

九倉：零售轉弱仍不會減租

吳光正稱港經濟基調好 樓市有支持

九倉（00004）昨日舉行周年股東會，最後一次以主席身份主持會議的吳光正坦言，本港目前經營環境具挑戰，尤其高端零售業亦面臨困境，但很難判斷零售業低迷持續多久，強調集團去年已對此有所準備，不會以減租應付。他又認為，本港經濟基調仍強，就業率強勁，相信樓市「唔會曳」。他重申，集團海外資產不多，無意重組。

大公報記者 陳萍花

吳光正表示，今年首季零售數據差，旗下商場四月份的零售銷售與首三個月改變不大，不敢對前景太樂觀，但他稱，海港城、時代廣場均屬香港地標性購物中心，憑藉這一優勢，舖位相對租客仍供不應求，暫未見到減租發生。他透露，集團去年中已開始就本港零售市道轉差做出籌備及調整，且調整方案不是針對單一季度或短期，做了較長期的準備，不會以減租應付，又指市道不好反而為公司帶來機會。他認為，很難判斷零售業低迷持續多久，惟要確認方向，可首先等秋季零售數據出爐。

細價樓急升不正常

對於內地擬削減消費品進口關稅對本港零售的衝擊，他坦言，有一定影響，但減稅是「錢」的效應，香港的競爭力不一定是「錢」，香港以「多選擇、保真貨、高水平的服務」見稱，這都是香港的競爭力，故不擔心被內地搶走客源。

至於本港樓市，他坦言目前樓價高，細價樓價格急升亦屬不正常，市場或會有所調整，惟認為樓價不會大上大落，主要因現時本港經濟基調良好，失業率低，故預料本港樓市「唔會曳」。對於市場擔心樓市出現泡沫，他反指，港人每年平均薪酬加幅約5%至6%，累計五年也至少有25%至30%的薪酬升幅，所以認為市民仍有足夠購買力，經濟造好便無懼樓價上升。

退休後轉任公司顧問

現年68歲的吳光正，於1978年加入九龍倉，帶領集團資產從30多億元，上升至今的逾3000億元，37年間資產升值逾一百倍。對於為何如此早退任，他表示，九倉一切業務已步入正軌，管理層質素亦很高，認為現時是退任的適合時機，又指希望可有多些時間做自己想做的事。被問及集團日後會否重組，他則指，集團海外資產不多，無意重組。吳光正將於下週二會德豐（00020）股東會後，同時卸任會德豐高級董事，正式全身而退，轉為出任兩家公司首席顧問。

匯豐人幣定存跌穿3厘

匯豐銀行自5月7日起逆市而行，將人民幣定存年利率推高至3.5厘水平，冠絕多家大型銀行，但維持了一星期之後，昨日復將年息大幅削減45至60點子，令最高存息水平急跌至2.9厘，正式告別3厘關口。

該行昨日將6個月期的人民幣定存年息削減60點子，至2.85厘；3個月年息則減45點子至2.8厘，存款額同為2至50萬元人民幣新資金。若存款額高於50萬元人民幣，年息略高5點子，最高為2.9厘。

在離岸人民幣流動性持續改善之下，本港銀行近期相繼調低人民幣定期存款年利率，其中恒生（00011）、渣打香港的所有年期人民幣定存年息，早已相繼跌穿3厘；另一家大型銀行中銀香港（02388）除了大額定存（50萬元人民幣以上）的年息仍有3厘之外，其他年期的定存年息亦低於3厘。市場人士形容，匯豐今次的調整是「跟隨市場走勢」。

中小型銀行方面，華僑永亨昨日亦將其120天定存年息，由3.5厘調低至3.3厘，起存金額30萬元人民幣新資金。

花旗香港將由下周一（18日）起，將其3個月人民幣定存年息，由4.2厘減至3.3厘，減幅高達90點子，起存金額8萬元人民幣新資金。

內地連番減息，加上大量資金湧港，本港人民幣存息減完又減。創興銀行（01111）財務及資本管理



吳光正主要言論

1. 目前經營環境具挑戰，尤其高端零售業面臨困境，很難判斷零售業低迷持續多久
2. 細價樓升得快，或會有調整，但香港樓市「唔會曳」
3. 地市是政策市，集團開始減少在內地的投資，在內地發展主要會「睇飯食飯」。
4. 集團海外資產不多，無意重組
5. 香港的競爭力不一定是「錢」，香港以「多選擇、保真貨、高水平的服務」見稱，這都是香港的競爭力



▲吳光正（右二）稱，港經濟基調良好，旗下物業不會減租應對零售疲弱 大公報記者林少權攝

看好內地項目長遠回報

九倉除立足香港外，亦積極於內地發展，不過面對內地政策市，九倉在內地的投資策略亦有所改變。剛卸任集團主席的吳光正表示，在內地發展物業面對的挑戰較以往大，8、9年前集團積極增加內地的土地儲備，但近年市場已經轉變，開始減少在內地的投資，轉由集中於幾個大城市發展，並主攻投資物業，強調集團看好旗下於內地項目的長遠回報。

