

互聯網金融進軍地產需跨三道坎

行業分析

互聯網金融的火苗越燒越旺，並逐漸滲透到了房地產行業。業界普遍認為，以目前的情況看，房地產金融鏈條已經與P2P、衆籌以及基金公司展開了密集合作，但是房地產與互聯網金融的融合仍需要邁過資金搭配、風險以及監管這三道坎。

儘管互聯網金融等新興經濟業態的強大魅力，吸引了不少房地產企業紛紛涉足互聯網，但北京一家互聯網房地產企業的人士表示，互聯網房地產目前在國內僅僅只

■電子商務和互聯網金融對地產行業的影響日益重要。



是剛剛起步，大部分仍然是停留在傳統的思維模式上，真正創新新的盈利模式的互聯網房地產企業，少之又少。

據了解，房地產與互聯網金融結合最實質的點在於解決房地產投融資問題，特別是針對開發商。對於開發商而言，若引用互聯網金融進行投融資，由於互聯網金融監管政策的不穩定性，很難產生長期的投資者，獲得穩定的資金來源。但房地產行業又是一個資金周期相對較長的行業，在無法形成資金池的前提下，如何解決資金搭配問題則是最先邁過的一道坎。

管控風險不容忽視

有專家直言，資金搭配是互聯網金融融入房地產的一個核心問題，互聯網金融的產品目前來看都是短期限的，與房地產的投融資期限難以搭配。如果出現風險由誰來承擔也是房地產與互聯網金融結合必須邁過的一道坎。至於房地產與互聯網結合的第二大難題則在於問題資產的處置。無論大的平台，還是個人的平台，對於投資風險項目並沒有一個風險的標識，如果項目出現風險問題，這個資產應由誰來處置？

雖然對於很多平台而言，管控風險也是必須邁過的一道坎。對於好房網而言，由於背靠平安集團，有着天然的優勢，對於風控有很大的把握。平安集團好房網首席

執行官莊諾表示，項目出現問題會由平台直接承擔風險，比如對於針對個人投資者的首付款抵押貸款出現風險會有壞賬的準備金。

互聯網金融這種新業態的出現，也給監管部門提出了新的要求。監管層對於互聯網背景下的房地產金融走勢又做何判斷？一位銀監會官員表示，在進行金融創新的同時，必須注意其風險，尤其是房地產與互聯網金融的結合。從風險角度看，互聯網金融參與者衆多，帶有明顯的公衆性，很容易觸及法律紅線，甚至引發系統性金融風險，而互聯網金融還處於無門檻、無標準、無監管的「三無」狀態。

中國社科院農村發展研究所研究員、教授杜曉山表示，相對於房地產投資的穩定性，互聯網金融風險相對就高了很多。金融是有高風險的，應該把管控風險放在第一位。

事實上，房地產下行態勢已經形成，電子商務和互聯網金融對地產行業的影響不容忽視。中國房地產部採購聯盟電子商務平台首席專家高少義認為，金融業與電商合作，可以依托電商的精準渠道獲取優質客戶，降低客戶開發成本，防範授信風險；房產電商與金融機構合作，既可以为電商客戶提供一站式解決方案，還能利用銀行的營業網點和宣傳資源，跨行業宣傳和營銷，增強了自身平台的綜合競爭能力。

點金

過去十年自由行，未來十年創富行。融資投資開公司，黃金基金人民幣。兩地攜手贏明天，上行創富必實現。

創富行

五洲致力打造綜合商貿物流平台

內地電子商貿盛行，對商業物流的需求也日益加重。主力發展投資物業及提供物業管理服務業務的五洲國際，近日也將焦點放在發展商貿物流中心。集團主席舒策城表示：「我們未來的目標，是要做到一個綜合性商貿物流平台，集合商貿、物流、電商以及支付於一體化的平台。」他稱，現時已有很多支付公司與之尋求合作機會，期望在三至五年內可參與商業物流的整個產業鏈。

五洲國際此前與平安不動產及PAG太盟投資集團訂立戰略合作框架協議，平安不動產擬就五洲國際未來的專業批發市場及物流項目進行總額不高於15億元（人民幣，下同）的戰略投資，從而進一步提升五洲國際作為領先的綜合商貿物流平台開發和運營商之地位，專注於服務內地中小企業。此外，平安不動產也將為集團進一步發展綜合商貿物流平台提供專業意見及財務支援。

