

吳天海揭九倉北上秘笈



九龍倉集團副主席吳天海。

香港文匯報訊(記者 黃子慢)中國板塊之大,處處都充滿商機,但港商要成功在這塊版圖上站穩陣腳,談何容易。就這個問題,九龍倉集團副主席吳天海近日在總會會刊《工商月刊》一篇專訪中指出,「力不到,不為財」,他認為,港商要先了解當地的辦事模式方可有機會成功。而提及本港的營商環境,他顯然不吐不快,表示香港或許正變得過分封閉,並且缺乏具吸引力的投資機會。

指有港商抱傲慢心態

九龍倉近年來增加於內地的投資,更首度超越物業投資,對於這個轉變,吳天海認為並非突然。在拓展內地的業務方面,他指出物業發展是一個本地項目,因此要先了解當地業務是如何運作。而向當地的企業學習,了解他們的辦事方式,然後融入一些香港元素就是一個方法。然而,他亦指要取得資金

並非難事,反而執行才是最大的挑戰。往往有太多企業於中國營商時未將其視為主要的商業計劃,有些港商抱有一種傲慢的心態去拓展內地市場,並將本港的發展概念套用到當地,這就是他們處處碰壁的原因,因此他重申必須向當地企業學習方有機會成功。

談及面對中國經濟放緩,集團在內地的5個國際金融廣場項目的前景時,他坦言成都最大的挑戰不單止在於出租寫字樓,也關乎建設一個市場,讓金融服務公司集結起來。他們已經開始預先出租零售商舖,且進展良好,並指該項目將會成為集團的新旗艦項目,相等於在當地興建另一座海港城。

而談到內地投資的最大憂慮時,他指明白內地市場受到政府政策所支配,並留意到營商模式的差異,但他表示很放心,因為他們清楚知道自已的策路,及做到專心致志。同時,他又指中國房地產隨

着城市化的持續發展,長遠趨勢是未來20年將會由2至3億人口從郊遷入市區,隨着服務業佔GDP的比率不斷上升,市場對商用物業的需求理論上將大增。

憂商界聲音漸被淹沒

而本港經濟方面,他認為商界的聲音正日漸被淹沒,在議會中所佔的11票根本不足夠支持其聲音,因為商界需反思他們在商界的地位,及如何捍衛其在社會上的合法權益。另外,面對嚴重的勞工短缺和日漸惡化的人力錯配問題,他指商界要對新意念和方案保持更開放的態度,還要移除外地專才來港的障礙才可以吸引海外投資者及旅客來港。他亦指出現時本港的服務業佔生產總值約92%,需求也不斷飆升,促使他們更要擴大本地服務業的規模,同時亦要維持服務水平及質素。

內地70城市 近八成房價漲

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)在嚴厲的調控政策下,內地樓市在年初經歷低潮後,一直穩步上揚。國家統計局昨公布,2012年12月份70個內地大中城市中,有54個城市的新建商品住宅價格按月上漲,二手住宅價格按月上漲的城市亦有46個。但一、二手住宅價格按月上漲幅度均在1.2%以內,當中以一線城市廣州升幅居首、深圳居次。有專家認為,今年內地樓價上行的趨勢是必然的事,料今年樓市調控不會放鬆。

據統計局公布,內地樓價按月已連續七個月上升,按年跌幅亦縮窄至將近持平。去年12月份,新建商品住宅(不含保障性住房)的價格變動當中,新建商品住宅價格按月上漲的城市佔比超過75%,達54個;價格按月下降或持平的城市各有8個。70城市中以廣州漲幅最大,達1.2%。

商品房均價全年升7.7%

若與2011年相比,70個大中城市中樓價下降的城市有26個,持平的有4個,而上漲的城市有40個。而去年12月份,價格同比上漲的城市中漲幅均未超過2.4%。而一手住宅售價按年微降0.04%,雖為連續第10個月按年下跌,但跌幅明顯持續縮窄。

二手樓方面,去年12月樓價按月下跌的城市有15

個,持平的有9個,上漲的有46個。以按年相比的話,樓價下降的城市有42個,持平的有3個,上漲的有25個。數據反映大多數城市的樓價與2011年比仍有距離,樓市復甦未算全面。而去年12月份樓價同比上漲的城市中,漲幅均未超過5.5%。

