一手短暫歇息,但二手成交亦未見明顯反彈。綜合四大代理於剛過去的周六十大屋苑成交數據,普遍仍錄得按周跌幅,分別有6宗至14宗。

●香港文匯報記者 莊程敏

由信置、會德豐及嘉華發展的西南九龍長沙灣維港匯II,於過去周六進行次輪銷售,涉及128伙,當中63伙價單單位,折實售價756.62萬元起,另65伙招標出售。短期內有機會開售之新盤,料為恒隆地產旗下九龍灣皓日,上周五已公布首張價單,涉100伙,兩日累收近500票;至於恒地上環堅道73號CAINE HILL上周五亦已上載樓書,發展商指,最快月內推售;新地元朗站The YOHO Hub,規模為單盤之中較大,現正待批預售中。

中原地產十大屋苑錄得13宗成交,按周僅多1宗,連續4個周六日企穩雙位數水平。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

●市場觀望氣氛趨濃,十大屋苑於剛過去的周六日,成交普遍錄得跌幅。

資料圖片



表示,臨近年尾,一手新盤推售略為放慢,市場普遍看好兩地正常通關,中原城市領先指數CCL上周最新報升0.77%,反映睇好後市的市民佔多,各區睇樓及交投氣氛亦進一步轉好。

美聯藍籌屋苑成交跌逾22%

據美聯物業統計,12月首個周六日10大藍籌屋苑錄14宗成交,按周減少22.2%,中斷連續4個周六日升勢。至於按15大屋苑計算,共錄15宗成交,按周減少37.5%。

該行住宅部行政總裁布少明表示,12月份節日氣氛漸濃,一手繼續有全新盤推出,其中九龍灣皓日上周公布首張價單後,吸納

購買力,不少二手準買家持觀望態度,影響區內屋苑周六日交投表現,但市場憧憬正常通關,以及短期香港息口仍然低企等利好因素下,樓市表現仍然向好,如二手業主願意略為提高議價空間,將助加快促成交易。

通關若成事 樓市或量價齊升

利嘉閣地產總裁廖偉強表示,市場上沒有特別利好或利淡的消息推動,買家端視正常通關,故二手市場買賣表現平穩。利嘉閣數據顯示,過去周六日十大指標屋苑錄12宗二手成交個案,按周持平,連續3個周六日處於低雙位數窄幅徘徊。踏入12月份傳統淡月,市場雖然缺乏焦點一手新

盤,但買家亦相對審慎觀望正常通關的確實日期,買賣只呈平穩的走勢。料當正常通關成事,交投將有較顯著增長,屆時有機會再現量價齊升的佳境。

港置方面,上周六日十大二手指標藍籌屋苑共錄6宗成交,按周減少四成。西九龍昇悅居分行區域營業董事文啟光指,近期多個新盤推出,部分準買家會與二手市場同類型單位作比較,令睇樓量和成交量上升約5%,而現時普遍以上車和換樓客為主,準買家入市心態積極,睇樓步伐加快。他預計,12月市場重心會側重新盤,區內成交受一手市場帶動或將走勢持續向好,成交價量走勢料持平。

君實生物抗疫療法獲FDA擴授權

香港文匯報訊(記者 莊程敏)君實生物(1877)昨公布,近日,美國食品藥品監督管理局(FDA)擴大埃特司韋單抗及巴尼韋單抗雙抗體療法(雙抗體療法)的緊急使用授權範圍,新增用於特定高風險兒科人群(從出生至12歲以下的輕中度新型冠狀病毒肺炎治療及暴露後預防。截至公告披露日,雙抗體療法是全球首個且唯一獲得緊急使用授權覆蓋12歲以下人群的中和抗體療法,可為全年齡段的高風險人群提供治療和預防新冠肺炎的選擇。

康希諾生物:股東減持時間已逾半

康希諾生物(6185)於上海證券交易所網站刊登的《康希諾生物股份關於持股5%以上股東減持時間過半的進展公告》,康希諾生物股東LAV Spring、LAV Bio、Lilly Asia、LAV Amber、上海禮安和蘇州禮泰均為禮來亞洲基金的投資主體,均由禮來亞洲基金團隊管理,為一致行動人。公司收到上海禮安和蘇州禮泰出具的《關於股份減持進展的告知函》,截至公告披露日,上海禮安和蘇州禮泰在本次減持計劃中減持時間已過半。公司強調是次減持計劃是公司股東根據自身需求進行的減持,實施主體不是公司控股股東,不會導致公司控股權發生變更,不會對公司治理結構及持續經營產生重大影響。

馬德承辭任永利澳門行政總裁

另外,永利澳門(1128)昨宣布,自明年2月1日起,行政總裁由馬德承變更為Craig S. Billings;後者將由非執行董事調任為執行董事。Billings任職期限3年。馬德承將由執行董事調任為非執行董事,非執行董事的任命將於2022年12月31日終止。馬德承辭任前已於永利度假村(Wynn Resorts)任職20年,並在辭任前擔任公司行政總裁,帶領公司度過了公司歷史上非常困難的時期。公告稱馬德承承認與董事會概無任何意見分歧,且概無任何與其辭任行政總裁及董事調任有關之事宜須提請股東或聯交所垂注。

