

大新银行： 港家族银行业最后的贵族

证券时报记者 吕锦明

作为香港最后一家可出售股权的上市家族式银行，大新银行昨日的业绩发布会显得格外引人注目。外界对于公司发布的种种计划和举措，也都顺理成章地与“卖盘”扯上了关系。

大新银行在业绩发布会上宣布，将按每持100股供12股的比例进行供股，每股供股价格为8港元，这较前一交易日的收市价12港元大幅折让超过33%；公司供股总发行规模不少于1.5亿股，占现行及经扩大后股本各12%及10.71%，集资总额最少12.01亿港元。虽然公司强调计划将筹资所得款项净额用作一般营运资金，但外界普遍认为，大新银行供股的举动可能是为下一步卖盘进行铺路。

对于外界种种猜测，大新银行管理层始终不置可否。公司董事总经理王祖光昨日仅表示，供股后，大新银行的一级核心资本充足有望提高一个百分点，以巩固资本水平，应对巴塞尔资本协议III收紧对银行业资本的要求以及公司在未来几年的发展需要，但目前无意再通过股本扩张融资。他强调，供股集资与其他香港银行相继被并购无关，但他同时也并未正面回应供股是否为大新银行卖盘铺路。

纵观香港家族式银行业的发展脉络，上市的大多已经以卖盘作为结束家族式经营的选择。因此，继广州越秀收购香港创兴银行、新加坡华侨银行收购香港永亨银行后，大新银行就成为香港最后一家可卖盘的上市家族式银行。俗话说，物以稀为贵，在目前港股市场和香港银行业中，大新银行已经成为炙手可热的“香饽饽”，它的去留将关乎香港家族银行业的终结或转型。

香港金管局中国香港银行研究部副总监陈晋典认为，大新银行的资本符合监管要求，公司集资反映银行监管要求越来越高，加上香港银行业经营环境困难，相信香港小型银行的卖盘活动将会更趋活跃，今后香港金融市场将由大银行来主导。

海通证券分析师李嘉廉表示，大新银行的资本充足率符合规定，但仍然选择供股集资，估计这是为强化资本及账目，为下一步卖盘做铺垫。他分析说，公司的资本比率下降，加上在内地贷款拨备增加，令公司需要同时向股东伸手，以维持在大新银行74%的持股比例。他认为，公司的供股价较前一交易日收盘价折让逾三成，如果股价回落到10港元水平，就会令供股计划变得更具吸引力。

港银对内地贷款猛增 港金管局加强监管防风险

证券时报记者 徐欢

人民币近日出现持续贬值，内地企业债出现首例违约，这引发了市场对于香港银行内地信贷风险敞口或将加大的忧虑。对此，香港金管局则表示，需要加强风险管理意识，要求所有银行就非银行类客户的内地业务呈报更详细资料，并要求内地业务活跃的银行就风险管理和内部监控进行专题审查。

近年来，香港银行对于内地贷款金额激增，截至2013年末，在香港银行业的贷款总额中，对内地净贷款所占比例接近40%。2010年时该比例还是零。香港金管局最新季报显示，香港所有认可机构对非银行类客户的内地相关贷款，于去年年底增至36020亿港元，占总资产19.7%；6个月前则为31970亿港元，占总资产18.6%，增幅12.67%。

值得注意的是，除了实际的融资需求之外，在过去人民币持续升值的大背景下，部分跨境贷款实际上是为了从内地较高的利率和人民币之前的升势中获益。自2005年以来，人民币对美元已累计升值33%左右，此外，由于港币的汇率与美元直接挂钩，香港本地的利率一直较低，因此成为了内地的一个融资来源。香港的贷款使用伦敦银行同业拆借利率作为主要基准，这个指标目前仅仅是0.55%，而一年期人民币贷款的成本在6%左右。利用这其中的利差，部分内地企业，尤其是在香港有离岸账户的小企业从香港银行业贷款后将借来的资金存入利率较高的内地银行，实现套利。

瑞银驻香港的银行业分析师安以信表示，如果香港银行业向内地企业发放贷款中的较大一部分被用于套利，那么一旦宏观经济环境发生改变，这些套利很可能被迅速解除；套利和套汇机会驱动的跨境、跨币种贷款将面临很大风险。此外，人民币下跌或将降低债务人偿还贷款的能力，这将给银行带来极大风险。这些贷款即便有担保，大多也完全没有对冲操作，汇率波动意味着部分银行可能会蒙受巨额汇率损失。“欧洲一大型银行交易员表示。

大和资本市场在香港的银行业分析师胡月明说，转弱的人民币将会压制住内地企业在香港借款的胃口。“法国巴黎银行驻新加坡的外汇和利率策略主管MizaBaig表示，香港银行业发给内地企业的贷款质量并未得到检验，在风险敞口迅速上升的背景下，这必然让人担心。

