

格里芬出手 刷新美住宅售价纪录

□本报记者 陈晓刚

知名对冲基金城堡公司(Citadel)创始人肯·格里芬(Ken Griffin)的发言人1月23日证实,格里芬在美国纽约中央公园附近购买了一套顶层公寓,售价为2.38亿美元。美国住宅最昂贵的纪录由此被刷新。

本周初,格里芬又斥资超过1亿美元买入英国伦敦白金汉宫附近一处豪宅。分析人士认为,一周内连续两次祭出大手笔,说明格里芬非常看好高端地产市场。

一周两次出手豪宅

据英国《金融时报》21日报道,趁英国伦敦高端地产价格下跌,格里芬买入了白金汉宫附近的一处地产,斥资9500万英镑。据悉,这座地产始建于1820年,面积约1900平方米。格里芬的发言人介绍说:“这处地产有历史意义,位置稀缺,带有极其优雅和美丽的花园。”发言人还强调:“目前正是在伦敦购置房产的良机。”

格里芬最新出手的公寓位于纽约中央公园南220号顶层,位于第七大道和百老汇之间,由Vornado房地产信托基金公司(Vornado Realty Trust)开发,由知名机构Robert AM Stern设计,整个项目面向中央

公园的南入口,项目中的大多数住宅都可以获得一览无余的景色。根据华尔街日报的报道,该公寓面积约为24000平方英尺(约合2200平方米)。

格里芬在2015年项目入市时签署了购买意向,直到23日才最终签署了购房合同。对于买入这栋豪宅是投资还是自住,华尔街日报援引格里芬发言人的表态报道称,由于城堡公司在纽约的办公室(距离豪宅八分之一英里)开张,他需要在纽约城找到居住之地。

此前在2014年,另一家对冲基金大鳄巴里·罗森斯坦(Barry Rosenstein)以1.47亿美元在纽约长岛的东汉普顿地区购买了一套住宅,为美国住宅最贵纪录。格里芬此次掏出2.38亿美元购买豪宅,不仅刷新了美国住宅最贵纪录,也是全世界最贵的住宅交易纪录之一。

逆势抄底高端地区

近10年以来,伦敦、纽约等全球大城市高端地区的房价一直无视房地产市场的周期轮回,得益于高端工作集中以及为投资者提供安全避风港的信念,全球大城市的房价连年增长。然而到了2018年,情况似乎发生了变化。

据Knight Frank推出的涵盖全球43个城市的优质房产指数显示,2018年全球高端地产价格增速为2012年以来最低水平。国际货币基金组织(IMF)去年底在报告中警告,一些本地市场的冲击可能会打乱全球地产市场的变动趋势。房地产专家、美国麻省理工学院城市经济学和房地产教授赛斯(Albert Saiz)则表示:“如果纽约和伦敦市场感冒了,那么足以影响整个全球市场。”

最新数据显示,2018年外伦敦高端地区的房价自2011年以来首次出现下跌。据《金融时报》分析,非自住房印花税提高和英国“脱欧”前景不明导致伦敦高端地产市场近期遇冷。房地产经纪公司第一太平戴维斯(Savills)的数据也显示,伦敦最稀缺路段的房价2018年年底比2014年的峰值水平下跌了近20%。

纽约高端地产市场近期走势也不乐观,专业机构的数据显示,2018年的纽约曼哈顿的公寓价格中位数三年来首次跌破100万美元。而据美国侨报称,2018年最后3个月,纽约上州威彻斯特地区高端住宅的中位数销售下跌12.2%至180万美元,销售数量下降了32.2%。

显然格里芬不信这个邪。据对冲基金行

业人士透露,格里芬是典型的交易型人士,不太关注投资标的的基本面或价值,相比较而言他更关心价格波动中带来的投资机会。

《金融时报》援引熟知内情人士的话说,格里芬买入的伦敦高端地产原先标价1.45亿英镑,他此次出手相当于打了一个“六五折”。而据《纽约时报》分析,格里芬也一直非常看重美国高端地产的投资。近年来,他花了约3亿美元在芝加哥、迈阿密、佛罗里达等地购买房地产。彭博数据则显示,格里芬在全球地产(主要是高端地产)的投资目前达到6.3亿美元。