廣期所商品指數研發提速 聚焦綠色發展

香港文匯報訊 廣州期貨交易所(簡稱「廣期所」)今年4月19日掛牌成立,廣州期貨交易所總經理朱麗紅昨日在第17屆中國(深圳)國際期貨大會上表示,根據中證監批覆的廣期所兩年品種上市計劃,產品布局主要涉及4大板塊,一共16個品種。其中,碳排放期貨等綠色發展類產品是廣期所的核心戰略板塊。她說,中國有世界上規模最大的碳市場,2021年生態環境部發放的免費碳配額大約為43億噸,未來碳期貨上市後,中國有潛力成為全球最大的碳衍生品市場。

依託現有品種 多種期貨有機結合

朱麗紅介紹,廣期所正在加緊研發商品綜合指數期貨品種,商品綜合指數期貨將依託現有的期貨品種,將多種商品期貨有機結合在一起,從期貨的視角,提供一個反映內地經濟運行的商品期貨價格指數合約。它對宏觀經濟的標尺性意義,將為國內外資本配置內地提供重要的工具,從而有效改善期貨市場的投資者結構,不斷提升期貨市場的運行質量和運行效率,進一步增強期貨市場的國際影響力。

碧桂園擬發供應鏈ABS籌資



●碧桂園稱供應鏈ABS有助增強合作夥伴競爭力。 資料圖片

香港文匯報訊 碧桂園(2007.HK)昨表示,繼本月初在銀行間市場交易商協會申請發行中期票據獲得受理之後,公司擬於近期向交易

所申請發行供應鏈ABS(資產支持證券)產品;申請獲批後將盡快啟動相關產品的發行工作。碧桂園上周五收報7.06元,升0.703%。

碧桂園在公司的官方微信公眾號指出,集團將繼續認真貫徹落實「房住不炒」和「三穩」政策要求,通過穩健經營確保企業風險可控、行穩致遠,促進房地產行業健康平穩發展。

碧桂園表示,供應鏈ABS產品作為創新的融資方式,可支持上游供應商融資,緩解中小企業融資難、融資貴問題,有助於上游企業拓寬融資渠道、降低融資成本、提高經

營效率,增強碧桂園供應鏈體系內合作夥伴的競爭力。

內房企近期現債務危機,上周中證監有關負責人就恒大事件答記者問稱,恒大集團風險事件對資本市場穩定運行的外溢影響可控;將繼續保持市場融資功能的有效發揮,支持房地產企業合理正常融資。

市場分析認為,繼前期以國有房企為主獲得融資鬆動之後,民營房企碧桂園和龍湖集團(0960.HK),也計劃發行共近百億元人民幣債務融資工具,顯示房地產融資再增暖意。

債券融資回暖 25企上月中籌287億

今年11月初,在監管就放鬆房企債券融資開門吹風後,銀行間債市發行的房企明顯增多,A股上市的保利發展(600048.SH)、金地集團(600383.SH)和招商蛇口(001979.SZ)等紛紛現身,獲批准發行債務融資工具。克而瑞研究中心不完全統計,11月10日至11月17日,已有25家房企及城投企業宣布在銀行間市場融資,所涉金額達287.8億元人民幣,數額及發行企業數量相對較高,且本輪房企融資審批速度相對較快。

投資理財

企業對外擔保風險大 管控靠「緊箍咒」



宋清輝 著名經濟學家

近年來,上市公司為控股子公司或關聯公司作擔保的現象又開始「死灰復燃」。上市公司對外擔保主要是為公司全資子公司、控股公司申請銀行綜合授信提供擔保或為子公司償還債務提供連帶責任擔保,以及為上游供貨商以及下游銷售商提供連帶責任擔保等。

那麼,又回到人們普遍擔心的問題上來,這些公司擔保行為會有風險嗎?如果有,又該如何規避或化解這些風險?

擔保不當 多米諾骨牌隨時倒

我認為,擔保的風險在於,一旦企業為其他公司提供擔保,如果貸款企業還不上款,那麼擔保公司必須代為還款。尤其是上市企業相互提供擔保的行為,一旦這種情況出現,就會出現多米諾骨牌效應,一家企業出事,就會殃及擔保行為的全體企業,而這對於上市公司來說,就會突然出現嚴重損害投資者利益的行為,損害在投資者多年積累的誠信形象,不利於再融資以及長遠發展。甚至出現一家企業財務狀況惡化,往往會導致另一相關企業出現財務狀況惡化,甚至破產、倒閉的惡性循環局面。

擔保融資或因銀行「嫌貧愛富」

當然,出現企業擔保現象在內地是有其土壤的。內地中小企業融資難這是眾所周知的事情,一方面是因為這些企業資質信譽比較低,根本入不了「嫌貧愛富」的銀行的「法眼」,而企業融資渠道比較窄,所以對銀行信貸存在高度依賴。

