

看好內地消費力 競爭環境愈趨公平 外資淘金忙 上季185億買商廈創新高

未理會貿戰陰霾，繼A股相繼「入摩」、「致富」後，外資未停止加持中國資產配置的步伐。據美國房地產數據分析服務商Real Capital Analytics的數據指，今年第一季度，來自美國、瑞士、巴林和新加坡等國家的機構投資者對中國商業地產投資創新高，規模達27億美元（約合185億元人民幣）。有分析表示，外國投資者對中國興趣盎然，反映出他們看好中國消費者、本地企業的實力不斷增強，以及監管方面的改革有助於創造公平的競爭環境。

大公報記者 王芳凝

這是Real Capital公司自2007年開始統計該數據以來，單季度外國投資者購買金額最高的一次。報告指，外國投資者的熱情表明，他們的態度發生了逆轉。2013年至2018年的大部分時間裏，這些投資者都是淨賣家，拋售中國的寫字樓、購物中心、倉庫和其他類型的商業地產。

今年以來，外資開始持續買入，收購北京、上海等地多個優質地段物業資產。早前數據顯示，截至4月底，黑石、凱德、基匯等外資機構在內地的大宗房產交易中，累計金額已超過400億元（人民幣，下同）。今年首季內地大宗物業投資金額超530億，其中外資佔比升至50%，為2016年以來單季最高。

全球奢侈品銷售額 中國佔30%

此前，中國官方收緊了對地方房地產開發商、保險公司和其他國有企業的貸款，以減緩信貸增長以及債務對金融體系構成的潛在風險。

瑞士合衆集團（PartnersGroup）私募房地產亞洲區董事總經理拉胡爾·蓋斯（Rahul Ghai）說：「這為外國投資者進入中國進行交易創造了一個獨特的機會。」今年3月，瑞士合衆集團與啓城投資（Ascent Real Estate Investors）等機構組成的財團以13.4億美元收購了中關村地標建築北京鼎好大廈。中關村是中國的科技中心，被稱為中國的硅谷。

美國睿星資本（Greystar Real Estate Partners）首席執行官鮑勃·費斯（Bob Faith）表示，將來還會有其他企業能夠從其實踐中學習經驗並持續發展。睿星資本及其合作夥伴最近完成了一隻專注中國市場的基金的首輪融資，籌得4.5億美元，該基金將在中國主要城市投資租賃住房。該基金最初將

把重點放在上海，第一個項目位於中山公園附近。藍光商業集團總裁張剛近日接受內媒專訪時表示，外資抄底中國物業是長線投資。外資進入內地一線城市大量併購優質物業資產的動作頻頻，到內地配置一線城市地產，除去物業自身價值外，還會有長遠來看好人民幣匯率止跌回升的預期。他續稱，外資還是聚焦在一線和二線的省會城市為主，這是他們拿地的特點。

隨着中國消費者的財力日益增長，美國其他大型投資者也在零售地產領域看到了機會。麥肯錫公司今年4月發布的一份報告顯示，2012年至2018年，全球奢侈品消費增長的一半以上來自中國，預計到2025年，中國將貢獻全球新增消費的65%。此外，BCG（波士頓諮詢公司）與騰訊合作近日發布的報告亦顯示中國強勁的消費力：全球奢侈品銷售額三成來自中國，90後貢獻近一半。

今年2月，全球著名投資機構黑石集團斥資4.8億美元收購了塔博曼購物中心（Taubman Centers Inc.）三家亞洲購物中心50%的股權，其中兩家在中國，一家在韓國。

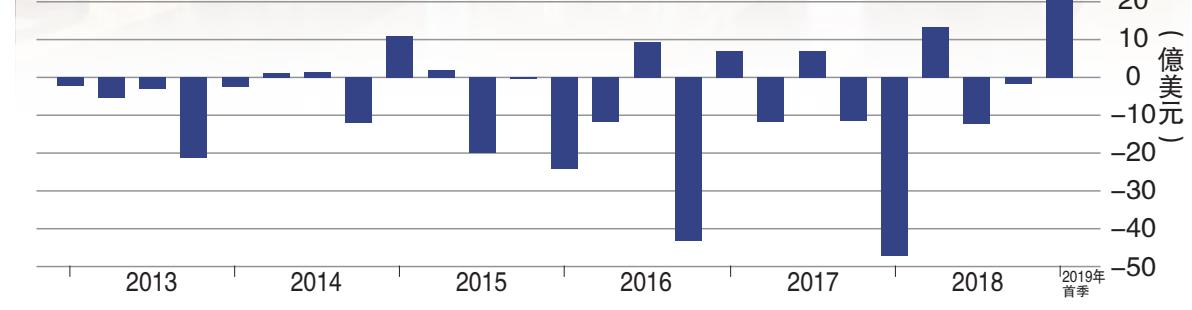
南非投行：變化積極 投資當時

無獨有偶，南非獨立新聞網近日亦報道，南非金融機構RisCura分析師安德魯·范比利翁（Andrew van Biljon）認為，儘管中美貿易關係持續緊張，但中國政府的政策和積極的市場變化，能夠確保投資中國是一個良機。

