交行申推混合所有制

香港文匯報訊 據路透社報道，交通銀行(3328)再度引領國有銀行新一輪改革潮流，已申請「實施混合所有制」，將開國有銀行試點的先河。

兩位熟悉情況的消息人士透露，以資產計中國第五大銀行——交通銀行已上報「實施混合所有制」的申請，目前在等待相關部門的批准。交行目前已經是股份制商業銀行，所以不一定會馬上涉及到股東變化，但不排除未來會進一步引入新的股東。

再開先河 掀國有銀行改革

交行是國有銀行中首先引入外資戰略合作夥伴並率先實現上市的，目前中國財政部持有約27%股份，為第一大股東；匯豐銀行持有約19%，全國社保理事會為4.42%。

該銀行內部人士表示，這麼做的主要目的是藉着國家政策的導向，進一步完善現代企業公司治理，加強銀行的市場化經營力度。

一位資深的銀行分析師則表示，交通銀行的股權比較分散，第一大股東財政部持股也較低，有利於股權轉讓，先試先行完全有可能。

推動混合所有制經濟主要源於國有企業改革的迫切需求，尋找國有制同市場經濟相結合的形式和途徑，以通過國企改革釋放的制度紅利，推動中國經濟繼續保持平穩較快的增長。

加強市場化 完善公司治理

交通銀行首席經濟學家連平對此消息不予評論，但他指出，對於國有銀行來說，已經實現了股份制，並完成了上市。繼續推動混合所有制，主要就是進一步完善公司治理。

■交通銀行已申請「實施混合所有制」，將開國有銀行試點的先河。

今年初，處於壟斷地位的超大型央企中石化(0386)就宣布，將在油品銷售業務板塊引入社會和民營資本參股，持股比例由市場決定。這是自國務院確定國企引入混合所有制經濟後，具有標桿性意義的事件。

專家指出，經過多年股份制改造，雖然很多國企早已變成混合所有制，國資佔比已較低，但政府干預仍無處不在，現代化的公司治理並未真正得以落實。

中石油東部管道擬售關聯公司

香港文匯報訊（記者 涂若奔）路透社引述消息人士透露，中石油(0857)考慮將旗下東部管道公司出售，潛在買家是其關聯公司中石油管道聯合有限公司（簡稱「管道聯合」），這件事「幾乎已成定局」，中石油將在第四季就出售事宜做出最終決定。不過，中石油發言人、聯席公司秘書毛澤鋒拒絕置評。

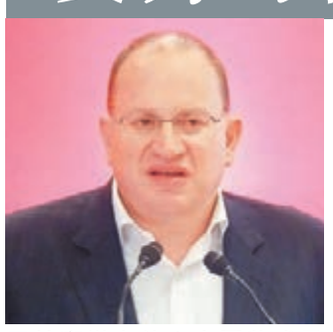
報道指，東部管道公司的資產淨值估計介於47億至63億美元，控制着中國兩條橫跨東西的天然氣管道。而管道聯合公司則是中石油聯合泰康資產及國聯基金於去年成立的合資企業，註冊資本400億元人民幣，中石油持有50%股權，泰康資產和國聯基金分別持股30%和20%。該公司去年已經收購了中石油的部分天然氣管道資產。

分析指可籌資及保控制權

有分析指出，中石油出售資產給關聯公司是「一舉兩得」，既可保持對內地天然氣管網的控制，又可以為油氣勘探籌集資金。近年來中石油的下游業務支出失控，成為損害該公司財政狀況的原因之一，因此公司不斷削減資本支出，並售出部分非核心資產，以便資助更加有利可圖的勘探和生產項目。

不過，中石油此前曾表示要引入民間資本，外界原本估計民營企業有望參與競購該資產。一位香港上市的中國天然氣民企高管表示，大部分公司都沒有足夠資本，來買入東部管道有意義的一定數量股份。「這類項目需要巨額投資，我們參與不起」。截至目前為止，中石油仍控制着內地逾80%的天然氣管網。

友邦：內地業務可保高增長


■杜嘉祺有信心中國將成貢獻最大市場。 陳楚倩 攝

友邦最新評級及目標價

券商	投資評級	目標價
摩通	增持	46元
大摩	增持	45元
瑞銀	下調至中性	44.82元
高盛	買入	44元
富瑞	買入	44元
美銀美林	買入	43.76元
德銀	買入	43.1元