目前,格里芬逆势抄底伦敦、纽约高端地产的策略与一些顶级地产投资者不谋而合。彭博报道称,一些美国富豪与以色列企业家目前也在逆势介入伦敦高端地产市场,原因就是“不确定性导致波动,波动导致机会”,近期的市场波动给了投机者一个机会,让他们介入“一些人害怕并想放弃的地方”。

而第一太平戴维斯专家指出,2019年纽约曼哈顿以外的地区值得投资者重点关注,特别是电商巨头亚马逊将纽约长岛市选为新总部的所在地之一,意味着基础设施的全新升级和科技工作者的大量涌入,附近地区高端地产有望在未来几年迎来显著涨势。

美制造业财报靓丽 行业颓势望扭转

□本报记者 鲁秀丽

尽管正在密集发布中的美企2018年四季度财报盈利增速普遍放缓,但前一季度因成本急增而遭遇逆风的美国制造企业盈利增速在四季度出现反弹。23日联合技术、德州仪器发布的四季报盈利数据均增长强劲,市场预计下周即将发布财报的卡特彼勒、通用电气等制造业巨头也已驶入复苏轨道。

近期中美贸易利好消息频传、美联储加息预期降温、原油等原料成本价格走低等利好提振下,制造业板块出现回暖,行业巨头增长前景获看好。

制造业凤凰涅槃

行业巨头的超盈利预期财报显示,制造业并未因经济增速放缓预期而消沉。为航空航天和建筑业提供高科技产品及服务的联合技术公司23日盘前发布的财报显示,2018财年公司全年实现盈利52.69亿美元,同比增长15.75%;第四财季实现盈利6.86亿美元,同比增长72.80%。当日盘中公司股价涨超7%。联合技术董事长兼首席执行官Gregory Hayes表示:“2018年是联合技术的转型之年。公司于去年11月宣布了分拆为三家全球行业领先的意向,并完成了对罗克韦尔柯林斯的

收购。”Hayes称,“展望2019年,公司各项业务的利润增速预计将高于销售额增速,并且剔除拆分成本之后的自由现金流增速也会高于盈利增速。”

23日盘后,世界上最大的模拟电路技术部件制造商、半导体跨国公司德州仪器发布的财报盈利数据同样飙升,公司第四财季盈利12.39亿美元,同比增长260.17%;2018财年全年盈利55.8亿美元,同比增长51.55%。

PPG工业上周公布的四季报数据同样向好,虽然2018财年全年盈利同比下降15.87%至13.41亿美元,但第四财季盈利增速明显加快,同比增长70.86%至2.58亿美元。

基本面向好的同时,2018年大跌的制造业板块在进入2019年后股价开始扭转颓势,1月7日当周该板块为标普500指数11大板块中最佳表现,上涨4.09%;截至上周末该板块年初至今累涨8.85%,在11大板块涨幅排名中居前。分析人士指出,近期中美贸易关系利好消息频传,美联储不断放“鸽”,作为经济敏感型行业的工业板块率先受益。

巨头增长前景获看好

华尔街多家机构指出,随着联合技术等制造业巨头的业绩向好,其他行业巨头也不会落后。被视为全球经济晴雨表的卡特彼勒

四季报将于下周一(28日)披露。此前三季报时,因关税政策导致的原材料成本上涨,卡特彼勒下调每股盈利预期,三季报发布当日股价大跌近8%。不过因贸易紧张局势放缓、美联储加息预期降温,美银美林将卡特彼勒上调至买入评级,同时指出卡特彼勒股价与原油价格高度相关,油价下跌预期将进一步推高该公司股价。高盛表示,卡特彼勒已处于复苏的早期阶段,2019年盈利增长将获支撑。摩根大通给予该股增持评级,认为基础设施投资需求将加大对以卡特彼勒为首的制造业公司带来利好。

在2018年股价腰斩且被剔除道指成分股后,通用电气2019年以来股价涨幅逾15%。美国投资研究公司William Blair上周发布报告称,通用电气的“末日”已经结束,因更大规模的资产剥离提前实施,可能会降低通用电气的风险,提振投资者信心。该机构称,通用电气可能会加快通用电气医疗集团的IPO进程,通用电气商用航空服务公司被以当前账面价值或者更高的价格出售的可能性提高,此外公司20%非核心业务重组可能会加快其资产化进程。如果通用电气能够提前将这三大资产进行处理,可能会使该公司流动性增加550亿美元,其中包括320亿美元债务减免和约180亿至250亿美元的现金流。通用