舒策城指出，集團與平安不動產在物流地產上的合作面積，要比和早前簽訂合作框架協議的國際物流公司普洛斯大數十倍，平安不動產也將通過五洲國際的平台向中小商戶推廣小額貸款服務。他續稱，是次合作，首先可令集團降低資金成本，騰出更多空間發展出租及運營業務；同時，兩家合作夥伴均對國內外政經形勢、尤其海外訊息的掌握準確，有利集團及時把握先機，謀定而後動。他透露，集團現時與平安及PAG每月召開一次項目推進會，並約定每三至六個月召開戰略發展會議。

據了解，五洲國際早先先後和新加坡上市物流公司普洛斯、平安不動產簽訂關於物流地產的合作框架協議。舒策城表示，普洛斯定位的是以世界500強為主的高端客戶，平安的保險客戶基礎中則有大量中小企，與五洲國際現有商戶的類型相似，因此合作不僅可以立即展開，而且在物流地產項目上的合作亦可隨時啟動。他又強調，中國的土地管理政策漸趨嚴格，嚴控違章搭建，因此專業倉儲的需求量日益增大。

事實上，五洲國際在引入合作投資者的資金後，會用於尋求具有潛力的發展項目。集團執行董事趙立冬表示，未來集團70%土地和

資源將用於發展物流商貿，並向一、二線城市拓展，計劃在上海興建精品商業綜合項目。舒策城進一步透露，包括萬科在內的多間企業都意圖進入物流地產領域，這一板塊未來發展潛力巨大。

擬上海建精品商業綜合項目

另一方面，集團致力打造的電子商貿平台五洲匯手機程式已正式上線，並在無錫13個項目試營運，明年計劃拓展至全國。集團亦有和大型電商公司洽談合作，當中以國際公司為主，其中有境外投資者正與其洽談未來三年每年投資100億元，以求與五洲國際合作進入中國物流地產市場。舒策城直言，該等客戶看好集團在拿地、建築經驗及客戶增長的優勢。

五洲國際於2004年籌辦第一個商貿中心項目「無錫五洲國際工業博覽城」，迄今，在全國有36個項目，其中21項定位為專業批發市場，產品涉及工業五金、建材、傢俬、家居用品、汽車零件及小商品等，可視作為專門特定工業品及消費品供應商打造的商貿平台。舒策城笑說，集團可形容為「線下的阿里巴巴」，而這些專業批發市場，就是他未來打造O2O商貿物流平台的陣地，包括在現有批發市場的商貿平台基礎上，加入物流、配送、商品融資及商品結算等附加功能。

他強調，五洲的O2O之路其實早已開始：「五洲做商業地產，不是研究商業地產，是在研究商貿，自始至終都是圍繞貿易平台，不曾變過。只是現在規模還不夠大，短期內仍靠快速的物業開發及銷售，以解決現金流問題。」



■舒策城指出，物流地產這一板塊未來發展潛力巨大。

水中銀生物科技獲美國中經合集團注資

上行公司

本港科創公司水中銀（國際）生物科技有限公司（水中銀）日前宣布成功完成A輪融資，獲全球領先的創業投資機構美國中經合集團（中經合）領投，進一步擴展其生物測試技術，為食品、藥品及化妝品等多個範疇的產品安全測試帶來革命性的新標準。中經合創始人及董事長劉宇環更將出任水中銀的主席，帶領水中銀向各國決策者及業界龍頭企業推廣生物測試技術。

中經合創始人及董事長劉宇環表示：「水中銀除了其世界領先的生物測試技術外，我們看到水中銀的團隊實力及測試技術甚具前瞻性，在全球市場亦擁有極大的發展潛力，除了可應用於食品安全外，其他行業如護膚品及藥品等，亦能採用此技術進行品質測試與認證，配合目前市場注重產品安全及優良品質的需求。中經合對水中銀的發展前景充滿信心，並希望透過本身在全球市場的豐富經驗及業務網絡，讓更多人受惠於水中銀領先的科技，為社會創造價值。」

對於是次注資，水中銀創辦人陳子翔表示：

「能夠獲得重量級投資公司美國中經合集團的支持，是對我們公司的發展方向，及整個團隊長期投入生物測試技術及應用研究的一大肯定。多年來，中經合的投資計劃成就了超過百家企業，在國際市場具有權威性地位。」

中經合注資水中銀後，將協助該公司的技術拓展到中國及海外市場，目標是獲得當地政府機關與行業的支持認可，及為不同領域的企業提供全面質量管理，產品測試與認證，並逐步將其技術發展成為業界公認的產品安全測試標準。

水中銀於2011年在香港科學園成立科研基地。公司成立以來憑藉其全球獨家首創的「轉基因鱒魚」及「斑馬魚」胚胎毒理測試技術，已被驗證能同時測試過1,000種有害物質，獲得多個地區與國際性大獎。應用範圍包括食物、飲品、藥品、化妝護膚品及水質測試等，現有客戶則包括國內外領先的檢測中心、政府機構、國際大型的化妝品護膚集團及食品集團。水中銀近期更完成研發一套結合「轉基因鱒魚」及「斑馬魚」的胚胎毒理測試，針對劣質食油的全面測試，並計劃短期內於台灣、亞洲及國際市場推出。