文章稱，隨着中國經濟更加開放，中國人也會更加富裕，投資者將面臨重大機遇。中國人民生活水平不斷提高，他們可能會購買更多的消費品。



外資對中國商業地產投資創新高



來源：RealCapitalAnalytics

瑞房滬豪宅走自然風 爭奪高端客

【大公報訊】記者孔雯瓊上海報道：瑞房（00272）旗下的瑞虹新城近日在上海推出新一期產品天悅郡庭，該項目首次提出「自然系」概念，提倡住宅要和自然無縫對接。瑞虹新城項目發展副總經理楊軍接受採訪時表示，目前高端購房者需求出現升級，選擇住宅看重生態配套，新項目便是順應市場推出。

楊軍稱，當前購房客戶需求正在變化升級，高端人群有着回歸自然的生活需求，親近自然的親子訴求

，瑞虹敏感捕捉到這些市場變化，推出自然概念住宅項目。此外，基於上海2035的總體規劃，上海要建設成為生態之城，瑞虹亦遵循城市發展的主旋律，與城市共生長。

同時，瑞虹新城55萬方的商業配套瑞虹天地也在持續開發中，目前星星堂、月亮灣等已正式營業，18萬方一站式超區域多元購物中心太陽宮預計會在2021年開業。

巴西保稅原油庫魯啓用 「家門口」可直購

【大公報訊】記者丁春麗山東報道：青島港與巴西國家石油公司合作的保稅現貨原油庫昨日正式啓用，隨着13萬噸巴西盧拉原油開始卸入青島港董家口保稅油罐，開啓了國際原油生產商保稅現貨原油交易「直銷」模式。這令更多中國客戶在「家門口」就能買到第一手的保稅現貨優質原油，並根據自身資金情況小批量靈活購貨，為中國地煉產業帶來了巨大實惠和貿易便利。

巴西國家石油公司董事、高級副總裁安娜利莎亦表示，巴西保稅原油首次卸入青島港董家口保稅原油罐，讓巴西原油在中國真正找到了第二個「家」。隨着董家口港保稅油罐的建成，這裏將會為巴西原油提供一個更大的平臺，並通過保稅油罐的模

式促進銷售。

據悉，巴西國家石油公司是世界最大的綜合性油氣公司之一，2018年年產量約11億噸，佔巴西原油總產量的82%。近年來，巴西國家石油公司在中國市場日趨活躍，並把目標對準了山東地煉市場。僅2018年，該公司就向山東地煉銷售原油約800萬噸，其盧拉原油以高性價比深受市場追捧。

巴西國家石油公司在看好中國市場的同時，非常渴望在中國尋找合作夥伴，直接向中國客戶銷售原油。而擁有7座油碼頭的青島港，2017年、2018年的油品綜合吞吐量連續超越億噸，在全國沿海港口名列第一，中國每六噸進口原油就有一噸在青島港上岸。巴西國家石油公司去年最終選定青島港作為合作夥伴。

中冶售中金應收帳款 涉31億元

【大公報訊】中國中冶（01618）公布，其非全資附屬公司十七冶集團及二十二冶集團，與中金公司簽訂兩份轉讓協議，同意轉讓兩項應收帳款，總代價預計不超過30.65億元（人民幣，下同）。

公告指出，十七冶集團同意出售而中金公司同意收購應收帳款A。中金公司將作為管理人設立專項計劃A，並將應收帳款A作為專項計劃A的基礎資產。十七冶集團與中金公司將根據中金公司就發行專項計劃A下的資產支持證券的簿記建檔結果，確定將予轉讓的應收帳款A的規模，總代價預計不超過17億元。

同時，二十二冶集團同意出售而中金公司同意收購應收帳款B。中金公司將作為管理人設立專項計劃B，並將應收帳款B作為專項計劃B的基礎資產。二十二冶集團與中金公司將根據中金公司就發行專項計劃B下的資產支持證券的簿記建檔結果，確定將予轉讓的應收帳款B的規模，總代價預計不超過13.65億元。

總代價將以應收帳款的帳面價值乘以折現率計算而得，而折現率將由十七冶集團及二十二冶集團，分別與中金公司在參考應收帳款的未來可回收性後，經公平磋商釐定。

銀基：白酒業需求未見放緩

【大公報訊】記者王芳凝報道：銀基集團（00886）主席梁國興昨日在全年業績發佈會上表示，儘管中國經濟增長放緩，但白酒行業需求未見放緩。隨着公司旗下B2B平台品匯壹號擴展，預計行政投入會逐步下降，公司亦將增加平台上所售酒類品類減少運營成本，期望可保持毛利率增長。