全年比較,去年全國商品房銷售面積為11.1304億平方米,比11年增長1.8%,但增速比11年回落2.6%。不過,商品房銷售均價則同比升7.7%,達到每平方米5,791元人民幣。

專家:房價已無下降空間

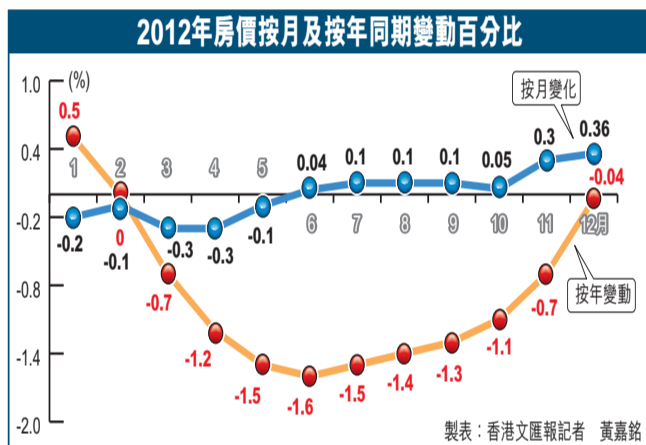
華創證券宏觀分析師華中焯表示,內地樓價上行的趨勢是必然的事,但幅度應該不會過高。他指出,去年土地供應下滑將令供應形成一定壓力,而且限購政策已實行兩年,部分被政策抑制的需求符合要求開始進入市場,但認為限購政策不會放鬆,加上房產稅等中長期措施,估計政策短期內仍將延續現狀,故認為今年樓價升幅不會太大。

瑞德證券的經濟學家沈建光說,若當前調控政策下房地產供應繼續下降,房價可能面臨反彈風險,但相信有關情況出現的話,中央政府會介入採取措施。

香港中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為,中央政府冷卻樓市的決心仍存在,但實際可做的工夫不多,而且現有的政策可加大力度的空間亦不太大,只有任由市場自然消化。但他觀察到有不少內地樓「有屋無人住」,特別提醒投資者注意內地樓市有否存在「虛火」。



去年12月一線城市廣州升幅居首、深圳居次。 資料圖片



4大行新貸料近3萬億



今年內銀四大行新增貸款規模共計達2.94萬億元。圖為工商銀行。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 陳遠威)據內地官方傳媒報道,今年內銀四大行新增貸款規模共計達2.94萬億元(人民幣,下同),當中中國銀行(3988)新增貸款規模低於5,000億元,較去年約6,000億元的規模明顯減少,表現遠低於市場預期。工行(1398)新貸規模約9,000億元,按年升4%;建行(0939)約8,400億元,升11.2%;農行(1288)約7,000億元,升8%。有分析認為,今年內地貨幣政策方向沒有改變,預料金融機構整體新增貸款規模可望達9萬億元。

中行貼近貸存上限難發力

《中國證券報》昨引述消息指,中行今年信貸規模減弱,主要受貸存比率快將觸及上限75%所致,有業內人士認為,去年底中行貸存比率介乎72%-73%,已接近上限,導致中行貸款增長受到掣肘,預計今年放

貸能力受損下,或會影響中行盈利增長。

有券商分析,若今年人民幣貸款餘額增長14%,在75%貸存比率上限要求之下,存款額最少需增加11.8萬億元,相信今年全年均要面對吸納存款壓力。業內人士指,各行息差波動不大,貸款能力及資產質量控制水平的差別,將會是拉開內銀業績的主要因素。

消息指,工行新貸額較大,便是由於其存款穩定而且龐大,令信貸投放相對輕鬆;建行額被央行核准,當中7,300億元為人民幣貸款,其餘1,100億元為外幣貸款;此外,據農行內部人士稱,由於農行部分貸款涉及某些鼓勵政策,認為在央行進行參數調整後信貸額可能會更高。以上3行基本完成年初既定目標。