製表：陳楚倩

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）友邦昨日公布中期業績，純利少賺兩成，但表現仍較市場理想，大行維持增持評級並調高該股目標價。集團內地市場業務表現突出，稅後經營溢利增長近約27%，為升幅最大市場。友邦首席執行官兼總裁杜嘉祺表示，有信心內地會繼續為集團帶來高增長業務，成為貢獻最大的市場。該股昨收報41.4元，升0.73%。

截至今年5月底止，由於投資回報減少，友邦半年股東應佔純利按年下跌20.1%，錄得15.46億美元，每股基本盈利0.13美元。中期息按年增加15%至16港仙，與高盛預期的15.74仙相約。

自由行旅客發展空間大

杜嘉祺表示，內地保單業務在過去四年增長強勁，有信心中國市場將成為貢獻最大的地區。公司七成的保單業務由經紀貢獻，其餘透過銀保等其他途徑。現時內地活躍的新經紀數目按年上升46%。被問到集團會否加大開拓自由行來港旅客的銷售比例時，他指內地旅客增加對公司的業務有正面影響。去年自由行訪港旅客錄得4,100萬名人次，但當中只簽成10.8萬份保單，故認為發展空間龐大。

業績勝預期 大行紛唱好

集團中期業績表現好過預期，摩通及大摩對友邦維持增持評級，目標價分別是46元及45元。高盛指，友邦的次季新業務價值表現好過預期，內地市場增幅超乎預期，故維持「買入」評級，目標價44元。瑞銀雖調低集團的評級至中性，但目標價仍看44.82元。

貿發局：港下半年出口料續向好

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）港府前日公布6月出口及進口貿易數字，整體出口貨值按年錄得11.4%的增長，貿發局環球市場首席經濟師潘永才昨日接受電台訪問時表示，貿發局設定全年香港出口增長目標為4.5%，若下半年出口增長6%便可達標。他解釋，由於內地經濟亦受惠美國復甦增長加快，預料下半年香港出口會持續向好。

潘永才談到對加息看法，他認為美國雖然持續減少買債，但相信短期內不會加息，因為勞工市場尚未完全復甦。他預測直至明年年中美國都不會加息，明年下半年美國才有機會開始加息，惟加息步伐不會太快。

諾奇：主席失蹤已經報警

香港文匯報訊 市傳諾奇(1353)主席兼行政總裁丁輝與其妻子，涉嫌詐騙多人及欠下巨款，並已夾帶私逃。諾奇官方微博發聲明指，董事會已確認主席丁輝失蹤，並已因此在香港報案，至於丁輝是否涉及攜款潛逃，目前未得到公司或主管部門證實。聲明又指，丁輝失蹤是個人行為，並已影響公司正常運作。目前，公司在其他執董及管理團隊的帶領下，總部及各門店運作正常。

另外，公司發表公告指，歐陽浩然因健康問題，由昨日起辭任執行董事職務。歐陽浩然將繼續擔任公司首席財務官兼公司秘書。公布又指，歐陽浩然確認彼與董事會並無意見分歧。

瑞安上海兩地盤季內動工

香港文匯報訊 瑞安房地產(0272)宣布，公司在上海的瑞虹新城項目的2號及9號地塊，規劃可銷售面積共約19萬平米的住宅用地近期完成拆遷，將於第三季正式動工，預期於明年下半年陸續開售。

瑞房主席羅康瑞稱，按目前的拆遷進度估算，估計將有約55萬平米位於上海的住宅陸續在2015至2019年期間可供預售，包括瑞虹新城46萬平米和太平橋約9萬平米。目前這兩項目的住宅物業的均價已達每平米5.5萬元(人民幣，下同)和12萬元左右，相信這些可售資源將為公司創造更高銷售額及收益。

