機構:港為國企改革理想地

香港文匯報訊 內地國有企業改革正在不斷進行，香港作為內地重要對外窗口，會計師事務所普華永道稅務合夥人江凱昨表示，香港資本市場及稅務制度等都有優勢，是國企改革和重組的理想選擇。

據中新社消息，江凱昨出席香港總商會舉行的「中國國企改革」研討會時表示，中央政府正推動落實十八屆三中全會成果，積極發展混合所有制經濟，深化國有企業改革。

擔任導盲杖試驗田

國企在香港改革重組的案例，為人熟悉要數在港上市的大型中資企業中信泰富，早前以2,865億港元收購母公司中信集團的主要業務平台，即中信股份的全部股權，實現整體在香港上市。交易完成後，中信泰富更名為中國中信，中信泰富的淨資產將擴大超過四倍。新公司總部將放在香港，成為一家香港公司。

國企要改革，多少要借助先進經濟體市場的經驗和教訓，而香港正好可以擔任導盲杖和試驗田的角色。江凱指出，國企上市重組是重要的改革方式之一，而香港在這方面有很大的優勢。由於法規等限制，企業重組上市在A股市場比較難實現。香港資本容量和流通量特別大，國際化程度高，稅制體制和法律制度先進，而且沒有外匯限制。對於內地企業來說，上市融資或改革重組後，也需要進一步企業化和國際化。香港是內地企業走出去的窗口。

江凱表示，內地對外投資中，60%以香港作為投資平台，同時還有很多內地企業在英屬維爾京群島（BritishVirginIslands）和開曼群島開設的公司，實際管理架構亦都是在香港，如果算上這些，此比例會更高，估計應該達80%。由此說明香港這個投資平台結實，是內地企業上市或進行資本重組的理想選擇。

高力：寫字樓租賃3年後現淘汰戰

■高力國際顏慧萍（左）和李頌恩。 記者黃萃華 攝

香港文匯報訊（記者 黃萃華）高力國際研究及諮詢經理李頌恩昨於記者會表示，現時低息環境下，企業購買寫字樓自用的數量有上升趨勢，2017年寫字樓的租賃市場或會出現淘汰戰。

中資全幢買 大租盤急挫

高力國際公布的數據顯示，企業購買8,000呎以上寫字樓自用的比例，由2012年的17%大幅上升至今年8月的67%，反映市場對後市有信心。該行指，其中購入整幢寫字樓物業主要是以中資銀行及保險公司為主，而且未來情況有上升趨勢。

該行九龍商業物業服務部總經理顏慧萍指，近年租賃寫字樓的數量明顯下降，租賃面積10,000方呎至19,000方呎的單位，交易量由2013年的78宗大幅下跌至今年的32宗，而面積超過20,000方呎的大型寫字樓租賃交易，亦由2012年的34宗急跌至今年11宗。

顏慧萍指，裝修成本及搬遷成本增加，令租戶放棄續租，改為購買寫字樓單位自用。她表示，過去3年，裝修及搬遷成本上升10%，遠超通脹率，因此有租戶寧願購入單位自用，以提升營運效率、避免租金風險及更有效控制成本。

她又表示，2017年租賃寫字樓的市場或會出現淘汰戰，市場將出現「貨比貨」的現象，業主需要提出更具彈性的租務條件及增加服務質素，以留住租戶。

明年供應料集中九龍東

顏慧萍指出，2015年整體寫字樓銷售交易將上升，並以自用為主，預期未來數年香港寫字樓的需求會持續上升。但未來可供出售的新增寫字樓供應量不多，預計明年可供出售的新增寫字樓供應集中在九龍東，面積約為87.28萬方呎。到2016年可供出售的新增寫字樓供應會更少。而沙田石門的新增寫字樓，則因附近的配套設施不足，吸引力大減。

她又補充，九龍區的寫字樓自用客以本地企業居多，近期也有外國企業查詢，但中資企業則比較少，因中資企業來港設立辦公室多以港島核心商業區為主，不擔心對九龍區的寫字樓的需求有正面衝擊。