對於信貸擔保條件不夠充分但有很好的發展前景和經營狀況正常的企業,為了彌補貸款申請企業擔保條件不足的缺陷,所以,資質信譽高的企業擔保現象就出現了,尤其是上市公司,這些上市公司資質普遍較高,信用等級也較高。

存在未必合理 潛藏風險莫忽視

對銀行而言,如果有上市公司出具擔保,且承擔連帶責任,銀行就可以

大可放心了,當然,上市公司也是「有利可圖」的,有時候是出於業務開拓、客戶維繫等原因,不僅上市企業之間互相擔保,還出現為上游供應商和下游銷售商提供擔保的情況。

雖然,企業尤其是上市公司為其他公司提供擔保現象有其生存的土壤,但並不能簡單用「存在即合理」這句話來忽視其隱藏的風險。

三方齊施緊箍咒免捲「黑洞」

首先,監管層要發揮其監管作用,讓上市公司的擔保行為能夠受到更多的規範和制約。實際上,內地監管層已經注意到並採取了一些行動,包括加大力度對商業銀行的承兌、擔保、貼現等業務進行現場檢查,對上市公司的擔保進行全面摸底。

其次,如果為其他企業提供擔保的是上市公司,那麼一旦擔保黑洞出現,損害的不僅僅只是企業和銀行的利益,投資者更應該擦亮眼睛,我建議投資者可以看一個統計指標:擔保總額佔公司淨資產的比例。一般來說,無論擔保對象是誰、資質如何,這個比例也不宜超過50%。

再者,銀行也應該把好審核關。公司擔保貸款資格審查更加嚴格而作為事件的「主體」的上市公司也應該自律,加大自我約束擔保和投資行為。

作者為著名經濟學家宋清輝,著有《強國提速》。本欄逢周一刊出。

美國提前加息預期升溫 金價料反彈

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

在Omicron變種病毒株不確性揮之不去之際,市場人士在評估美聯儲鷹派立場更加堅定的相關風險。儘管全球各國迅速收緊邊境管制,但Omicron變種病毒株已迅速蔓延至澳洲、英國、日本和美國等地,傳染性可能明顯高於以往的新冠病毒變種,有可能扼殺剛剛起步的全球復甦。在此背景下,美聯儲主席鮑威爾在上周三向國會作證的第二天重申,他和其他決策者將在12月14至15日的會議上考慮加快縮減刺激措施的步伐,這可能為提前加息敞開大門。美聯儲官員在上周四發言力挺主席鮑威爾的鷹派立場,舊金山聯邦儲備銀行總裁利特說,現在可能是時候「開始制定一個計劃」以提高利率打擊通脹了,里奇蒙儲備總裁巴爾金也對「政策正常化」表示支持。這使美元上周明顯獲得支撐。貨幣市場認為,美聯儲在6月會議上將目標利率提高0.25個百分點的幾率很高。而上周五公布的數據顯示,美國11月非農就業人口增加21萬人,遠低於業界的55萬人;失業率也從4.6%降至4.2%,為2020年2月以來的最低水平,薪資年率4.8%,預期為5.0%;數據一度令美元回跌,但隨後已見重新走穩。

金價支持位料於1760關

倫敦黃金方面,金價上周四跌見至1,761美元,靠近上月低位1,757.60美元,暫見未有進一步跌破,同時,圖表見RSI及隨機指數亦剛自超賣區域有稍微回升跡

象,有機會將見金價即將迎來一段反彈走勢。若以過去兩周約百多美元的累計跌幅計算,38.2%的反彈幅度為1,805美元,擴展至50%及61.8%的幅度則為1,819美元及1,833美元。較大目標將指向1,850美元。至於下方關鍵支撐則在1,760美元,若後市失守,或見金價再陷走弱,較大支撐預料為1,757美元以至9月底低位1,720美元。

銀價有望喘穩

倫敦白銀方面,技術圖表亦見RSI及隨機指數同樣亦剛自超賣區域出現回升,並暫見近日在22美元水平上方止住過去三周的跌勢,或可望本周有喘穩傾向。阻力位先看23美元及100天平均線23.80美元,下一級參考24.85美元。支持位將繼續睇目於22美元,下一級參考9月低位21.39以至20美元關口。

本周數據公布時間及預測(12月6-10日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
6	德國	3:00 PM	第三季批發銷售#	-	+8.2%
			11月份工業生產#	-	-1.0%
7	美國	8:30 PM	11月份貨物及勞務貿易赤字(美元)	668億	809億
			第三季非農生產力(修訂)	-4.9%	-5.0%
8	無重要數據公布				
9	日本	7:50 AM	11月份貨幣供應#	-	+4.2%
			德國	3:00 PM	11月份貿易盈餘(歐元)
10	美國	8:30 PM	截至前周六的首次申請失業救濟人數	22.8萬	22.2萬
			德國	3:00 PM	11月份消費物價指數#(修訂)
英國	3:00 PM	11月份貨物及勞務貿易赤字(英鎊)	-	27.77億	
			美國	8:30 PM	11月份工業生產#
美國	10:00 PM	12月份密歇根大學消費情緒指數	+0.6%	+0.9%	
			68.0	67.4	

註: #代表增長率