逾十內房擬港上市

德勤：難融資強調控 內房覓出路

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）雖然近期一直有傳內地籌備重啟IPO的消息，但基於內地融資成本，包括信託貸款成本仍然高企，加上調控政策影響，有分析認為，企業為增加回報，選擇投資海外市場是重要的出路。德勤中國表示，過去兩個月曾與10間中型內房企接觸，有關公司有意於未來在本港上市，若未能成功上市，將於行業整合過程中被兼併。此外，由於內房企業來港上市需要一定程序及時間，故近年亦有部分內房企業選擇借殼上市，料有關趨勢仍會持續。

德勤中國昨日發表研究報告，研究168間於港深滬上市的房企，結果發現，內房仍面對增長放緩盈利能力下降、流動性低及負債率上升等問題。德勤中國全國房地產行業主管合夥人何錦榮表示，由於內地貨幣政策收緊，於2011年房地產企業面對成本壓力不斷上升，財務支出更大幅上升44%，而09年高地價的影響於去年逐步浮現，影響內房盈利能力。

擬上市內房規模小業務廣

此外，未來兩年內房企業合共需要償還約3,000億元的信託貸款，何錦榮相信，這將促使不少內房企業透過來港上市，集資之餘亦取得平台解決有關問題。他指今次內房上市潮，有別於以往，企業規模相對較小，而業務亦不再集中於住房發展，亦有包括商業物業，以避過住房調控風險，若現時仍集中單一地區業務，或只集中開發住宅的房企，面對的經營困難及債務風險則較大。

德勤中國財務諮詢服務合夥人鄺炳強表示，自去年至今，共有7宗內地房企來港買殼的交易，涉及金額介乎1.6億至16.5億元。他指，目前行內不少企業正積極洽談買殼事宜。他指出，根據上市條例，買殼後須待兩年後才能注資。至於內房企到外海投資方面，他指出，房地產並不屬於國家鼓勵到海外投資的行業，惟內地從事房地產開發稅率相對較高，加上調控亦較嚴格，企業為增加回報會選擇投資海外市場，料未來趨勢仍持續，進行相關投資亦會以大型房企為主。

房地產是需要大量資金行作的行業，內地連年實施樓市調控，銀行對相關行業貸款收緊，加上A股IPO暫停多時，被「閂水喉」的內房企轉而來港買殼。大連萬達日前以9億元入主恒力商業(0169)，早前萬科、中糧、金地都以類似的形式實現在港上市。

■左起：德勤中國全國房地產行業主管合夥人何錦榮、財務諮詢服務合夥人鄺炳強及稅務合夥人馮家榮。

新政後剛需持續樓價續升

對於中央近月推出的新國五條，何錦榮認為，措施的實際執行情況於不同省市有差異，例如海南省以旅遊地產為重點，若嚴格執行調控的話，將嚴重打擊投資需求，從而影響地方政府稅收及財政。

他指出，新國五條出台後，內地一二手成交續增，反映內地投資渠道有限，以及剛性需求持續，料未來數月房價續溫和上升。同時，何錦榮強調，雖然近年中央政府不斷調控房地產市場，惟目的並非打擊樓價，而是將樓價推向合理化，故料未來樓價仍會穩定發展。

無懼調控 越地有意增土儲

香港文匯報訊（記者 黃子慢）內地買家為趕於新國五條細則出台前入市，令上月近70個大中城市的房價按月錄得漲幅。越秀地產(0123)副總經理朱晨出席旗下的小欖「青泰路16號」項目記者會時表示，內地上月房價漲幅僅屬小幅增長屬合理正常。他又指，公司會繼續推進在本港的地產業務，積極考慮參與投地，吸納土儲，並不排除會與其他發展商合作。

看好港樓市 攻中高端市場

內地和本港兩地相繼推出樓控措施，朱晨就此表示，雖然內地繼續調控樓市，但不會影響集團內地的佈局，會繼續根據已定下的戰略部署，推進業務發展。他又指，香港的控措政策力度比內地低，加上本港為十分開放和高度市場化的市場，故認為調控樓市的措施僅屬階段性，長遠依然看好本港樓市，尤其看好中高端市場，因全球投資者均會參與其中。