中信泰富蛇吞象 中信集团借壳在港上市

中信泰富获注资2250亿人民币；交易对价包括现金及新发行和配售的股份

证券时报记者 徐欢

昨日，中信泰富发布公告表示，正商讨收购中信股份100%股权，中信泰富董事会正对此进行全面评估。

中信泰富宣布，正与母公司中信集团商讨收购集团主要业务平台中信股份100%股权之事宜，双方已就潜在收购签订了框架协议。

公告称，中信泰富董事会正对该交易进行全面审慎的评估，倘若此收购获董事会接纳，下一步则需要公司绝大多数独立股东的批准。

预计交易对价将包括两部分——现金及新发行和配售的股份。如签订买卖合同，预计对价股份的发行价格为每股13.48港元，较截至最后交易日止60个连续交易日的平均收市价溢价约25.86%。有外媒称，这一交易价值可能达400亿美元。

中信股份是中信集团以绝大部分资产出资成立的，具有多元化的产业布局，在许多业务领域都有领先优势。截至2013年12月31日，中信股份（不包括中信泰富）未经审计的汇总归属于中信股份之股东的股东权益约为2250亿元人民币。

中信集团的上市两年前就曾提及，但由于体量很大，上市事宜一直没有实质性的推动。2010年开始，中信集团即启动股改，并于2011年末完成，中信集团公司整体改制为国有独资公司，并更名为中国中信集团有限公司。有媒体引述消息人士称，中信集团的上市已经获得监管部门许可。约三周之前，全国政协委员、中信集团董事长常振明曾公开表示，中信集团上市如顺利预计年内完成。

常振明同时兼任中信泰富主席。他表示，此项交易可以增加公司

业务的多元性及规模，扩大资产和资本，增强公司的整体竞争力，从而能更好地把握中国经济增长带来的各种机遇，还可使公司发挥综合优势与整体协同效应，提升经营效率。

3月25日午盘，中信泰富停牌，停牌前报12.66港元/股，上涨4.80%。

截至2012年末，中信集团总资产达35657亿元人民币，净资产2355亿元人民币，全年实现营业收入3498亿元人民币，净利润301.6亿元人民币。目前中信集团下属公司众多，包括中信泰富、中

信资源、中信21世纪、中信国际电讯、中信银行、中信证券、中信大锰和中信海直等。

另有传言称，中信集团将总部迁往香港，不过此传言尚未得到证实。据熟知此次运作的人士称，此次传言中信集团迁往香港虽然是国企改革和中国“走出去”战略的关键实践，却更加凸显了香港在中国国家战略里的特殊地位。这是香港作为第一个大型央企在内地之外作为总部的地方，显然是中央借用香港的国际环境、法治和企业管治方面的优越地位推动国企深化改革。

待价而沽“变身”求售 深圳豪宅伺机突围

深圳当前可售商务公寓总量为73万平方米，为去年同期的3倍

证券时报记者 吴家明

号称捂盘长达4年的深圳罗湖豪宅盘“德弘天下华府”近日再度传出即将开盘的消息，曾经的“百亿豪宅”总体销售额或翻倍。不过，国内房地产市场降温预期越来越浓，加上调控措施未见松动，豪宅开发商还能否继续淡定？深圳豪宅市场又将走向何方？

百亿豪宅的价值： 捂一年就翻倍？

“德弘天下华府”位于深圳罗湖田贝片区，据公开资料，该项目由深圳茂业（集团）股份有限公司所开发，并在2010年11月就已经封顶。当时，深圳“限购令”尚未实施，但开发商却没有选择立即公开对外销售。随后，“德弘天下华府”就一直处于“沉睡”状态。

证券时报记者走访发现，“德弘天下华府”项目工地的外部围栏已经撤除，裙楼商业配套正在进行进驻前的准备工作，营销中心也已经开放。现场销售人员对记者表示，目前具体开盘日期仍未确定，但预计将在今年的下半年，售价预计将超过每平方米6万元。不过，记者在深圳市国土资源和房产管理局网站查询，“德弘天下华府”项目目前并无预售证。

这里是深圳中学学位区，附近的二手房都超过每平方米3万元，旁边已经开盘许久的翡翠公寓全部为小户型，也没有花园社区，售价也达到每平方米4万元。“销售人员似乎对“德弘天下华府”的定价颇具信心。

其实，早在去年“德弘天下华府”就曾多次传出即将开盘的消息，若按照当时每平方米3.5万元的均价计算，“德弘天下华府”的销售总额将接近100亿元。一年之后，经过2013年火热的楼市助推后，按照销售人员现在给出的预估价，保守估计，“德弘天下华府”的销售总额将超过200亿元。不管是有意还是无意，一直处于“沉睡”状态的“德弘天下华府”已经价值倍增。

