



▲最新一期《中銀經濟月刊》中指，本港市場即使到2020年，上海金融中心仍可能與香港存在一定差距

## 中銀：港滬十年後仍有差距

中銀香港（02388）於最新一期《中銀經濟月刊》中表示，香港市場資本流動自由開放、市場參與者國際化的程度是上海難以複製的，即使到2020年，上海金融中心仍可能與香港存在一定差距。該行又認為，探討已久的香港交易所與滬深交易所合作推出跨境金融產品，如交易所買賣基金（ETF）、預託證券（HDR）、人民幣QDII及QDII等，相信最終可以逐步落實。

《中銀經濟月刊》指出，目前香港和上海金融中心建設處於不同的發展階段，兩者各有優勢和不足。香港作為相對成熟的市場，有助市場參與者獲得較高的市場流動性、較具競爭性的定價及更可靠的操作，因而可望吸引金融活動進一步匯聚；上海則擁有國家積極推進國際金融中心建設的政策聚焦優勢，較強的綜合

經濟實力；以及作為內地金融改革的龍頭，在匯聚全國資金和人才，輻射全國經濟腹地方面具有優勢。

### 兩地各有優勢和不足

未來隨着人民幣逐步走向全面自由兌換及資本項目逐步開放，兩地的不足可獲得相對改善，而且上海在某些產品交易量方面可超越香港。但認為即使到2020年，上海金融中心仍可能與香港存在一定差距。

由於香港和上海金融中心所處的發展階段、發展模式和主要服務的地域存在差異，兩地並非直接競爭關係。滬港完全可以在良性競爭中加強合作與協調，為國家提升在國際金融市場的話語權及支配金融資源的能力發揮積極作用，並可形成整體合力，在全球金融中心

的競爭中處於戰略高地。

### 可合推跨境金融產品

此外，隨着內地資本跨境流動的進一步放寬及上海證券交易所的股份制改革，未來，滬港交易所將有更多合作手段與空間，在兩地金融市場的連通及利益連接上扮演重要平台。

該行指出，為推進滬港金融中心實現「優勢互補、互惠共贏」的錯位競爭和梯度發展，上海市與香港已簽署《關於加強滬港金融合作備忘錄》，滬港交易所也簽訂了「更緊密合作協定」，分別明確了優先合作的領域。這將有利於滬港交易所加強合作，令更多的內地企業以A+H的方式上市融資，有效、有序及合理的利用內地上市資源，共同為內地企業提供優質的融資服務。

# 佳兆業深圳樓盤勁減兩成

## 買家入市審慎 5月銷售少三成

### 銷情慘淡

自中央嚴打房地產炒風以來，內房銷情慘淡，銷售額大跌，其中佳兆業（01638）剛於5月的合約銷售就較預期大跌近三成。為挽救銷情，佳兆業繼恒大（03333）後，成為首個降價促銷的深圳開發商。佳兆業主席郭英成表示，調控措施令買家入市變得審慎，故公司5月底開始就三個深圳的樓盤，減價兩成促銷，刺激五月底三天內的銷售額達三億元（人民幣，下同），惟5月的合約銷售仍只有8億元，比預期少三成。

本報記者 陳萍花

郭

英成昨於股東會後指出，今年首5個月，公司的合約銷售金額為26億元，按年增長23%。不過自宏調以來，買家入市審慎，令銷量持續下跌，為吸引更多潛在買家「落搭」，佳兆業突然於5月底公布八折出售深圳三個項目，是繼恒大後，首個降價促銷的內地發商。不過策略頓時奏效，三天銷售額便達三億元，即時推高5月份的合約銷售金額至8億元，但銷售額仍低於預期約30%。

### 首5個月銷售26億增23%

不過，郭英成強調，有信心完成今年銷售額100億元的目標。至於減價促銷策略會否推行至全國所有項目，他則表示，要視乎市場反應及是否會有新調控措施出台。郭英成重申，適當的減價促銷，對市場有好的影響

，亦能夠配合國家的調控目的，他預計，今年內地整體樓價有機會下跌10%至15%。

至於內地傳得熾熱的房產稅，郭英成則認為，主要是心理影響，實質影響不大，因為政策有利於未來內地樓市的健康發展。他相信當局會於7至8月份就房產稅提出明確的時間表，預料將會在北京、上海等大城市率先推行。而公司與長實（00001）合作的深圳項目，正在進行前期整體規劃工作，他期望該項目可於今年年底前完成拆遷開發。

### 雅居樂：上月銷售跌33%

被問及最近為何以13.5%高息發債，郭英成解釋，由於調控令土地成本降低，就算高息發債仍有「着數」。他續稱，公司今年計劃撥出20至40億元用作買地，上半年已在江陰、瀋陽及深圳購地，預料下半年會更積極物色土地，主要會在深圳及長三角地區。公司現時手頭現金約30億元，暫時未有融資計劃。