董事何立偉表示，「青泰路16號」項目佔地15,470平方呎，將發展成低密度豪宅別墅，預計明年底落成出售，套現約1億至2億元(人民幣，下同)。

而公司現時於本港土儲佔地面積有14萬平方呎，總面積80萬平方呎，如太子道西、油塘、北角等土地儲備，目前正等待政府的規劃，並會在適當時機作發展。其中太子道西279號項目為重建項目，料於今年9至10月展開清拆工程，並計劃在2015年竣工，項目佔地7,884平方呎，可建樓面面積約4萬平方呎。另外，油塘方面有12.6萬方呎土儲；北角的悅華酒店可能會重建，但暫未向政府申請，亦未有詳細計劃。

朱晨表示，集團目標是在2016年起，來自香港的業務收益可超過10億元；而至2015年底，公司的全國銷售目標為200億至250億元。

易綱：續擴人幣匯率浮動幅度

■中國人民銀行副行長、國家外匯管理局局長易綱。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 劉璇） 隔夜美元指數大幅上漲，人民幣中間價借機調整，昨日人民幣兌美元即期中間價引領下走跌，中止此前四日連漲的快步漲勢。昨日央行將美元兌人民幣中間價設定為6.2416，較上日下調0.12%，昨人民幣兌美元創出兩個月最大跌幅。有交易員稱，市場仍對人民幣升值存有共識，因此沒什麼購匯盤。由於企業有追漲殺跌的習慣，因此現在中間價調整，企業便出現觀望態勢。

人幣中間價四連漲結束

據中國外匯交易中心的數據，昨日北京時間上午10:50，美元兌人民幣下跌0.13%至6.1806元，是2月18日以來最大跌幅。在岸市場美元兌人民幣即期價收6.1813，較上的6.1723跌0.15%。彭博數據指，香港離岸市場美元兌人民幣跌0.06%至6.1805元；12個月期美元兌人民幣無本金交割遠期基本持平於6.2515元，較上海市場即期匯率低1.1%。有外匯交易員稱，市場仍對人民幣升值存有共識，因此沒什麼購匯盤。由於企業有追漲殺跌的習慣，中間價一調整，企業便出現觀望態勢。今年以來，人民幣兌美元升值0.8%，2012年全年升值1%。

央行副行長易綱昨日於IMF在華盛頓舉行的會議上表示，人民幣浮動幅度近期會進一步擴大。他說，人民幣匯率將更多以市場為導向，央行計劃在近期內擴大人民幣交易區間，並在未來兩年內逐步放寬人民幣的使用。但他亦強調，央行將採取一種漸進的方式來擴大人民幣交易區間，從而不會帶來不穩定的影響。中國政府去年將人民幣浮動幅度從0.5%擴大至1%，他認為這在近期會進一步擴大。

太平洋投資管理公司駐新加坡的新興市場全球聯席主管Ramin Toloui認為，中國可能會防止人民幣大幅貶值，但也會抵制升值壓力，擴大交易區間將有助於改變投資者的單邊升值預期。

擴交易區間減升值預期

據《中國日報》報道稱，央行還會通過允許更多市場參與者和降低交易成本的方式來放寬人民幣交易。易綱說，在調整經常項目盈餘佔國內生產總值的比例方面，名義上和實際上都在升值的彈性匯率確實產生了影響。他表示，匯率機制將繼續進行市場化改革，在很大程度上讓市場供求來決定匯率。中國經常項目盈餘佔GDP的比例于2007至2008年期間到達峰值，此後出現回落，2011年和2012年分別為1.9%和2.3%，因此可以說是在2%附近。

在人民幣連續的升值態勢下，3月份人民幣實際有效匯率和名義有效匯率分別環比上漲0.27%和1.68%，雙雙創下歷史最高紀錄。目前，人民幣匯率越來越參考一籃子貨幣，在這種背景下，有專家建議可以率先放開人民幣對非美元貨幣的匯率波幅限制，推動人民幣匯率形成機制改革。

A股縮量延續 觀望氣氛濃

香港文匯報訊（記者 裘毅、李昌鴻）滬深兩市昨延續縮量整固走勢，滬指圍繞2200點上下窄幅震盪，滬綜指全日收報2197點，上漲3點或0.17%；深證成指收報8888點，微跌6點或0.07%，兩市分別成交618.88億元人民幣(下同)和649.28億元，維持較低水平，顯示市場觀望氣氛較濃。

