

■ 明眼看市 | Ming's Watch |

## 地产富豪转向海外收购 香港楼市或成“鸡肋”

证券时报记者 吕锦明

620亿港元！“超人”李嘉诚近日又给市场带来一个不小的 Surprise。这次“超人”相中的收购对象是一家名为 Northumbrian Water (NWG) 的英国水务公司，且一出手就不同凡响——“超人”联手旗下的长实集团、长江基建和李嘉诚基金会，共同出资 48 亿英镑（约合 620 亿港元）！

李嘉诚斥巨资转投公用事业并非什么新闻，但投资规模如此之大且所投方向又是香港地产以外的领域，这确实引人思索。有市场分析认为，“超人”此举一方面是由于深受金融海啸重创的欧洲资产价格目前相对便宜，回报率较高；另一方面则是其手头资金充足，加上股价正处于高位，即使需要融资也不会有太大问题。这表明香港地产富豪将投资目光转向海外，并逐步转换投资领域的迹象更趋明显。

无独有偶，就在“超人”出巨资收购英国水务公司之前不久，被誉为“香港地产界四大天王”之一的新世界发展主席郑裕彤也斥资 5.7 亿美元（约合 44 亿港元）买下了分布于纽约、新墨西哥州、英属维尔京群岛和达拉斯的 5 家豪华酒店。

这些主要靠地产发家的香港富豪近期为何在海外频频大手笔收购，而对火热的香港楼市弃之不顾？其实，从近期发布的一些统计数据中可以看出一些端倪。

里昂中国研究部近期发表的一份研究报告称，从 2000 年至今，香港居民的收入实际上升 2%，但楼价则上升近 80%，本地居民购买力早已撑不起高房价，导致楼价上升主要是香港利率低企及内地资金疯狂涌入。里昂指出，相信未来香港楼价将下跌 10% 至 20%，倘若内地资金撤出香港，将成为香港楼市下滑的主要动因，建议投资者谨慎看待香港楼市和地产股。

研究机构晨星唯高达也指出，目前香港地产股的股价较资产净值的估值折价 26%，而过去 10 年这一折价的平均幅度为 14%，这显示市场对地产股的态度逐步更趋谨慎。

另外，随着加息周期到来以及港府不断出招调控（例如要求银行进一步收紧按揭成数及审批准则），香港楼市 7 月份的成交声息急跌——在 6 月份，二手楼成交有 8000 多宗，但 7 月份则跌至只有 4000 多宗，足足减少了四成多！银行业人士提醒称，香港的加息周期可能持续一段时间，所以想要买楼的市民要有“捱资息”的能力和准备。

目前，香港的楼价也出现了两极化的乱局：二手楼频频减价蚀让，而新盘均价屡创新高。例如：信和置业近期推出的帝峰·皇殿项目的一个单位创出平均呎价 3.6 万港元的屋苑均价新高纪录；而位于沙田的第一城则交投疏落，成交个案当中以减价成交为主。一位地产业人士分析认为，香港楼市已经进入分化和股着的状态，毕竟，天价豪宅只占整体楼市的一小部分，普通居屋才是撑起市场的主力。

上述种种情况表明，在基本面寒流不断，尤其是港府不断出手调控的情况下，香港楼市已经处于“高处不胜寒”的境地，有价无市或无价无市的现状都预示着香港楼市将成为城中富豪们眼中的一块“鸡肋”。

在这样的背景下，就连长实的执行董事赵国雄近期也出言谨慎。他不久前表示：“从年初至今，香港的一手楼价已上升 15%~25%，已达到一般中产人士购买力的极限。目前本港楼价大幅上升的概率很低，除非业主肯长线持有。”他强调，即使美国再推出第三轮量化宽松政策（QE3）对香港楼市的刺激作用也不大，因为港府已推出的额外楼宇印花税及其他调控措施，降低了游资热钱继续投资物业市场的意愿。

在这种情况下，富豪们暂时将投资重点转移他处的确不失为上策。以郑裕彤收购海外豪华酒店为例：实际上，作为新世界发展当家人的郑裕彤大手笔购入豪华酒店并不是第一次，今年 6 月份，郑裕彤家族控股的公司就曾斥资约 2.3 亿美元买下美国得克萨斯州达拉斯的私营奢华酒店管理公司。加州专业旅馆地产公司主席分析认为，来自亚洲的投资者目前正不断涌入美国大城市投资高端酒店，其主要原因并不仅仅是由于资产价格相对较低，更主要的是看中了来自亚洲的游客数量不断增加所带来的旅游业商机。