新世界賣樓206億爆錶

純官：樓市料平穩 上落幅度10%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）地產股近月備受好友吹捧，除有「四叔」李兆基近月連掃地產股的動作「加持」，新世界發展（0017）亮麗的賣樓成績更添「佐證」，該集團昨天公布截至6月全年業績，期內物業銷售額達206億元超標1倍，刷新集團紀錄。集團主席鄭家純預計，美國加息的部署仍未明朗，加上建築成本高企及本地住屋需求殷切等環境下，預計樓市會維持平穩，樓價在10%幅度上落。

新世界發展昨天公布截至6月30日止年度業績，全年純利97.25億元，按年下跌31.26%。每股基本盈利1.37元，末期息每股派0.3元；若剔除物業重估等因素影響，基本溢利按年上升2.8%達65.67億元。期內營業額達565.01億元，按年增加20.78%。

一季賣樓達全年一半目標

雖然集團純利表現較市場預期遜色，不過賣樓表現卻相當「標青」，期內集團藉着推出元朗溱拍、柯士甸站上蓋The Austin及Grand Austin等大型項目，應佔物業合同銷售額達到206億元，超越該財政年度原訂的100億元目標，按年激增137%，並刷新集團自1970年創立以來的紀錄。

雖然過去一個年度賣樓成績出眾，不過集團並未雄心調整新年度目標，新世界聯席總經理鄭志剛說，新一個財政年度銷售目標約110億元至120億元，而首個季度已達成60億元銷售額，已完成全年目標一半，可說是「首季已經超標」，不過仍會視乎接下來3個季度表現而調整目標。鄭志剛又指，倘市場對中小型單位需求較大，集團亦會相應增加供應。

新界區儲存1930萬呎農地

截至2014年6月30日，集團持有可建樓面約760萬方呎之土地儲備可作即時發展用途，當中住宅樓面達420萬方呎。與此同時，集團於新界持有共約1,930萬呎農地，並待更改用途，成為本港擁有最多農地儲備的發展商之一。

政府昨天公布，將於下一季度推出6幅住宅地皮，主要集中在新界，僅1幅位於市區。鄭家純相信是因政府已無市區地皮可推出之故，而集團未來將循收購市區舊樓、旗下農地轉換用途及競投政府地皮3方面增加土儲。他又說，市區地價較新界地高，但認為新界地皮的發展空間較大。

■新世界鄭家純(右二)表示，集團傾向以合資方式入標港鐵大圍站項目。旁為鄭志剛(左二)。 中通社

而港鐵（0066）下季度或推出天水圍及將軍澳日出康城其他期數項目，涉及不少於4,600伙供應，鄭家純認為，有關項目地價較便宜，預計發展商均感興趣。至於港鐵大圍站項目下月中截標，鄭家純稱傾向以合資方式入標。

酌量減價可抵銷加息壓力

市場憂慮美國加息對本港樓市衝擊，鄭家純說，倘美國於未來兩季開始加息，本港樓價將承受一定壓力，但實際影響要視乎加息幅度而定；不過當下本港住屋需求仍大，若發展商酌量減價，抵銷加息壓力，相信仍可保持一定銷量。與此同時，本港每呎樓面建築成本約4,000元，連同地價每呎成本則高達7,000元至8,000元，樓價難有下調空間，他預計短期內樓價仍以橫行為主，並有10%的調整幅度。

被問到內地地產業務，鄭家純指，雖然內地經濟增長放緩，但相信仍可保持7.5%增長率，集團會繼續視乎各城市的市場環境推售物業。

羅兵咸：黑客借智能家電侵網絡

■羅兵咸永道黃景深 記者曾敏儀 攝

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）網絡攻擊無孔不入，羅兵咸永道風險及控制服務合夥人黃景深昨日在記者會警告，隨着智能電器系統越趨普及，冷氣機、雪櫃及電視機頂盒都可成為入侵通道。他指，不少企業以為業務不涉及網上交易，就忽略網絡保安，但外國有案例發現，原來每家公司都有的冷氣機足以讓黑客有機可乘。