該公司稱，太平橋116號地塊（規劃可銷售面積約9萬平米）預計近期可完成拆遷，瑞虹新城1號及7號地塊（規劃可銷售面積27萬平米）的拆遷進度亦十分理想。

新地星堤申大增密度

改建中小單位 增逾3倍至1044伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府明言大增發展密度，以提供更多中短期房屋供應，不少發展商順勢大改規劃。當中又以新地最心雄，旗下與興勝創建合作發展的屯門掃管笏星堤2期，申請大增密度1倍，整個布局改頭換面，由過去提供241個低密度大型單位，改為一個提供1,044個中小型單位的住宅項目，單位數量由此激增過3倍。

■青山公路掃管笏星堤外貌。 資料圖片

最近城規會接獲多宗申請，均是地產商希望為旗下地盤「鬆綁」。最新一宗來自新地牽頭的屯門星堤2期。翻查紀錄，地盤於2012年曾申請減少單位供應，以增加闖關機會，2013年並獲批；但趁最近1年政府大幅提升全港各區發展密度之際，新地亦擬「搭順風車」，剛入紙申請將地盤大幅度提升項目地積比率，由過去1.3倍，大增至2.6倍。

項目擬分兩期發展

據申請文件顯示，地盤位於現址星堤的西面，地盤面積約238,584方呎，規劃土地用途為「綜合發展區」，建議改劃為「綜合發展區（3）」。新方案擬提供9幢樓高11層至22層的住宅樓宇，住用樓面為620,319方呎，提供單位數量1,044伙。另會有1幅1至2層高的會所，非住用樓面約24,596方呎。

滿足社會置業需求

新地今次的改動可算徹底改頭換面，皆因地盤原來建議作低密度發展，新地亦曾經申請興建241個面積1,287方呎的大單位，最新方案則於大增發展密度的同時，申建1,044個面積僅594方呎的中小型單位，另最高建築物高度亦由「停車場上加10層」（即主水平基準以上52米）增加至主水平基準以上79米。項目擬分兩期發展。

申請人表示，政府2014年的施政報告中，承諾增加住房供應以滿足社會置業的需求，其中一個提高建屋量的方法是通過增加建屋用地的發展密度，今年5月的屯門分區大綱圖中，對屯門第56區的建屋用地提出改劃及提高地積比率，申請人考慮了基礎設施的承載力後，決定申請擴大發展規模。

金怡豐（亞洲）有限公司旗下佳寶食品中心，地盤面積約7,427方呎，申請由現時「工業」地帶，改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，擬將現有物業由現時13層高建築物，改為骨灰龕用途，提供2.5萬個骨灰龕，總樓面約70,257方呎。

東熹苑呎價首破萬

現搶盤潮

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）政府修訂雙倍印花稅換樓期限，誘發換樓客入市，樓市迅速擺脫靜局，價量齊升。市區屋苑搶盤潮延續，筲箕灣東熹苑實用呎價首度破萬元創新高。土地註冊處資料顯示，逸熹閣中層5室，實用541方呎，新近以自由市場價550萬元易手，折合呎價10,166元，刷新屋苑呎價紀錄。原業主於2009年以約242萬元買入，今次轉手物業期內升值逾倍。

東堤灣畔三房750萬轉手

東涌東堤灣畔樓價月內兩度破頂，一個機場海景三房單位，新近以750萬元易手，樓價創屋苑分層標準戶新高。中原地產林溢斌表示，東堤灣畔7座高層A室，實用面積868平方呎，3房套房間隔，享開揚機場海景，成交價750萬元，創屋苑分層標準戶造價新高，較本初新高價725萬元再高3.4%，折合平均實用呎價8,641元，買家為用家。

林溢斌指，原業主於2001年10月以350.5萬元買入單位，持貨13年多，賬面獲利399.5萬元，單位升值1.1倍。月初迄今，東堤灣畔共錄得4宗成交。

清水灣半島高層510萬沽

美聯物業劉卓豪表示，盤源持續收窄，將軍澳清水灣半島買賣放盤暫約30個，當中「有樓睇」的單位佔不足10個，該行剛促成1伙高層兩房戶成交，做價約510萬元創同類新高。他稱上述為清水灣半島5座高層D室，實用面積約524方呎，兩房間隔，外望開揚山景及運動場景，由於有樓睇即獲用家斥約510萬元承接，建築呎價約7,307元，實用呎價約9,733元。原業主轉售賬面獲利約235元，物業期內升值約85%。