电气将于下周(31日)发布财报。

2018年一度陷入熊市区间的通用汽车,年初至今股价也累计反弹近13%,超越同期标普500指数(5.26%)和道指(5.35%)涨幅,重新夺回美国市值第一车企的宝座。通用汽车CEO玛丽巴拉称,因中国市场销售强劲,且美国市场对其卡车和多用途车的需求较高,该公司2019年业绩向好,加拿大皇家银行与巴克莱近期均上调通用汽车目标价。

制造业转暖的同时,宏观制造业指标也现复苏,1月17日最新公布的美国1月费城联储制造业指数好于预期。费城联储在调查报告中表示,该地区当前制造业活动指数从2018年12月的9.1升至2019年1月的17.0;当月新订单指数上升8个点,至21.3,为6个月来最高。美联储上周五(18日)公布数据显示,12月美国工业产出增长(环比增长0.3%)优于华尔街预期,占美国工业总产出75%的制造业产出环比增长1.1%更是远超预期,增速创10个月最高水平。其中12月制造业各生产类别全线增长,汽车及零部件产出增幅达到4.7%,机动车产出增长7.5%,创6个月最高增速。不过市场分析人士指出,制造业形势虽然向好,但关税、短期利率上涨、投资需求放缓等因素都可能给制造业重新制造压力。

“蓝色巨人”谋转型 云业务成助推器

□本报实习记者 薛瑾

“蓝色巨人”IBM股价23日一度涨近10%,创下自金融危机以来的最大盘中涨幅,收盘涨幅8.5%也创下1年多以来的最大单日涨幅。IBM股价的此番强势上行,主要是受超预期业绩的提振。

IBM日前发布了2018年四季度和全年财报,公司四季度盈利、2019年业绩指引均超分析师预期;同时,公司2018年实现了7年来的首次营收增长。“云”相关业务领域成为业绩提升的主要助推力,意味着IBM向高增长领域转型初见成果。

业绩超越市场预期

IBM财报显示,公司2018年四季度调整后每股收益4.87美元,总营收217.6亿美元,均超预期的4.84美元和217.5亿美元;净利润为19.5亿美元,而2017年同期净亏损10.5亿美元,实现了“扭亏为盈”;2018年全年,IBM营收同比增长1%至798.6亿美元,是自2011年以来首个实现营收上涨的年份。公司在2019年的前瞻性指引中提出,预期2019年非GAAP每股收益最低13.9美元,高于市场预期的13.8美元。

公司财报还显示,2018年,“战略性要

务”部门(主要包括数据分析、“云”业务、移动业务、网络安全、社交业务)营收同比增长9%,达到398亿美元,占公司总营收的一半。这个部门包含的“云”相关业务营收同比增长12%至192亿美元,其中“云”服务营收同比增长21%达到120亿美元。在硬件等业务萎缩对公司营收造成数年的拖累后,“云”业务等领域成为营收增长的新突破点。

IBM总裁兼首席执行官Ginni Rometty表示:“2018年我们重回营收增长轨道,反映了公司在服务业上面临的不断增长的需求,以及在混合‘云’、AI、数据分析、网络安全等领域拥有领先的解决方案。”

财报公布后,投行RBC Capital Markets上调了IBM的目标价至160美元,并维持对其股票的“跑赢大盘”评级。该机构分析师认为,IBM服务业务的增长具有可持续性,预计2019年一季度其增长仍将保持较强态势。瑞银分析师John Roy也认为,IBM在服务领域的增长将持续。

“云”端发力推动转型

近年来,在软件销售放缓、大型服务器需求疲软、传统硬件业务萎缩形势下,IBM正在谋求向更新兴、增长更快的领域转型。

公司将业务重点转向“云”端,并将“云”服务、人工智能、数据分析等作为拉动未来增长的引擎。摩根士丹利分析师称,IBM的转型虽然比预想的要缓慢,但目前来看仍然收获了一些成果。

虽然“云”计算和服务、人工智能等高增长领域为IBM创造了新的增长助推力,但也让IBM置于更激烈的竞争之中。目前在“云”市场,IBM还落后于亚马逊、微软、谷歌等科技巨头。调研服务公司Synergy的数据显示,“云”服务提供商的竞争格局是亚马逊、微软、阿里巴巴、谷歌、IBM五大巨头和利基供应商并存,亚马逊AWS独占鳌头,占据约三成的市场份额,微软Azure位居第二且势头强劲,IBM和谷歌都占据约8%的份额。市场研究机构IDC最新数据也显示,亚马逊、微软、阿里巴巴位居全球云提供商榜单前三,IBM、谷歌分别位列第四、五位,且随着市场竞争愈发激烈,IBM份额还出现了下滑。