## 理文造纸获日本制纸巨资增持

日本第二大造纸商日本制纸 (Nippon Paper) 日前宣布，计划斥资 9.37 亿港元增持理文造纸，持股量将由之前的 11.65% 增至 15.32%。日本制纸同时表示，由于受到 3·11 大地震的影响，公司将于明年 9 月底之前削减 15% 的产能，至 436 万吨。

(吕锦明)

## 6月份香港人民币新增存款仅为48亿元

# 利差巨大 香港人民币北上淘金

证券时报记者 孙媛

香港金管局日前公布，6 月份在港人民币存款余额达到 5536 亿元，当月新增存款仅 48 亿元。这是去年 7 月以来香港人民币存款单月增幅首次低于 100 亿元，也是自去年 4 月以来环比增幅最小的月份。

业内人士指出，在内地银根紧缩的环境下，人民币投资收益率曲线的变化，成为短期内左右香港人民币流向的根本动力。

昨日，人民币兑美元午盘小幅下跌，美元/人民币询价系统午盘报 6.4370，而周三收盘价为 6.4341。当天美元/人民币中间价为 6.4386，创 2005 年汇改以来新低；香港的离岸美元/人民币即期午盘更低至 6.4220/40。

目前香港人民币资产的收益率很低，一年期人民币存款利率仅为 0.5% 左右，“点心债券”（即在港发行的人民币债券）的收益率率

为 1%~5%，目前唯一的人民币房地产投资信托基金 (REITs) —— 汇贤房地产信托投资基金的年收益率约为 4.26%。

而相比之下，内地由于银根收紧，商业银行加紧吸储，目前商业银行人民币理财产品的实际收益率节节攀升，内地金融机构动辄 4%、5% 甚至 7%、8% 的短期存款回报率或投资回报率，对境外人民币资金具有相当大的吸引力。

在这种情况下，不排除部分企业及机构通过不同的方式及途径将人民币输入内地。而香港长期以来具有公认的融资成本低廉的优势，在内地银根收紧之时，以房地产企业为首的内地赴港融资队伍更加庞大。

除了投资香港的人民币债券、存款等渠道外，由于境内外利差的存在，一部分境外资金通过借贷方式，间接被境内企业或境内企业的境外平台使用，比如人民币的境外

代付（境内实体借款，境外银行代付）和内外保外贷（境内企业担保，境外实体借款，境外银行放款）等。

而人民币回流伴生的套利行为也引发市场高度关注。比如，浙江今年就有不少企业将从境外借入的人民币转贷给其他企业。一位私募人士告诉记者，非房市股市的一些转贷投资，确实成为近期客户关注的焦点，利率的变动也很大。

针对人民币套利资金回流问题，央行正在加紧境内企业向境外银行借款业务的“窗口指导”。央行本周已明确要求，暂停境内企业从境外银行直接融入人民币，外商投资企业投资总额与注册资本的差额部分向境外银行的贷款也包括在内，这在一定程度堵塞了香港人民币流回内地的渠道。

但与此同时，央行 8 月 1 日明确提出全面放开之前处于试点阶段的外商直接投资人民币结算业务（即人民币 FDI），又扩充了境外人民币的投资渠道。

## 深圳前海最高决策机构职责明确 书记市长挂帅领导小组,成员包括多个政府部门“一把手”

证券时报记者 陈中

证券时报记者获悉，最新一期的深圳市政府公报显示，深圳自去年成立前海深港现代服务业合作区开发建设领导小组以来，于近日更新了该领导小组的成员名单，并首次明确了领导小组的具体职责。

最新公布的名单显示，该领导小组的组长由深圳市委书记王荣和深圳市长许勤担任，副组长包括 3 位深圳市副市长，以及深圳市人大常委会副主任和市政协副主席。小组成员则包括深圳市发改委、科工贸信委、财政委、规划国土委等部门的“一把手”，深圳市南山区、宝安区区长以及前海管理局局长郑宏杰。据了解，前海领导小组是前海深港现代服务业合作区的最高决策机构。

深圳此次还首次明确了该领导

小组的具体职责：研究前海深港现代服务业合作区体制机制创新方面的重大问题；研究决定前海深港现代服务业合作区产业发展、招商引资、人才政策和区域规划、土地管理、开发建设等方面的重大事项；研究决定前海深港现代服务业合作区制定的重要规定、规则和制度；研究决定《前海深港现代服务业合作区管理局管理办法》规定的需提请领导小组审定的有关事项；负责其他需提请领导小组研究决定的重大事项。

此外，该领导小组下设办公室，作为领导小组的日常办事机构。领导小组办公室主任由前海管理局局长郑宏杰兼任。主要职责是：负责就前海深港现代服务业合作区体制机制创新、产业发展、开发建设、招商引资、人才队伍建设等方面重大政策、事项组织开展调研和论