吳光正表示，九倉於內地的物業銷售項目年初至今已超額完成全年280億人民幣的目標，較預期理想。惟他直言，目前內地的增長速度已逐步減慢，集團未來將減少於內地城市的投資。他指，目前內地投資環境與8、9年前公司剛進入發展時不一樣，挑戰更多，認同內地大型發展商所講「黃金時代」已過，特別是在一些三、四線城市，地方政府推地後，在市況良好又不准加價賣樓，而在市況差時又不准減價賣樓，故公司於3、4年前開始逐步減少投資，改由將現有項目造好，同時發展城市數目由14個減至約6個。

對於投資物業方面，他指，公司着重長遠回報，不論成都或長沙之國際金融中心項目等，都是一個長遠投資，並指集團於內地的投資均有好的回報，並看好未來集團旗下於內地項目的長遠回報。至於內地樓市，他認為內地是政策市，故很多企業均對此存有戒心，亦開始避免發展二三線城市，強調集團在內地發展主要為「睇飯食飯」。



▲吳光正（前排左四）與股東大合照

華泰招股價較A股折讓兩成

吳光正於昨日股東會後正式卸任九倉主席，並於下周二同時卸任會德豐高級董事，正式全身而退，轉為出任兩家公司首席顧問。「無職一身輕」的他有問必答，應股東去年提出的要求，在股東會開始前，最後一次以主席身份和一衆小股東合照，表現十分親民。

其後更有「長情」股東大讚吳光正過去37年在九倉的貢獻及成就，期間帶領九倉資產大升百倍至3000多億元。股東韓先生稱「自己和成家人」都是九倉股東，長達40年，直言「好滿意」。吳光正表現，又指吳光正安排副主席吳天海接任主席一職是「好好嘅安排」，更讚其兒子吳宗權表現「四平八穩」，認同他現在退下火線是合適安排。另一名股東麥先生（Mr Mak）形容吳光正打造九倉是一項「豐功偉績」。

市傳將於下周展開公開招股內地第四大券商——華泰證券（601688.SH），據悉其招股價將介乎20.28元至24.8元，較A股折讓26.79%至40.13%，集資最多347.2億元，並獲13個基礎投資者合共認購148.2億元。

據《REUTERS》引述旗下《IFR》指，市傳將於下周一（19日）開始招股的華泰證券，將發行約14億股H股，每股作價20.28元至24.8元，集資最多347.2億元，超越廣發證券（01776）的320億元，成爲今年新股「集資王」，並獲得13個基礎投資者合共認購148.2億元股份，佔總發行規模的約42.68%至52.20%。據悉該股將於5月22日定價，6月1日上市。

以華泰證券昨日A股收市價27.1元人民幣（折合約33.88港元），招股價折讓率介乎26.79%至40.13%，並未如上月上市的「行家」——廣發證券般吸引（約50%），而且其他大型內地券商如中信證券（06030）、海通證券（06837）等，H股較A股的折讓率已爲20%至30%，但由於華泰證券的2015年市盈率僅1.66至1.87倍，中信證券及海通證券的2.5倍以上爲低，加上「深港通」的政策即將出台，故市場對華泰證券仍然充滿期待。

至於昨日截存的污水處理企業雲南水務，繼續熱炒環保概念，孖展增至逾210億元，超購倍數高達125倍；而第2日招股的歷青混合料設備製造商德基科技，孖展則微微增至13.75億元，超購37倍。



▲本港銀行續削人民幣存款息率

創銀首季淨息差收窄

創興銀行（01111）去年全年淨息差爲1.58%，去年下半年則爲1.64%。財務及資本管理處財務總監陳凱傑昨日出席股東大會後表示，今年首季人民幣存款利息急升，加上人行減息，令首季淨息差未能保持去年下半年水平，但該行會透過增加內地及跨境業務等高回報資產，抵銷淨息差收窄影響，希望今年全年淨息差可保持於去年1.58%水平。

陳凱傑表示，越秀集團入股成爲創興大股東後，該行一直積極拓展內地業務，未來亦會於珠三角開發分支行，及於廣東省自貿區尋求發展機會。他續稱，明白市場對內地資產質素的關注，該行亦加強內地業

務的風險管理，而今年首季不良貸款比率與去年同期相若。至於有否集資壓力，他表示，目前該行普通股一級資本充足比率仍高於監管要求，未來只要有利於股東的方案均會考慮。

四月以來，本港股票市場交投熾熱。陳凱傑表示，創興首季證券佣金收入與去年同期相若，但自四月份起，受惠內地與香港股市暢旺，每日平均成交量按年增加逾一倍，而新客戶的開戶人數今年首四個月亦大增三成，主要集中於四月份開戶。他續稱，五月份數據尚在觀察中，但指整體市況好消息爲主，希望佣金收入增長可以持續。