另外，受宏調影響，雅居樂（03383）5月份銷售亦未如理想，只有10億元，較4月份的15億元下跌33%。公司今年首5個月銷售額85億元。主席陳卓林指出，如按公司的銷售面積目標330萬平方米，以現時每平方米均價約1萬元計算，保守估計，今年銷售額可超過200億元人民幣，但他未有正面回應會否下調銷售目標，只強調期望受調控影響的程度可以減至最少。

他坦言，調控推出至今，多個項目均受影響，其中南京項目的銷售受影響最大，故公司將暫時不會購入新土地，以保留資金發展。他指出，公司現時的可用授信額度超過100多億元，淨負債率約54%，與去年底相若。至於房產稅方面，副總裁劉華賜指，目前發改委未正式落實推出房產稅，但他認為，現時的調控力度已足夠，相信不會有更猛烈的政策出台。



▲佳兆業主席郭英成表示，減價促銷策略會否推行至全國所有項目，要視乎市場反應及是否有新政策出台

另外，陳卓林表示，目前未有分析海南項目的具體時間表，雖然海南項目現佔公司盈利約達28%，去年貢獻了逾60億元的銷售收入，但他強調，即使日後能成功分拆上市，對公司的盈利表現亦不會構成大影響。

## 中銀保誠推強積金計劃

強積金「半自由行」將於明年初落實，中銀國際英國保誠信託宣布，將於今年7月份推出「我的強積金計劃」，為強積金成員提供12個成份基金，基金管理費低至0.7%至0.99%。中銀保誠行政總裁陳禹昌表示，相信新產品推出後，其他服務供應商將有更大的減價空間。

### 基金管理費低至0.7%

中銀保誠宣布推出「我的強積金計劃」，聯同富達、JF資產、富蘭克林鄧普頓、施羅德投資及道富環球五間公司，為強積金成員提供12個成份基金，包括混合型基金3個、股票基金5個、債券基金2個、貨幣基金及指數基金各一個。

陳禹昌表示，近年強積金服務提供者累積的資產及盈利都較多，但各供應商卻無響

應調低收費，他指，希望透過爭取較合理的利潤，而推出新的低收費強積金產品，他相信新產品推出後，其他服務供應商將有更大的減價空間。

陳禹昌又指，目前強積金產品的平均基金開支比率逾1.9%，期望未來可下降至1.5%以下，令收費有進一步的下調。他稱，中銀保誠目前在強積金市場市佔率逾8%，在香港市場排名第四，客戶人數至4月底止已達60萬人，資產規模超過260億元。他坦言，公司目前的市佔率偏低，以中銀的實力，認為應可升至第二位。

中銀保誠營運部高級經理詹志光表示，新計劃的收費屬於市場最低的水平，現時12個基金選擇已頗為足夠，但不排除日後會增加新的基金選擇。



▲中銀保誠聯同五大基金公司推出「我的強積金計劃」。右三為中銀保誠行政總裁陳禹昌

## 鄭家純：短期樓價難以預測

對於政府即將推出拍賣何文田佛光街地皮及攝歌信山地皮，新世界發展（00017）董事總經理兼執行董事鄭家純表示，對兩幅豪宅地皮均感興趣，但認為需視乎價錢而定，而集團未來在本港投地的態度會趨於審慎樂觀。

鄭家純解釋，集團以審慎投地態度並非因近期本港樓市轉慢，而是要視乎政府的政策。他指，由於政府沒有公布定期賣地，加上被勾出土地少，未來要視乎政府的態度，因而採取審慎態度。不過他認為，由於本港土地供應有限，相信長遠地價有升無跌，而作為發展商，他亦並不希望樓市出現泡沫或有大起大跌的情況。他相信本港房價亦可穩步上升，惟短期走勢則難以預測。

### 對兩豪宅地皮感興趣

對於九招十二式的規管，鄭家純認為，政府每個政策出台，都會對買家情緒有影響，不過他對此表示歡迎，認為措施可增加發展商銷售透明度，有利於消費者。

同為新世界中國（00917）主席的鄭家純表示，對於內地的宏觀調控乃因本身的經濟情況而實施，旨在防範其樓市出現泡沫，長遠而言屬好事。同時發展商

亦希望，樓市可健康發展，不要大起大落。鄭家純指，在調控措施下，新中的發展策略暫時將持審慎及觀望態度，不過為配合長遠發展，集團乃會繼續增加其土地儲備。他認為調控對二、三線城市的影響將會較細，不過具體仍要視乎出台的措以及城市而定，他指，有機會發展的城市都會盡力爭取。

### 內地改革稅制有需要

對於內地下半年的樓價走勢，鄭家純認為，需視乎中央出台的措施影響有多大，由於內地不同的城市有不同的經濟情況，所以估計調控措施亦會根據各城市本身的樓價及需求而定，相信不會一刀切。至於就內地擬落實開徵房產稅，鄭家純認為是國家規管或改革房產稅制情況，長遠來說，內地有需要將稅種改革，使其可適應長遠發展。他相信，短暫時說肯定對集團有所影響，但為國家維持其稅務健康發展，是有改革稅制的需要。他指，暫時未有預計有關稅制出台後對其影響多大，重要是取決於各個城市的不同經濟及需求而定。