據此前公布業績顯示，截至今年三月底止年度，集團總收益約17.04億（港元，下同），較去年減少26.56%，虧損1.46億元，不派末期息。對於集團總收益的下降，銀基集團執行董事兼行政總裁嚴俊解釋，主要是由於期內減少非酒類業務銷售所致。集團在幾年前已搭建自營酒水銷售B2B平台，其會員大多是酒類分銷商，對非酒類的興趣較低，因此決定減輕對其業務的投入，但煙等毛利較高，有剛性需求的產品則會繼續銷售。

梁國興表示，集團主營高端白酒。由於白酒消費有明顯的季節性，集團通過獨家代理五糧液出口業務

，近年已積極開拓海外市場，包括去年開始布局歐洲市場，並增加捷克、匈牙利等東歐國家銷售點，期望海外市場可成為集團新增長點。

對於公司旗下B2B平台品匯壹號，梁國興補充說，雖目前傳統渠道銷售仍約佔集團銷售的60%，但隨着B2B平台營運趨穩定，其投入成本料將可持續減低，發展前景樂觀。

展望未來集團發展，梁國興指出，未來發展策略仍是將銷售重點放在酒類產品上，但非酒類產品當中，只會考慮發展有剛性需要、毛利較高的嬰兒奶粉。他續稱，公司今年4月至6月業績較往年有所進步，但詳細數據暫時無法透露。

嚴俊表示，集團會以年輕化、多元化、現代化為目標，積極拓展線上及海外市場。他強調，海外布局仍需較多時間使項目落地，目前中國市場仍是白酒的重要消費基地，相信未來五年內公司在國內的業務佔比較高。

**熱烈慶祝
香港回歸祖國22周年
香港、澳門特區名譽領事團**

The Association of Honorary Consuls in Hong Kong & Macau SAR

香港特別行政區Hong Kong SAR

馬耳他 Malta	斐濟 Fiji	納米比亞 Namibia
Mrs Vivien CHOU CHEN	Mr Desmond Y T LEE, MH	Dr Henry CHAN Hin-keung
斯洛文尼亞 Slovenia	特立尼達和多巴哥 Trinidad and Tobago	剛果 Congo
Mr Bernard C W LAU	Dr Richard YAPP Shih-chang	Mr Patrick TO Shu-fai
摩納哥 Monaco	莫桑比克 Mozambique	烏干達 Uganda
Mr TUNG Chee-chen, GBS, JP	Mr HO Chun-tung, JP	Mr LAM Ting-kay
萊索托 Lesotho	突尼斯 Tunisia	阿爾巴尼亞 Albania
Ms Gloria KO Lee	Mr Richard WONG Che-keung	Dr Kennedy WONG Ying-ho, BBS, JP
蘇里南 Suriname	約旦 Jordan	科特迪瓦 Côte d'Ivoire
Mr LOK Ho-ting	Mr David T C LIE, SBS, JP	Mr Andrew MA Chiu-cheung
葡萄牙 Portugal	摩洛哥 Morocco	塞浦路斯 Cyprus
Dr Ambrose SO Shu-fai	Mr William DOO Wai-hoi, JP	Mr Kenneth TING Woo-shou, SBS, JP
立陶宛 Lithuania	也門 Yemen	吉布提 Djibouti
Mr Raj Sital MOTWANI, SBS, JP	Mr Aaron SHUM Wan-lung	Ms Kathy CHIU Kam-hing, JP
毛里求斯 Mauritius	愛沙尼亞 Estonia	薩摩亞 Samoa
Dr TAI Chin-chun	Mr Matthew LAM Kin-hong, MH	Mr Ramesh I MAHTANI
冰島 Iceland	尼日爾 Niger	密克羅尼西亞 Micronesia
Ms Hulda Thorey GARDARSDOTTIR	盧森堡 Luxembourg	Dr TAN Siu-lin, SBS
巴布亞新幾內亞 Papua New Guinea	Mrs Sophie LEUNG LAU Yau-fun, GBS, JP	斯里蘭卡 Sri Lanka
Mr Ricky CHIM Kim-lun	Mr Gary N HARILELA, JP	Mr NGAN Man-sham
拉脫維亞 Latvia	貝寧 Benin	格林納達 Grenada
Mr Stephen KING Chang-min	Mr Alex DONG Choi-chi	Dr Johnny HON Sei-hoe, MH
塞內加爾 Senegal	巴林 Bahrain	挪威 Norway
Mr LAM Kwok-hing, MH, JP	Mr Oscar CHOW Vee-tsung	Ms Sabrina CHAO Sih-ming

澳門特別行政區Macau SAR

尼日爾 Niger	馬里 Mali
Ms Irene Mohan JIANG	Mr James LEONG Si-leong

同敬賀