券商護盤 止跌回升

受隔夜美股及國際金價、油價大跌影響，兩市昨大幅低開，隨後在券商等權重股護盤拉升下止跌回升，滬指一度衝高2200點上方，但隨後衝高回落。午後銀行股止跌回升，幫助滬指收盤微漲，並重回5日均線上方。盤面上看，水泥、稀土永磁、建材、釀酒食品和有色金屬板塊跌幅居前。造紙印刷、LED、供水供氣、教育傳媒漲超2%領漲，小盤股、券商、數字電視漲超1%，雖然華夏銀行、交通銀行、中國銀行盤中再次跌破淨值，但銀行股板塊全天低開高走，收盤轉為上漲，結束了此前七連跌走勢，有觸底跡象，短線有助於大盤展開反彈。

中信證券最新研報稱，經過連續下挫，滬深股指目前距1季度高點已經錄得較大跌幅。預計目前市場接近箱體底部，因經濟運行短期低點已現，以及春節後投資者對地產、通脹、影子銀行、地方融資平台等防風險政策逐步消化和明朗。料2季度A股將呈現區間震盪。華創證券策略分析師郭艷紅認為，國際大宗商品價格下跌還未企穩，料股市短期也難止跌。

新增戶數11月來最低

另外，上周A股連續第三周下挫，深滬股市交易量明顯收縮，投資者入市步伐仍然放緩。根據中登公司最新披露的數據，在持倉賬戶數輕微回落，連續七周上升結束的情況下，當周新增A股開戶數連續第二周減少，是去年11月初以來的新低。

數據表明，4月8日至12日當周開戶數創2012年11月9日以來的新低，A股有7.58萬的新增開戶數，日均開戶數為1.52萬，與前一周相比減少了7.36%；B股新增開戶310戶。到4月12日為止，滬深兩市共有1.697億A股賬戶，253.64萬B股賬戶；有效賬戶為1.36億戶。持倉賬戶數自三個月的高位回落，終結了在此之前連續七周的回升，市場人氣明顯滑落。直到4月12日，一周的A股持倉賬戶數為5488.56萬，較前一周同期賬戶數減少1.08萬，A股賬戶的持倉比例為32.35%，當周共有858.79萬戶參與A股賬戶數交易。

上海清算所推航運衍生品

香港文匯報訊（記者 沈夢珊 上海報道）銀行間市場清算所股份有限公司（上海清算所）16日宣布，正式推出人民幣遠期運費協議中央對手清算業務。這是內地首個人民幣計價清算的全球化衍生產品，也標誌着內地在主要的全球化衍生產品上，實現了以人民幣計價清算零的突破。

上海清算所與浦發銀行、波羅的海交易所簽署合作協議，推出人民幣遠期運費協議中央對手清算業務。首批推出了海岬型船平均期租遠期運費協議、巴拿馬型船平均期租遠期運費協議和超靈便型船平均期租遠期運費協議等三個產品的中央對手清算服務。

有效規避運費波動風險

運費波動一直是航運市場的主要風險。以波羅的海乾散貨運價指數為例，該指數曾在2008年突破11,000點，但今年不足900點。而遠期運費協議允許航運相關企業在現貨市場進行船舶租賃交易的同時，可在遠期運費協議市場買入反向協議，從而得以鎖定成本。目前，遠期運費協議已成為全球成熟的運費風險管理工具，也是全球交易量最大的場外交易航運金融衍生品，市場規模高達數百億美元。

上海市金融辦主任方星海表示，由上海清算所提供中央對手清算服務，這不僅有利於內地航運相關企業使用遠期運費協議，有效規避運費價格波動帶來的風險，也有利於提升中國航運金融市場的風險管理水平，並且為全球參與者提供了多種選擇。今後，上海將與倫敦、新加坡等地專業清算機構一道，共同為全球航運金融衍生品市場參與者提供服務。

明天系肖建華掌控近萬億

早前被指插手正大收購平安保險(2318)股份的「明天系」，近日再成傳媒焦點。多間內地傳媒報道指，明天系創始人肖建華掌控的資產近萬億元人民幣，並稱「明天系」為「最神秘集團」。