不过，一直困扰“德弘天下华府”的就是深圳当前实施的限购政策，茂业系欲坐享销售收入连翻几倍的同时，依然有不确定性。

据销售人员介绍，“德弘天下华府”仍定位为住宅项目并主打双拼房，一个房有两个甚至三个房产证，目前有200多平方米和400多平方米两种大户型。据了解，经过开发商的努力，其中400多平方米的户型只需要一个购房指标，200多平方米的户型仍需要三个购房指标。也就是说，按照深圳目前的限购政策，购房者对于“房票”，有钱也买不到。

豪宅“变身” 高端商务公寓突围

对于深圳豪宅市场的销售前景，美联物业全国研究中心主任徐枫认为，一直以来大户型物业

的销售速度都比较慢，今年深圳豪宅应该比去年难卖，特别是多套房产证的大户型物业较难销售，主要原因在于购房者的购房名额已经被消耗过多，市场对豪宅的需求下降。

其实，“德弘天下华府”开盘日期一推再推，从另一层面来说也可以显示出开发商的淡定，也预示着开发商正在进行一场围绕“限购”何时结束的赌局。不过，房地产调控时期豪宅入市向来较为敏感，加上购房者手上的“房票”越来越紧张，一些开发商为了达到销售效果也选择另类突围。与“德弘天下华府”的住宅项目定位不同，一些开发商纷纷以不限购不限贷的高端商务公寓方式推出自己的“豪宅”项目，以达到快速走量的销售效果。

商务公寓近年来因为可打擦边球避过“限购”和“限贷”政策而受到投资者的热捧，但产权年限也相应变为50年。开发商在拿到综合性使用性质的地块后也热衷于开发商务公寓，商务公寓入市数量也因此逐年增长。

目前，高端商务公寓正作为豪宅品类面向深圳全市抢占市场。以福田区为例，去年福田三大高端商务公寓产品——东海国际公寓、深业上城和滨河时代，直接将区域均价推至每平方米5万元以上，今年又将新增深圳中心、理想城等高端商务公寓，前者已被业内人士预计定价将超过每平方米8万元。根据深圳中原地产研究中心的监测，深圳当前可售商务公寓总量为73.09万平方米，达到去年同期的3倍，去库存压力非常大。特别是福田一些高端商务公寓库存消化时间更可能长达近三年，远高于普通住宅产品。

有业内人士分析称，如果深圳楼市出现拐点，已经被当成豪宅的高端商务公寓很可能是第一张被推倒的多米诺骨牌。

房贷持续偏紧 深圳小户型交易冷清

部分银行近期已不接二手房个人贷款业务

证券时报记者 杨晨
实习记者 张夏欣

深圳个人房贷业务持续收紧。据证券时报记者了解，深圳部分银行已暂停二手房房贷业务，部分客户转投更易获得贷款的新房市场。交通银行深圳某支行负责人向记者表示，近期已不接二手房个人贷款业务，因为接了也不能保证今年之内可以放款。