证，提出有关工作方案；对领导小组决定的事项进行协调、督促、检查、落实；负责办理领导小组交办的其他事项。

在“十二五”现代服务业发展规划即将出台之时，国家发改委近日表态将对国家服务业综合改革试点区域加大资金支持，获批试点资格的地区陆续出台实施方案。深圳也于近日在最新的政府公报中发布了《深圳市开展国家服务业综合改革试点实施方案（2011-2015 年）》，被寄予厚望的前海片区再次成为深圳的主打牌。

证券时报记者了解到，深圳此次公布的国家服务业综合改革试点方案，是目前各地出台的试点方案中最为详细的方案之一。不仅提出“金融业增加值占全市生产总值比重达到 15% 左右，互联网产业规模达 2000 亿元”等具体的数字目标，还明确了今年的任务进度表。

## 新征税政策吓退置业者

# 深圳二手房交易遇冷 中介日子难熬

证券时报记者 杨晨

深圳二手房按评估价征税的新政实施后，市场观望气氛骤然加剧。深圳规划国土委的公开数据显示，从按评估价征税新政正式实施的 7 月 11 日开始，二手房成交量骤降，每周成交量仅 200 多套；而此前，深圳二手房每周成交量通常在千套以上。

新征税政策主要针对在二手房市场中长期盛行的“阴阳合同”，“阴合同”显示买卖双方真实的成交价格，而“阳合同”则根据使用需要有所不同，一种是虚高的房价合同交给银行，以申请更多按揭贷款；另一种是填低房价的合同交给房地产交易中心过户，以便少交税。

7 月 11 日深圳开始对二手房按评估价征税，尽管核定价格普遍低于房屋市场价格，但按核定价格征税，二手房交易成本仍大幅上升。证券时报记者日前走访多家中介公司发现，当前二手房实际成交缩水近 90%，不少中介公司业绩惨淡。

中原地产的一名置业顾问向记者表示，受新征税政策的影响，许多置业者选择观望。按照深圳二手房市场以前的惯例，卖方会将交易中新增增加的税费转移给买家，但在如今的市场状况下，如此一笔税费负担很难向买家转嫁。目前，深圳关内一套房子的市价动辄三四百万元，即使核定价格只有市价的 6

成，所交税费也较过去提高了差不多 1 倍。

业内人士认为，二手房按评估价征税实行不到 1 个月，很难以短期的行情来判断未来市场的走势。预计买方会观望 2-3 个月，这段时间内市场会逐渐消化新政的影响。

尽管二手房成交量锐减，但在采访中记者发现业主依然处于强势地位，也就是说，如果买家不同意将卖方增加的税费转移，业主就不卖房。当前，二手房的价格仍然居高不下，世联地产的研究报道显示，上周深圳二手房成交均价为 20678 元/平方米。

世华地产销售人员表示，限购令以及利率上涨推动了房租上涨，深圳关内地区由于新盘稀少，今年房租已经历了两轮上涨，去年福田区一套 3000 元/月的两居房，今年租金普遍涨了 10%~20%，所以业主即使不卖房，租金也是不菲的收入。租赁市场的繁荣让不少精明的保安做起了“中介”，抢起了中介公司的生意。在采访中，记者发现不少租客通过小区保安找房子。某小区保安告诉记者，他们对小区内搬进搬出的住户很清楚，所以可以帮人找房子，如果通过中介找房子，通常要付一个月房租的一半做中介费，但通过他们只需要几百块钱。

在艰难的道下，深圳的不少地产中介为了保证业绩，其业务重心开始发生转移。上述中原地产置业顾问表示，近期龙岗、龙华、宝安等区的

限价楼盘销售情况良好，此外，今年下半年深圳将有 50 多个新项目入市，房源比较充裕，开发商也推出了打折促销活动，不少原打算购买二手房的置业者转向一手房市场，中介公司的业务重心也转向了代理新房。世联地产首席分析师王海斌表示，其实也有一些中介公司早在这一轮宏观调控开始时就转移业务重心了，比如代理东莞、惠州的商铺，实现一手房代理与二手房代理联动等。

■ 链接 | Link |

● 深圳市规划国土委数据显示，7 月深圳成交二手住宅 5037 套，环比猛降 44.6%。

● 据深圳市规划国土委公布的数据，最近 3 周，深圳二手房成交过户量分别为 214 套、207 套和 241 套，而新政实施前一周成交量多达 3724 套。近 3 周成交量相加只及其零头，周均成交量跌幅达到 94%。