冷氣機雪櫃可變入侵渠道

傳統以為從事網上貿易的公司受網絡攻擊的威脅較大，黃景深卻指這些公司網絡保安做足，較少發生事故，反而經營實體貿易為主的企業以為風險低，疏於防範，結果承受更大危機。他稱黑客可透過入侵智能電器散播殭屍程式病毒至電腦，來盜取企業客戶資料。另外，現時不少企業容許員工使用智能電話或私人電腦處理公務，都大大增加網絡攻擊的危機。

八成企業無演習應對

羅兵咸永道昨日公布一項調查，僅有20%受訪機構曾進行網絡攻擊的危機管理演習，反映企業對網絡危機的重視不足。黃景深稱在這個數碼年代，企業不能抱僥倖心態，必須在災難前已作好準備處理危機，以在非常時候可妥善應對顧客、傳媒及監管機構。他進一步指，一旦客戶資料遭黑客盜竊，企業形象容易插水，而與其掩蓋事實，他建議企業開誠布公，坦誠向公眾交代，更能再次取得客戶信任。

該調查訪問150位企業高級管理層，有96%受訪者擔心網絡攻擊帶來的影響，但只有20%的機構有進行網絡攻擊的危機管理演習。

中行農行獲批發優先股

■農業銀行將發行不超過8億股優先股，集資最高800億元。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 陳堡明）內銀繼續大力集資，農業銀行（1288）及中國銀行（3988）分別獲中證監放行，核准發行不超過8億股及6億股優先股，集資最高800億元（人民幣，下同）及600億元。另外，有外電報道指，交通銀行（3328）計劃發行10年期5億美元債券，主要用於補充二級資本。

抽水合計1400億人幣

農業銀行周三晚上宣布，已收到中證監核准，將非公開發行不超過8億股優先股，集資最高800億元。農行新聞稿表示，該行將於6個月內，發行首批4億股，餘額將於24個月內完成，保薦人為中信証券（6030）。

另一方面，中國銀行也表示收到中證監的核准，會於境內非公開發行不超過6億股優先股，首批3.2億股將於六個月內發行，其餘同樣於24個月內完成，每股面值100元，保薦人為中信証券及中銀國際證券。

交行傳發境外二級資本債

另一方面，《華爾街日報》昨日表示，發現一份有關交通銀行發行美元債券的合約細則，合約指出該美元債券將以基準規模發行，主要用於補充二級資本。

10年期債券規模5億美元

據資料顯示，交通銀行打算將該批10年期債券的息率，定於與同期限的美國國債收益率高2.9個百分點的水平，即4.67%左右，預期發行規模達5億美元。惠譽對該美元債券的評級暫定為BBB+。

該批交通銀行債券，也是首次有中資銀行於國際資本市場上發行符合《巴素爾協議III》的債券，可以在獲得中國銀監會批准同意後在第五年年末全部贖回債券美元部分，或在第七年年末全部贖回債券歐元部分。若銀監會資本監管相關規定發生變化，使債券不再滿足銀行二級資本工具的合格標準，經銀監會批准同意，交行也可全部贖回。

根據銀監會《商業銀行資本管理辦法（試行）》的相關要求，該債券包含銀行無法生存的觸發事件條款。一旦發生觸發事件，債券本金及未支付的累計應付利息將永久全額減記。債券將計入交行二級資本。惠譽評級對交通銀行評級為A。

太古資源銷售雙位數增

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）太古資源董事總經理譚錦儀昨表示，旗下運動及休閒用品業務未受內地旅客減少而影響，同店銷售增長維持在雙位數升幅。遊客和本地客的人均消費分別為800元及600元水平，人數比例為三七分。

譚錦儀表示，雖然旅客消費力明顯有下降趨勢，但相對珠寶首飾類奢侈品的跌幅較小。旗下店舖以銷售運動消閒用品為主，受內地打貪運動影響少。

她指，整體銷售額在年初至今已有雙位數增長，惟升幅較以往放緩，主因去年基數較高，冀下半年銷售額仍有雙位數增幅。

一線舖租稍見回落

至於零售業關注的租金問題，她指出，傳統黃金地段一線街舖租金仍然高企，現時稍見輕微回落。旗下Giga-Sports門店在本港已開設10間，未來在新界將再增設2間，首選屯門及元朗，亦考慮在澳門開分店。