▲左起：希慎財務總監賀樹人、副主席劉少全、主席利蘊蓮及公司秘書容韻儀

希慎續約舖位加租三成

本港零售市道明顯放緩，銅鑼灣出現「吉舖」，市場關注未來租金會否有下調空間。有銅鑼灣大地主之稱的希慎（00014），集團財政總監賀樹人昨日於股東會後表示，目前已處理今年三分一的續租舖位，其中首季續租租金加幅爲三成。若以現時租金水平計算，預期今年寫字樓續租可望有中單位數升幅，至於零售店舖則料有15%至20%增幅。

副主席劉少全表示，雖然整體零售市道增長有所放緩，但集團旗下的商場首季零售額，在蘋果、誠品及利園旗下食肆帶動下，錄得58%的升幅，人流亦增加9%；而五一黃金周商場人流則按年上升4.5%，表現不俗。他指出，該行一向平均客源，港客比例達60%至70%，加上集團早於兩年前已評估本港零售業不可永遠維持高速增長，故已調整租約的條款，增加基本租金的比例，以分散風險。

他亦不擔心銅鑼灣一線街舖出現「吉舖潮」，會影響集團出租率。他指，商戶較爲歡迎大業主的商場，因爲商場會舉辦活動以刺激商場人流。被問未來發展計劃，劉少全表示，公司將繼續以銅鑼灣爲投資核心，但亦會審慎研究銅鑼灣以外，甚至海外的投資項目，但暫未有具體計劃。

至於股東會上有股東指希慎股價表現不如另一收租股領匯（00823），劉少全表示，集團是長線營運者，着重長遠發展，而過去10年的回報率，即包括股價升幅及派息，平均每年達11%，較美國國債爲佳，認爲已足夠向股東作出交代。



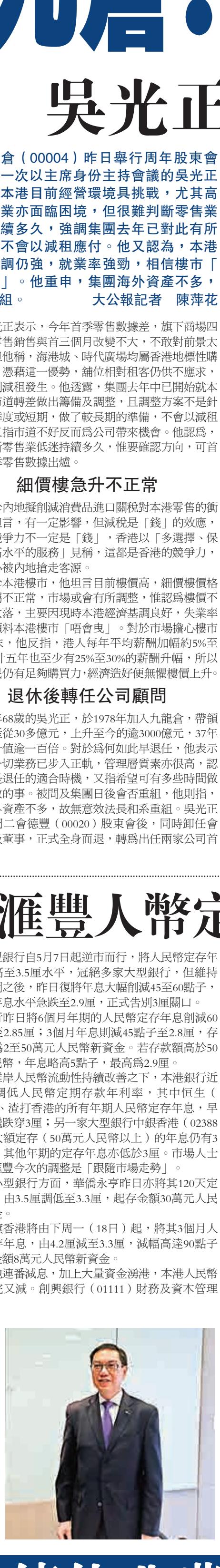
新中售深別墅套現16億

内地樓市回緩，發展商即加快推盤。新世界中國（00017）近月亦積極推售項目，其深圳豪華別墅項目新世界「名鑄」首批單位於數周內推出，即被內部認購完，認購金額逾16億元（人民幣，下同）。

新中地產執行董事兼周大福慈善基金理事長鄭家成表示，集團於深圳的布局，除了名鑄項目，今年內還會推出鹽田區沙頭角梧桐山半山區倚山花園三期漆蘭，而且還會繼續在深圳尋找新機會加大投資力度。

新世界「名鑄」爲新中在大前海尖崗山別墅區最後一個高端項目，分別A及B區，共有184套。其中A區共有54套率先推出，目前正展開內部認購，單價每平方米約9至18萬元/平方米，主推378至665平方米聯排與雙拼別墅。另有少量200平方米3層洋房，但入市時間待定。

「名鑄」發展理念滲透着新世界發展（00017）近期所倡導The Artisanal Movement品牌獨特個性，將設計與美學，開拓無限想像。



陳凱傑表示，未來亦會於珠三角開發分支行，及於廣東省自貿區尋求發展機會。

佳兆業海外債權人委員會的8個基金經理當中，有6個已經接受融創中國的建議，相當於佳兆業美元債券淨現值的73%，令融創中國及佳兆業的「美事」更進一步。另外，佳兆業昨日亦公布了現時的公衆持股份量爲20.81%，低於規定的25%，公司將努力提升公衆持股份量至規定水平。

另一方面，再有內房股趁住「牛氣滿天」，配股筹资：據外電引述銷售文件指，綠地香港計劃配售2億股，每股作價介乎7.3至7.5元，較前收市價7.93元折讓5.42%至7.94%，集資最多15億元，若反應理想，將額

外「加碼」2800萬股，令總集資金額增至最多17.1億元。

大市暢旺，除催生金融活動外，亦直接帶動房地產的銷售。合生創展（00754）昨日中午公布截至4月30日止4個月之財務數據，期內合約銷售金額錄得33.01億元人民幣，較去年同期的約12.21億元人民幣，激增1.704倍，涉及的合約銷售面積約26,077萬平方米，其中單計4月份的合約銷售爲10.73億元人民幣；合約銷售平均售價爲每平方米12,657元人民幣，同比下降29.4%。該股昨日午後股價曾一度升2.15%至9.04元，惟最終微跌1.24%至8.74元收市。