不过,去年震动科技界的“蓝色巨人戴红帽”事件或可改变“云”市场的格局并拉升IBM的位置。去年10月底,IBM宣布了公司史上最大规模,也是美国科技史上第三大规模的并购决定:计划斥资340亿美元收购开源软件公司红帽(Red Hat),让其成为IBM混合

“云”部门的一部分。

Rometty对此次收购寄予厚望,表示收购红帽是一个“改变游戏规则”的举动,称其“改变了有关‘云’市场的一切。”红帽公司的主营业务是基于开源Linux操作系统销售软件和服务,有分析预计,2018年其营收将超30亿美元,且红帽是目前为数不多的在“云”计算业务中经营收入和自由现金流双增长的公司之一。IBM方面表示,收购红帽将使其成为混合“云”市场的领导者。据市场预计,该交易将在2019年下半年正式完成。分析人士都在观望,IBM这笔公司史上最大的收购,是否真的能让其进入“云”业务发展的快车道。

有分析师表示,随着长期投资者静待这笔收购完成及随后整合,该公司股价很可能出现反弹。富国银行分析师目前维持了对该公司股票的“与大盘持平”评级,并给予其140美元的目标价,认为该公司仍在继续推进缓慢但积极的转型过程,不断提升的股息收益率以及高于同行的自由现金流收益率,都可以给该公司股价提供支持。不过也有分析指出,IBM为完成对红帽的收购将“大量举债”融资,这将大幅提高IBM的债务杠杆率,IBM也将在交易完成后的两年内暂停股票回购,或对股价形成一定的负面压力。

惠誉:

香港可抵御楼市下跌风险

□本报实习记者 周璐璐

据媒体消息,国际评级机构惠誉亚太区主权评级主管斯蒂芬·施华茨认为,香港的经济增长在2018年已达到高位,预计2019年至2020年香港经济增长温和,并与全球经济增长看齐。同时他认为,由于香港就业数据依然良好,香港楼价下跌未对银行体系及香港经济造成风险,香港的流动性充裕能够抵消相关风险。

据香港统计处近日发表的最新劳动人口统计数据,2018年10月至12月经季节性调整的失业率为2.8%,是逾20年来最低水平,总就业人数达387.26万。中银香港首席经济学家鄂志寰指出,“劳动力市场充分就业是2019年香港内需的主要支持因素”,高就业率有助于保持消费增长,并对实体经济提供重要支撑。

与此同时,稳健的金融体系为香港防御未来风险提供了保障。数据显示,香港银行体系流动性覆盖率达150%,平均资本充足率逾19%,位居世界前列;2018年前3季度不良贷款率低于0.6%。香港银行公会主席施颖茵认为,香港金融监管机构及银行业已为外部环境挑战做足准备,有信心应对市场波动。

据悉,市场对于香港楼市的看空情绪近来正在逐渐的扭转。业内人士认为,香港房地产市场有刚性需求作为大靠山,供需量依然紧张,不太可能出现大跌。

普华永道:

去年全球汽车并购总额增逾100%

□本报记者 鲁秀丽

普华永道最新报告显示,2018年全球汽车行业并购交易总额达到975亿美元,同比增长超过100%。

分地区来看,亚洲和大洋洲是并购最活跃的地区,交易额占42%,其次是北美,占29%。与中国企业相关的收购占到排名前十中的两席,

分别是成都前锋收购北汽新能源(45亿美元),以及宝马集团收购华晨宝马(42亿美元)。

从细分领域来看,汽车零部件行业在并购活动中处于主导地位,占全年交易额的69%,汽车制造业占20%。从交易数量上看,零部件制造业和零售批发业各占35%。

普华永道还指出,2018年私募大举投资汽车业,表明未来几年该行业的价值将进一步提升的机会;跨境交易活动放缓,原因是贸

易环境紧张,导致企业对地域层面扩张的关注减少,转而注重产品层面的扩张。

普华永道预计,2019年,汽车市场在宏观层面将面临巨大阻力,包括增长放缓、利率上升、跨境贸易担忧和金融市场动荡等,但资本的可用规模和行业的变革速度仍会创造一个强劲的并购环境,因此预计2019年的并购仍将继续活跃。