最神秘集團創始人

中通社引述《新財富》雜誌指，明天系掌控9家上市公司，控股、參股30家金融機構。這30家金融機構包括12家城商行、6家證券公司、4家信托公司、4家保險公司、2家基金公司、1家期貨公司、1家資產管理公司，這些機構資產總規模近萬億元。

而《第一財經日報》報道，明天系崛起期間正是計劃經濟向市場經濟轉軌時期。市場由於其他參與主體信息缺乏，對新生事物的本質和特性不甚了解，而明天系這類民營資本企業因為豐富的人脈資源而擁有更為靈通的信息，並對市場非常敏感，從而能掌握制度變遷的時機，順勢崛起。進入新世紀，明天系趕上了證券公司、銀行、保險、金融租賃公司改制的順風車。

報道指，明天系起家於肖建華之妻周虹文的家鄉內蒙古。肖建華在1996和1997年，於北京成立了最初的四家公司，涉及媒體、機電，並初步涉足資本市場，其後又在內蒙古成立三家公司，1999年正式成立明天控股。明天系參與華資實業、西水股份、北方創業等公司獲取高額收益，實現了資本的快速增加。

政策盲點投機獲利

2007年之前，明天系主要通過政策盲點與市場投機獲利，而隨着07年太平洋證券的上市，明天系轉型為實業 +金融的產融結合體。通過上市公司不斷成立子公司，旗下殼公司亦不斷與上市公司成立合資公司進行相互交易，塑造高科技概念、調節業績或者套取、轉移上市公司資金。

目前明天系已形成以明天科技、西水股份、華資實業、愛使股份等上市公司和交通、能源、媒體、影視、機場、飛機租賃等為核心的實體產業橫軸，以恒泰證券、新時代證券、包商銀行、哈爾濱銀行、濰坊銀行、天安財險、天安人壽、生命人壽、華夏人壽、新時代信托等為核心的金融產業縱軸，確立了產融結合的構架。

特稿

財訊速遞

中海外首季多賺15%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）中國海外(0688)截至3月底止3個月業績，錄得經營溢利48.2億元，按年升15%，營業額146.9億元升18.2%。累計完成合約銷售總額約401億元，對應銷售面積約257萬平方米。

於3月底，綜合淨借貸水平降至18.8%。首季銷售資金回籠190億元，手頭上現金維持423億元。集團表示，宏觀調控政策未來將日趨常態化，市場將會長期平穩向好，內地經濟持續發展，以及新型城鎮化進程推動下，穩定的剛性需求可以帶來可觀的市場成交量，內地房地產市場仍存在機遇，對行業全年整體表現仍審慎樂觀，而對港澳房地產中長期發展持審慎正面看法。

中國建築營業額升29%

另外，中國建築(3311)截至今年3月底止首季業績，期內營業額41.8億元，按年升29%；經營溢利及應佔共同控制實體盈利合共約6.7億元，按年升30%。

浩沙看好室內運動市場

香港文匯報訊（記者 劉璇）浩沙國際（2200）董事長施洪流表示，行業平均年複合增長率超過20%，相信未來浩沙亦會成持續增長的態勢。加上室內運動品牌競爭對手產品並不體系化，以及受城市污染影響，更多的居民轉向室內運動，對未來公司發展，他表示很有信心。

浩沙首席財務官黎浩文稱，公司去年網點逾1,300個，今年將穩步增加，會集中提升網點質素。為拓展客戶群，已經於60多個網點贊助當地健身室及泳會教練，穿着公司室內運動服裝。此外，公司有六成產品由自家廠房製造，存貨一般維持100至110日左右，目前存貨屬健康水平；冀今年可擴充產能，預計投入資本開支約數千萬元人民幣。

信德12.9億京城再購地

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）信德集團(0242)昨公布，斥資12.9億元人民幣收購位於北京市東城區香河園路1號當代節能大廈，為一幢在建作辦公室及旅遊休閒元素用途之物業，預期該物業於明年交付，信德將為該物業進行內部裝修。

物業之佔地面積為5,832.56平方米，預期建築面積將約為55,484平方米，地上建築面積中，21,390平方米及17,322平方米分別作辦公室及旅遊休閒元素用途。該物業並將擁有約128個地下停車位。