而集團旗下酒店業務方面，鄭家純指，今年首5個月，公司的酒店業務表現同比有大幅改善，目前有關業務進展良好，預計於未來數年將有逾10間酒店陸續



▲新世界發展董事總經理暨新世界中國主席鄭家純

投入營運。他指，酒店業務屬長遠的投資，目前集團僅發展三數年，他對業務表現有信心。另外，他亦指公司暫時並無向深圳上市公司星美注資的計劃。



▲南京南洲新能源研究發展有限公司董事長徐誦舜

## 新秦磚

## 新漢瓦降發電成本

### 特稿

在這屆強調低碳概念的世界博覽會上，包括瑞士館在內的諸多外國場館，均應用了環保節能的理念，純電車的身影在園區內處處可見，在聯合國館的大門口，記者亦見到了內地太陽能產業的新突破——光電光熱建築一體化應用系統。

聯合國館的長廊頂面上，鋪設着120塊單晶硅太陽能板，在該館藍色基調的烘托下，頗有一種未來感。據了解，這些太陽能電池的總裝機容量達到10.8千瓦。該項技術的發明人南京南洲新能源研究發展有限公司董事長徐誦舜透露，被稱為「新秦磚、新漢瓦」的光電光熱建築一體化應用系統，可令到發電成本降低至每度0.5元（人民幣，下同）以下，應用在建築上所節約的屋頂支柱重量達到每平方米280公斤。

徐誦舜介紹說，「新秦磚、新漢瓦」通過聚光增大太陽能電池的光照強度，同時降低電池表面的工作溫度，令到光電、光熱有機結合，既提高電池的光電轉換效率，又充分利用太陽熱能。

據了解，「新秦磚、新漢瓦」每平方米的生產成本不到2000元，平過傳統光伏產品。徐誦舜亦向記者表示，他正在努力將產品的使用壽命提高至20年以上，不過目前產品的產業化之路，仍存在人才與資金上的阻礙。【本報記者蔣燕上海電】

### 錦州萬得擬拓純電車業務

【本報記者上海電】錦州萬得新能源汽車技術有限公司副總經理王笑戈於中國新能源汽車發展高峰論壇上表示，該公司生產的純電車計劃發展至錦州以外的十個城市，預計每個城市將有1000部車運行。

錦州萬得開發的純電車，最高時速達到每小時70公里，這一純電車的特別之處在於相應充電站為企業與國家電網合作運營。據悉，純電車為錦州市的重點發展產業，目前萬得為該市提供了1000部純電車。

據王笑戈透露，錦州萬得將在年底前向市場推出500部純電車，其中一部分將向英國出口，預計一部車的售價僅為2.5萬元（人民幣，下同）。他同時坦言，由於該公司推出的這款純電車，每次充電可跑120公里，較宜在規模適中的城市運營。

該款純電車的使用成本亦相當低廉，同樣行駛100公里路程，燃油車的成本達到47元，而萬得純電車的成本僅為8元。值得注意的是，該款純電車採用天能動力（00819）供應的電池，錦州萬得還計劃於7月16日參加北京國際電動車展。

### 簡訊

### 工行擬歐洲增5分支機構

中國工商銀行（01398）董事長姜建清在法國表示，工行將抓住世界經濟復蘇帶來的良好機遇，穩步推進國際化發展，準備在歐洲地區新增5家分支機構。

姜建清在出席第八屆世界投資會議上表示，中國金融機構正積極審慎地參與國際併購市場，到去年底，工行已在全球21個國家和地區設立24家營業機構，分支機構總數達180家，還準備在歐洲地區新增5家。

### 光宇首五月銷售增一倍

光宇國際（01043）董事長宋殿權昨日表示，與去年同期相較，該公司首五個月的鋰電池銷售至少增幅一倍，未來一兩年或考慮生產純電客車。宋殿權透露，鋰電池佔到了整車成本的六成至七成，光宇國際生產的鋰電池，壽命為七年，充放電次數為3000次，採用其電池的純電車，時速可達到120公里。

### 光大煙台市簽框架協議

以環保及新能源為發展核心的光大國際（00257）宣布，與山東省煙台市政府達成框架協議，將投資30億至50億元，以改善和優化煙台市發展環境和能源結構。行政總裁陳小平表示，煙台市是集團今年新拓展的重點城市之一，通過全面戰略合作，有利集團在山東省的環保業務進一步擴大。

更正：昨日刊登於B1版「粵海投資押後分拆計劃」一文中，提到的「天鵝城酒店」實為位於廣東天河城的「粵海喜來登酒店」。