陳子翔補充：「隨著全球政府單位及消費者對產品安全標準的重視，類似的測試需求正大幅提升。市場估計相關檢測認證服務每年的全市場總額超過1,000億美元，並以每年10%以上的速度快速增長。」目前，水中銀除了在香港科學園的實驗室養殖「轉基因鱒魚」及「斑馬魚」外，亦計劃在歐洲與中國內地等地開設養魚場，以配合公司的全球拓展計劃。

事實上，科技園公司主席羅范椒芬一直對推動培育公司的發展不遺餘力，本周初她更親力親為，與剛就任水中銀主席的劉宇環會面，詳談如何進一步協助水中銀業務發展。



■水中銀創辦人陳子翔（右）及董事總經理杜偉樑（左二）十分榮幸獲中經合創始人及董事長劉宇環（左一）應允出任水中銀的主席。

棉花出口量難維持高位 庫存仍高企期價料向淡



真知灼見
英皇期貨營業部總裁葉佩蘭

受好過預期的美棉出口數據所刺激，ICE期棉價格曾由每磅59美分的兩個月低位反彈，但由於受棉市供應仍然過剩，而且庫存維持高企所影響而未能繼續向上。加上由於USDA預料今年主要需求國中國進口需求將繼續大幅減少，而且出口競爭激烈，今年美棉出口量預料將較去年為低，反映出出口數字將無法維持於現時高位，未能帶來提振期價的作用。

基本因素分析

出口數據造好刺激反彈 惟未來數月難維持高位

美國農業部（USDA）於早前公布，截至1月8日當周，美國陸地棉出口量為10萬噸，創下了本年度以來最高紀錄，較上周及四周均值均有大幅增加，數據亦好過預期，消息曾一度帶動期棉價格自兩個月低位反彈。雖然出口數據造好，但USDA於最新發表的1月份供需報告中預計，今年主要需求國中國進口需求將由去年1,412萬包再減少一半至700萬包。而另一主產國印度亦由於貨幣於近日持續疲弱，提振了棉花出口競爭力。根據印度棉花公司，印度去年12月棉花出口量達17萬噸，為4月以來最高水平。截至1月11日，印度新棉累計上市量為286.1萬噸，去年同期為276.9萬噸。而USDA亦將印度今年出口預估由500萬包大幅提升至600萬包，令印度今年有望成為全球最大棉花生產國。

受以上因素影響，USDA預計美國棉花今年出口量將由去年1,053萬包減低至1,000萬包。再加上美國已開始進入加息周期，美元預料將持續走強，進一步削弱美棉出口競爭力，未來數個月美棉出口數字應無法維持於現時高位。

此外，國際貨幣組織（IMF）於今周宣佈，將令明年兩年全球經濟預測再度下調0.3%至分別3.5%及3.7%，而中國明年經濟增長更預計將由7.4%進一步放緩至6.3%。中國官方亦宣佈，去年經濟增長僅7.4%，創下了24年以來

最低。在全球經濟持續放緩的情況下，預計棉花需求亦將受影響。

全球棉市供應仍過剩 庫存高企期價難以回升

至於產量方面，國際棉花諮詢委員會（ICAC）預計雖然今年全球棉花種植面積將增加3%至3,350萬公頃，但產量將減少1%至2,610萬噸，因中國棉花今年產量預計將減少7%至640萬噸。而印度今年產量預料將首次超過中國，為680萬噸，與去年持平，而美國產量則預計增加23%至350萬噸。

雖然產量較去年略有減少，但ICAC仍預料今年全球棉花供應過剩量仍達170萬噸，令期末庫存再增加9%至2,125萬噸，較6年前創的15年新低增加了147%。ICAC亦指出，受中國於2011年開始實施棉花收儲政策所影響，全球棉花庫存消費比由當時47%急升至87%，對棉價造成沉重壓力。而ICAC亦預計，今年除中國以外的全球棉花期末庫存亦將增加20%至900萬噸，接近30年以來的高位。而USDA則預計，今年美國棉花期末庫存將由去年245萬包上升近一倍至470萬包。

技術走勢分析

在全球庫存仍然偏高的情況下，即使需求有所回升，棉花價格仍將難以顯著反彈，預計期價仍將向淡。建議投資者待期價略為反彈時於每磅59美分沽出ICE3月期棉，目標價48美分，止蝕位於63美分。



棉花期價走勢圖