● 中原地产的最新统计数据显示，7 月份，自去年 10 月以来连涨 8 个月之久的深圳二手房价格终结了上涨步伐，环比出现 10.2 个百分点的跌幅。据中原地产对全市 188 个楼盘成交价格的跟踪监测，7 月份，上述楼盘成交均价止跌回落。在 188 个样本楼盘中，7 月有成交的楼盘仅 58 个，成交的楼盘占比只有 31%，大部分楼盘出现零成交。

(整理：彭妮)



## 长江实业、和记黄埔上半年业绩“拉长阳”

证券时报记者 徐欢

昨日，长江实业以及旗下上市公司和记黄埔上半年中期业绩放榜，长江实业多挣 169%，和记黄埔半年业绩则创历年新高。长江实业主席李嘉诚表示，由于全球经济存在许多不明朗因素，预计未来世界经济将会放缓；此外，他表示目前长和系公司暂无重组计划。

截至 2011 年 6 月 30 日，长江实业股东应占溢利为 332.59 亿港元，较 2010 年同期的 123.43 亿港元增长 169%；营业额同比增长 28% 至 261.03 亿元；期内每股基本盈利为 14.36 港元；而受惠于分拆港口业务上市的特殊收益，加上 3G 业务持续改善，和记黄埔上半年净利润大幅增长 632% 至 463 亿港元，创下历来半年业绩的新高，并在 11 年来首次增派中期股息至 0.55 港元。

## 东亚银行：人民币业务成非利息收入主要来源

证券时报记者 吕锦明

东亚银行昨日在港股中午收盘后发布了中期业绩报告。受利息和佣金收入增加提振，东亚银行 2011 年上半年获纯利同比增长 29%，至 27.1 亿港元，好于预期；其核心贷款业务的净利息收入增长 20%，从 2010 年上半年的 36.7 亿港元增至 44 亿港元；非利息收入增长 29%，从 17.4 亿港元增至 22.4 亿港元。东亚银行同时宣布，

## 海通国际上半年净利润增长23%

证券时报记者 孙媛

海通国际昨日公布半年业绩报告。该公司今年上半年实现净利润 1.08 亿港元，较去年同期上升 23%；营业收入达到 5.06 亿港元，同比增 30%。海通国际拟派中期息 0.06 港元股。

投行业务方面，海通国际前 6 个月投行业务收入达 1.34 亿港元，同比激增 172%，净盈利贡献达 5230 万港元，较去年同期上升逾 4 倍，投行业务占各项业务收入贡献比例已超过 20%。海通国际副主席及行政总裁林涌表示，公司目前手头上有 9~10 家拟上市公司资源，期望 4~5 家能于年底上市，

对于近日有市场传闻称，和黄可能将旗下的意大利子公司 3 I-talia SpA 售予意大利最大电讯商 Telecom Italia SpA，李嘉诚并未正面回应，仅透露，旗下公司正在积极物色海外收购机会。

李嘉诚还表示，由于全球经济存在许多不明朗因素，预计未来世界经济将会放缓，但他同时表示乐观看待下半年集团业务前景。他表示，尽管内地银根收缩以抑制通胀，短期可能影响部分行业收益，但预计核心业务将表现良好，未来集团将持续扩展核心业务。对未来发展前景充满信心，预计内地经济不会出现硬着陆。”李嘉诚说，“我对公司股票也一直有买无卖，未来十年都不会减持长实股份。”

近期市场猜测长和系要进行重组，李嘉诚表示，长和系在 2013 年之前不会进行重组。

上半年每股派息 0.43 港元，高于 2010 年上半年的 0.38 港元。

东亚银行表示，人民币相关业务已成公司非利息收入中的主要收入和佣金收入增加提振，东亚银行 2011 年上半年获纯利同比增长 29%，至 27.1 亿港元，占该行整体存款的 6.5%。他预计下半年贷款增长稳健，息差将保持平稳。该行发布的数据则显示，东亚银行（中国）的贷存比率降至 72%，在限期前达到了中国银监会的规定。

集资额介乎 1 亿~2 亿美元，更希望年内有 1~2 家以双币形式发行。

上半年来，海通国际孖展融资业务调整后的总收入达 8450 万港元，较去年同期上升 71%。

经纪业务依然是海通国际上半年的主要收入来源。今年 1~6 月，海通国际经纪业务共实现经营收入 2.4 亿港元，与去年同期相当。该公司联席董事总经理兼执行董事李耀荣透露，由于港股市场的佣金战日渐激烈，海通国际的经纪业务收入受到拖累，且由于经营成本上升，经纪业务净利润同比下降 40%，至 3200 万港元，经纪业务对公司的收入贡献份额已由 62% 下降至 47.5%。