记者以买房名义咨询多家银行在深支行，普遍不能承诺放款时间，均表示银行额度紧张。其中，招商银行某支行表示，该行本周起暂停了纯商贷，目前只提供住房公

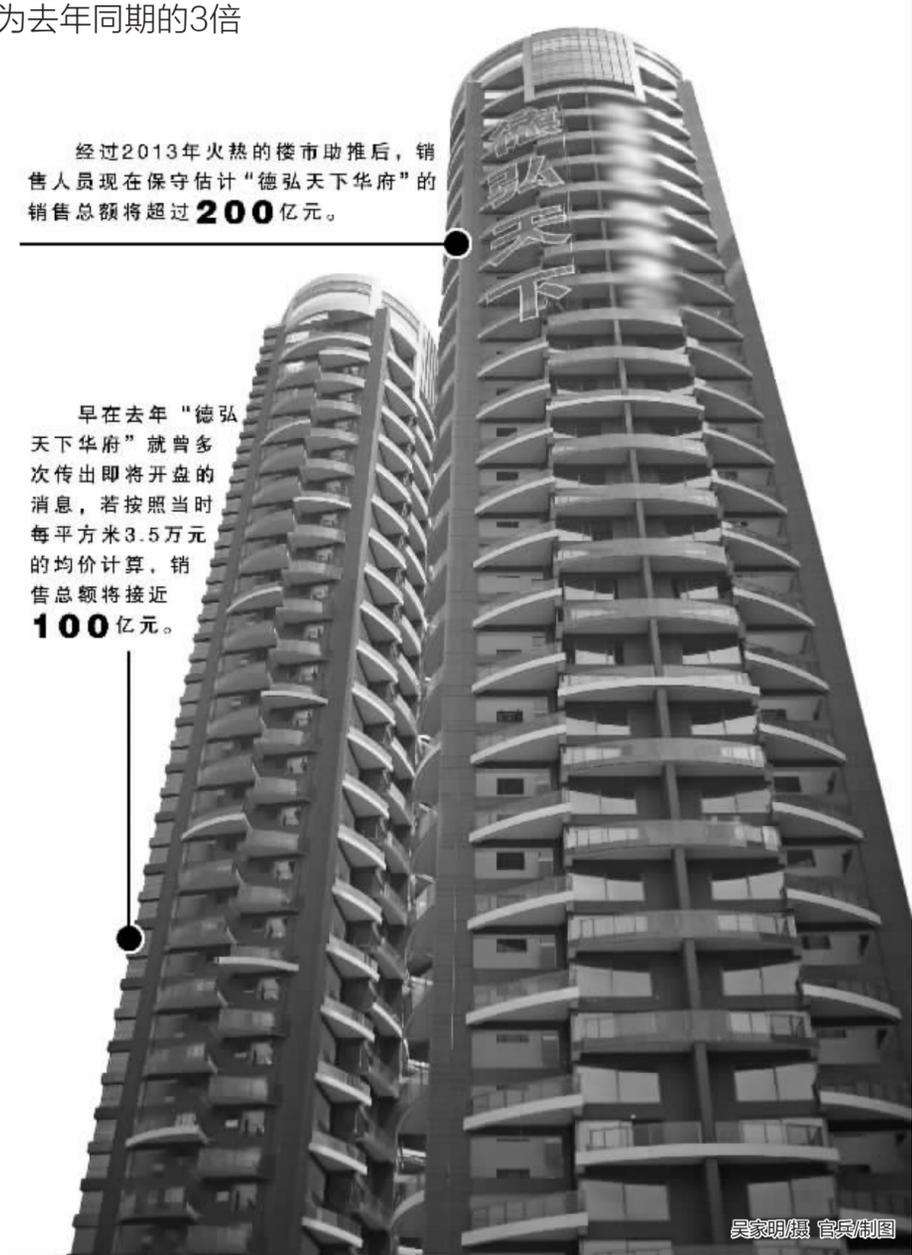
积与商业个人按揭贷款组合贷，组合贷中的住房公积金部分维持原有的4.5%的利率水平，商业个人住房按揭贷款利率为6.55%，如果是首套房，商贷部分的利率可享受9.8折优惠，如果是二套房，商贷部分利率则在基准利率基础上上浮10%。农业银行则表示，首套房贷和二套房贷利率均需上浮10%。工商银行也表示，首套房贷利率需上浮5%，二套房贷利率需上浮10%。

中联地产研究人员认为，持续偏紧的房贷形势已影响到深圳住宅市场的成交结构，目前，深圳中大户型的成交量明显上升，而以往十分吃香的小户型成交量则明显下滑。

根据中联地产的监测数据，上周二手房交易方面，60平方米以下的户型成交量减少了10.4%，占比下降至21.5%，而2-3房（60-144㎡）户型的成交占比增加了8.2%，这一区间户型的成交占比已超过七成。单价方面，均价2万元/平方米以内的住宅成交量减少了5.5%，均价3-4万元/平方米住宅成交量减少了8.9%；而均价在2-3万元/平方米的住宅占比增加了13.3%。总价方面，200万元内占比缩减了12.2%，200万元以上占比升至45.6%。业内人士指出，房贷偏紧、利率上升令小户型投资价值减弱，另一方面，当前的政策环境还是偏向于首

套置业，所以更实用的中大户型现阶段更受欢迎。

价格方面，由于成交结构发生改变，大户型占比提升，二手房均价略有拉升，根据几大中介公司的统计，近期二手房均价维持在2.6万元/平方米的高位，与去年同期相比涨幅接近30%。另一方面，由于近期多个高端项目入市，也拉高了新房的均价，上周新房均价攀升至2.7万元/平方米，但与年初的同类项目相比，新房项目价格无上涨迹象。值得注意的是，持续偏紧的个人房贷形势已给许多卖家带来持续压力，有不少地产中介向记者反映，近期二手房市场的议价空间明显加大，房价出现小幅度的松动。



经过2013年火热的楼市助推后，销售人员现在保守估计“德弘天下华府”的销售总额将超过200亿元。

早在去年“德弘天下华府”就曾多次传出即将开盘的消息，若按照当时每平方米3.5万元的均价计算，销售总额将接近100亿元。

吴家明/摄 肖真/制图