傳統名廈成交延續，市場消息指，中半山愛都大廈中層D室，實用面積達2,888方呎，作價約6,800萬元，折合呎價23,545元。原業主於1996年以約1,700萬元買入，物業期內升值3倍。

置富產業可派收益增27.2%

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）置富產業信託（0778）昨日公布中期業績，錄得收益8.135億元，按年升33.5%。物業收入淨額升32.8%至5.81億元，主要受到擴大後的物業組合錄得強勁租金升幅、完成資產增值措施，及去年10月收購置富嘉湖帶來額外收入貢獻所帶動。

半年收益逾8億增33.5%

期內，可供分派收益為3.905億元，按年增長27.2%，每基金單位分派升16%至20.88仙。按置富產業信託基金單位於6月30日在新加坡及香港的平均收市價6.785元計算，該分派相當於6.2%年度化分派收益率。

置富產業旗下物業組合的出租率為99.1%，按年升1.3%，續租租金調升率21.2%。物業組合的平均租金為每平方呎34.2元。若不計入置富嘉湖，原有物業組合的平均租金按年上升7.3%。

置富產業預期，隨着多個旗下物業完成資產增值措施，將會帶動收益增長。公告指，旗下麗城薈的資產增值措施於今年下半年展開，預期於明年底前完成，項目資本開支為8,000萬元，預期投資回報率為一成半。馬鞍山廣場及置富第一城，兩項資產增值措施已於去年第四季度完成。

截至6月底止，每基金單位資產淨值升7.3%至11.01元。物業估值升5.3%至308.8億元。資產負債比率下跌1.6個百分點至31.1%。

次季新增負資產錄30宗

香港文匯報訊（記者 涂若奔）金管局昨日公布，本港的負資產住宅按揭貸款宗數由2014年第一季的81宗，減少至第二季的30宗。這些個案為按揭成數較高的貸款，包括銀行向員工提供的住屋按揭貸款和涉及按揭保險的貸款。涉及的金額由3月底的3.45億元，減少至6月底的1.29億元；負資產住宅按揭貸款中無抵押部分的金額，也由800萬元減少至300萬元。

金管局指，本港銀行自從2011年第一季起，並無錄得任何拖欠三個月以上的負資產住宅按揭貸款紀錄。不過，調查所得數字僅涉及銀行提供並已知道為負資產的一按貸款，當中並不包括涉及二按，而連同二按計算屬於負資產貸款的住宅按揭貸款。由於銀行沒有客戶在二按下的未償還貸款的資料，因此無法知悉其中有多少宗屬於負資產貸款。

樓市遠離負資產陰霾

經絡按揭轉介研究部昨日公布數據亦顯示，二手樓價自2013年第二季起持續下調，經歷連續4季的調整階段後呈現反彈，2014年第二季最終止跌回升0.7%，期間負資產個案未有大幅增長，「樓市再度遠離負資產陰霾」。

料第三季數字續平穩

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指出，本港二手樓價於第一季錄得0.3%輕微跌幅，不過隨着政府於5月建議放寬雙倍印花稅的換樓期限後，購買力逐漸回歸市場，上車盤及換樓市場單位備受追捧，成交錄得價量齊升，6月的單月升幅顯著擴大。由去年底至今，二手樓價累計微升0.5%。政府暫停為樓市加辣，因此負資產未有進一步惡化。

劉圓圓表示，第二季新增個案仍不足三位數水平，並沒有大幅上升。政府雖然暫時無意為樓市加辣，本港亦尚未具加息的迫切性，利淡因素淡化，樓價仍然靠穩。展望未來，她指第三季多個新盤推售應市，吸引買家焦點，若新盤訂價與二手樓構成競爭，相信業主叫價將會理性化，樓市仍會靠穩發展，樓價升幅會略為放緩，料負資產數字將平穩。

不過經絡按揭亦指出，現時投資者對樓市卻步，反而用家陸續重返市場，普遍偏向採用高成數按揭，其中以採用七成以上至九成以下按揭的客戶比例升勢最為明顯，截至2014年第二季已升穿二成以上水平，並創2008年有紀錄以來新高，一旦第四季加息壓力上升，影響市場氣氛，增添市場變數，有機會增加此類買家的負資產風險。