本月首兩周,4大行新增貸款達2,700億元,已超過上月的投放量,有業界人士表示,按目前情況而論,本月新貸規模突破1萬億元的機會非常大。

萬科公布B轉H 第二大市值B股

香港文匯報訊(記者 李昌鴻、劉璇)繼中集(2039)之後,內地最大上市地產商萬科的B轉H方案昨晚揭盅。公司公布,擬申請將已發行的B股轉換上市地,以介紹方式在香港聯交所主板上市及掛牌交易。

截至2012年12月26日停牌前,萬科已發行B股總數為1,314,955,468股,佔總股本的11.96%,B股市值164億港元,為滬深兩市B股市值第二大的上市公司。萬科稱,為保護股東權益,此次B轉H過程中,將安排第三方向全體B股股東提供現金選擇權。

現金選擇權溢價5%

現金選擇權的價格為萬科B股股票停牌前一日,即2012年12月25日收盤價每股12.50港元的基礎上溢價5%,為每股13.13港元。值得一提的是,截至12月25日收盤時,萬科B是滬深兩市中唯一一隻B股股價高於A股的股票。按照相關規定,以上方案需經過股東大會審議,在分別經出席股東大會的全體股東和B股股東2/3以上表決權通過後,還需要取得中國證監會、香港聯交所的同意和批准。

萬科董事會秘書譚華傑表示,相比B股

市場,目前H股無論在資源配置、市場影響力還是成交狀況方面都有着明顯的優勢。B轉H如果順利實施,對投資者和公司均可謂意義重大。他指出,B股轉換上市地之後,當前B股流動性和交易活躍程度將有望得到改善;更重要的是,此舉有助於提高萬科在國際市場的知名度,通過和境外資本市場的對接,萬科將獲得更為廣闊的國際化視野和平台,為今後更為有效的利用國際資源、優化治理結構創造條件。

綠地擬到港「借殼」

其他新股方面,綠地集團計劃到香港「借殼」上市的計劃已進入操作階段,有望今年上半年完成酒店集團以及海外業務的分拆,在港借殼上市。綠地集團董事長兼總裁張玉良表示,為了加快上市步伐,集團選擇首先將酒店集團以及海外業務進行上市。計劃注入殼公司的酒店資產包括兩方面:一方面是酒店管理集團,另一方面是持有的酒店資產,目前綠地集團在建以及開業的酒店有60多家,3年內會達到100家。另外,昨日中鋁礦業(3668)首日招股,錄得3億元孖展額。

中海集運料全年虧轉盈

香港文匯報訊(記者 涂若奔)中海集運(2866)昨日公告,經公司財務部門初步測算,預計2012年年度經營業績與2011年同期相比,將實現扭虧為盈,實現歸屬於上市公司股東的淨利潤約為5.2億元(人民幣,下同)。而2011年同期歸屬於上市公司股東的淨虧損為27.4億元。

公告指,扭虧為盈的主要原因是公司在2012年波動的市場中抓住機遇,

力爭航線效益最大化,同時加大市場開拓力度,大力推進市場行銷工作,並在成本控制方面切實採取有效措施,使經營業績取得了顯著改善。同時於2012年對自有集裝箱進行逐步更新淘汰,由於出售的集裝箱是在資產價格低位時購置,不僅滿足了公司過去幾年的用箱需求,而且抓住二手箱市場價格較高時機進行出售,實現較大增值。

百佳擬三年內地開百店

香港文匯報訊 據中新社消息,香港和黃(0013)旗下屈臣氏集團的百佳珠海免稅商場分店開業,百佳超級市場物業及發展部總監黃林惠貞稱,計劃三年內在內地開100家超市。黃林惠貞透露,集團看好內地發展,希望百佳能在內地開關更多分店,比如屈臣氏在內地開關超過1,000家門店,百佳只有幾十家,還有很多地方可以開。黃林惠貞笑稱:「老板給出的目標是三年內,計劃在內地開關100家超級市場。」

百佳開業的精品超級市場是其進駐珠海的第二家分店,也是開在廣東省內的第47家分店,目前百佳在內地開了53家門店,另有9家門店正在裝修,據其介紹,百佳目前沒有完成網點,但不排除未來會在珠海開關四五十家門店。據介紹,百佳珠海免稅商場分店面積1,800平方米,投資超過1,000萬元人民幣,有超過4,000種來自美國、法國、德國、澳大利亞、越南、韓國、馬來西亞、南非等52個國家和地區的特色優質商品。