■太古資源譚錦儀（右二）稱，旗下店舖主要銷售運動消閒用品，受內地「打貪」影響少。

先達洽購京物流公司

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）先達國際物流(6123)行政總裁林進展昨在媒體午宴時表示，集團在7月中旬已開通電商平台HOLIC BUY，投資額約500萬元至600萬元。未來有意收購內地的電商平台或物流公司，現階段已跟北京某物流公司洽談收購事宜，冀在年底完成。受上述消息帶動，昨收報2.39元，升4.8%。

擬夥阿里京東拓電商

新電商平台主要代客銷售女妝、化妝品等為主，初步傾向與阿里巴巴及京東等內地大型電商磋商合作機會。公司明年會專注發展美國市場，同時並會鞏固現有亞洲業務。下半年計劃開拓中東、巴基斯坦及緬甸等業務。

執董兼首席行政官張貞華表示，上市集資所得中約3,000萬元除用作開設芝加哥分處外，其餘尚未動用，部分亦留作收購用途，暫無融資需要。不過，由於公司希望保留更多現金作投資及併購，派息方面需作再詳細考慮。

目前，旗下內地及香港的客戶佔營業額比例約59%，單計內地客戶則約15%。公司空運貨運代理業務佔總收益的69.7%。

天工簽近億元訂單

香港文匯報訊（記者 黃萃華）天工國際(0826)昨公布，與歐洲一家特殊鋼製造和銷售公司簽訂產品訂單，該公司將在未來5個月至6個月內向其購買價值約1,000萬歐元(約9,956萬港元)的模具鋼和高速鋼產品。天工股價昨收報1.9元，升3.26%。

天工今年上半年來自模具鋼的總收入約為6.99億元人民幣，佔其總收入的26%，按年升17%，為集團主要收入來源之一。

首置西安項目注入鉅大

香港文匯報訊（記者 黃萃華）首創置業(2868)昨日公布，擬向間接非全資擁有子公司鉅大國際(1329)注資西安首創國際城房地產開發項目。是次有條件的反收購計劃，鉅大將成為首創置業的房地產海外上市平台。

集團公告指，鉅大擬向首創置業收購西安一房地產項目，作價約為19.6億元。同時，鉅大將以發行價每股2.66港元發行7.38億股，作為項目的交易對價。預期是次注資活動完成後，將大大提升鉅大的資產值，並將其業務由化工業務轉型為綜合商業地產開發。

首創置業表示，鉅大轉型成房地產開發商，主力會在中國開發商用物業項目，而首創置業將繼續從事住宅物業項目。而是次收購條件是鉅大只能在中國17個目標城市經營業務，避免與首創置業競爭。

鍾惠儀任機管局人力部總監

香港文匯報訊 機管局昨宣布委任鍾惠儀為人力資源及行政執行總監，於10月6日起生效。

鍾惠儀擁有逾25年人力資源管理經驗，持有美國檀香山Chaminade University理學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。目前，她是香港興業國際集團人力資源部總經理，之前曾在和記港口集團及中電集團任職。

■鍾惠儀。

國農夥中農推廣「農匯通」

香港文匯報訊（記者 黃萃華）國農控股(1236)昨公布，與中農集團就合作推廣使用廣州銀聯聯合運營的「農匯通」系統簽訂合作備忘錄。

根據合作備忘錄，「農匯通」會在河北農資經營網絡先作試點運行，然後在運行穩定的基礎上，中農進一步加大推廣力度，以擴大「農匯通」使用範圍。

「三農」是中央的重點政策，國農主席陳立軍表示，「農匯通」有效提升供銷社農資企業的資金運營效率，同時降低資金運資成本。他稱，是次與中農合作使「農匯通」推廣至全國，加強滲透，相信該系統平台未來更加扎實，進一步加強集團的整體業務能力，有效地為「三農」服務。

「農匯通」系統平台由國農與銀聯聯手創立及運營，該系統已於今年6月30日於河北農資正式上線測試，目前運作穩定。