財金動態

聯通3G客按年增四成

香港文匯報訊(記者 卓建安)中國聯通(0762)昨日公布去年12月上客量,其中3G上客量維持強勁,當月淨增3G客戶313.2萬戶至7,645.6萬戶,較去年11月全年最高的單月淨增325.7萬戶略少。總結全年,去年聯通共淨增3G客戶3,643.7萬戶,較前年同期大幅增長四成,而平均每月上客量達303.6萬戶。

不過,此消彼長,去年12月聯通的2G上客量則首次錄得負增長,錄得淨減少3.6萬戶至1.62856億戶,而去年11月其2G客戶錄得淨增長7.8萬戶。總結全年,去年其2G客戶淨增321.5萬戶,平均每月淨增26.8萬戶。

去年12月聯通固網業務方面,其中本地電話用戶錄得去年最多的單月流失量,淨減少46.5萬戶至9,195.7萬戶,全年則共流失89.4萬戶;當月寬帶上網客戶亦不理想,錄得去年最少的單月增長量9.3萬戶,全年則共淨增821.8萬戶,平均每月淨增68.5萬戶。

民生銀行全年多賺34%

香港文匯報訊(記者 陳遠威)民生銀行(1988)昨公布2012年度業績,期內淨利375.55億元(人民幣,下同),按年增長34.509%,基本每股收益增長27.62%至1.34元;營業收入1,030.9億元,按年增長25.16%。該股昨收報10.48港元,升5.01%。

截至去年底,民生銀行資產總額3.21萬億元,按年增長44%;負債總額3.04萬億元,按年增長45%。存款總額增長17%至1.93萬億元;貸款總額增長15%至1.38萬億元。不良貸款率為0.76%,期內增長0.13個百分點。

農銀人壽北京掛牌

香港文匯報訊(記者 劉璇)中國農業銀行(1288)斥資25.9億元人民幣控股嘉禾人壽一事終於塵埃落定,農銀人壽保險股份有限公司昨日在北京正式掛牌。至此,擁有15家省級分公司和近300家分支機構的國內最大銀行系壽險公司成立。

農銀人壽的成立是中國農業銀行繼設立或控股農銀匯理、農銀租賃、農銀國際後又一股權投資大動作。農行稱,其綜合化經營布局將因此更趨完整,作為全能型金融提供者的服務功能也將進一步拓展,整體抗風險能力也將有所提升。

據中新社引述中國農業銀行行長張雲表示,進軍保險領域,將進一步增強農行服務「三農」和實體經濟能力,為提升服務民生水平帶來新的動力。農銀人壽成立後,通過銀保合作,既可以增強農行服務「三農」客戶的風險抵抗能力,又能有效降低農行服務「三農」的風險。

業內分析認為,銀保合作的關鍵在於優勢互補。農業銀行具有橫跨城鄉的網點渠道、客戶資源、IT支撐、資金實力等方面的綜合優勢,在銀保市場的手續費收入和市場份額方面,處於行業龍頭地位。而農銀人壽的前身嘉禾人壽在產品研發和風險控制方面,已經積累了一定的經驗和優勢。

天瑞水泥遭大手減持

香港文匯報訊(記者 劉璇)據聯交所股權資料,天瑞水泥(1252)於1月15日,遭紐約交易所上市的天瑞水泥(KKR & Co. LP, 透過 Titan Investments Limited)場外減持1.56億股好倉,每股平均2.57元,涉4億元,持好倉由16.66%降至10.16%。天瑞水泥早前被質疑財務狀況,公司已澄清有能力償還債務。

TVB拆股 一手5695元

香港文匯報訊(記者 陳遠威)電視廣播(0511)昨公布,股份每手買賣單位將由1,000股更改為100股,為求減低買賣價,吸引投資者入貨,從而改善股份流通量及拓闊公司股東基礎。有關事項2月8日起生效,股東可於1月25日至3月7日,於股份過戶登記處免費換領新股票。該股昨收報56.95元,升0.886%。按昨收市價計,拆細後每手作價將由5.695萬元下降至5.695元。