

# 陳啟宗：港樓難再現過去50年般大升

## 土地供應增加 以往投資獲利條件不再

### 世易時移

樓價曾經從1997年高位累跌約70%至2003年低位，其後反覆向上，並不斷創新高。恒隆地產(00101)董事長陳啟宗昨日表示，過往香港地產因獨特環境而獲利，但隨着土地供應增加，料將來住宅樓價不會重現過往50年的大升。他又表示，零售地產不能再複製以往的模式，香港需要認識及跟隨內地、國際格局轉變而作出配合，並認為香港的前途在於內地。

大公報記者 李永青(文) 何嘉駿(圖)

以本港指標屋苑太古城為例，首批單位於1976年開售，據當時價單，翠湖台翻陽閣一個建築面積585呎的低層入場單位，僅售12.45萬元，建築呎價約212元。據中原地產顯示，太古城最新建築平均呎價15512元，這意味着太古城呎價46年飆升逾72倍。

### 太古城呎價46年飆72倍

除了樓價外，市場亦十分關注股市走勢。瑞銀財富管理投資總監辦公室大中華區股票主管李智穎昨出席一論壇後表示，現時市場風險胃納較弱，加上中概股審計未有結果，預期市場仍然波動，建議投資者不要因估值低而貿然入市。同時，市場最關注內地何時才與國際重新開放，而內地防疫政策對零售、消費均有直接影響。

李智穎指出，近月A股表現跑贏港股，主要是香港有較多股份受消費及疫情影響，加上外國投資者較多，且不太理解內地政策，引致港股調整更深，但相信市場信心恢復，港股有望追落後，而港股估值比A股更低，反彈空間會更大。她指出，美國聯儲局加息已到中後期階段，環球及中國股市或已反映情況。她認為，受惠內地減稅政策，電動車等板塊在市場憂慮下已大規模調整，相信中長線投資已達至吸引水平。同時，現時中央已有不少政策支持房地產行業，相信房地產問題最危險的時期已達尾聲，而內銀的房地產貸款以個人按揭貸款為主，相信有一定安全性。

### 瑞銀：港股有望追落後

瑞銀財富管理亞太區聯席主管、瑞銀香港區主管及行政總裁盧彩雲表示，面對通脹高企，息口上升及政治局勢緊張下，料市況持續波動，建議客戶分散投資，又透露目前客戶較鍾情於防禦性股債產品，也偏好對沖基金及私募基金等另類投資工具。她透露，今年人才流失數字按年比較上落不大，主要



瑞銀集團與香港中華廠商聯合會在香港合辦「迎聚灣區 盈滿機遇」論壇，探討香港如何把握粵港澳大灣區發展帶來的機遇。與會嘉賓在論壇上合影。

### 嘉賓言論重點

#### 恒隆地產董事長 陳啟宗

- 過往香港地產因獨特環境而獲利，但隨着土地供應增加，料將來住宅樓價不會重現過往50年的升幅
- 香港在80年代學日文，因為資金在日本，但今日香港的前途、資金都在內地
- 香港要成功，必須認清「一國兩制」的優點

#### 財經事務及庫務局局長 許正宇

上月公布的施政報告提到，鞏固香港國際金融中心地位是增強香港發展動能的首要工作，特區政府將繼續鞏固和善用香港國際金融中心的優勢，助力大灣區建設及促進香港金融業發展

#### 香港中華廠商聯合會會長 史立德

現時香港重症數目較少，加上具備良好醫療系統，亦有足夠供隔離設施及防疫措施，相信香港有條件放寬入境限制

#### 瑞銀財富管理投資總監辦公室大中華區股票主管 李智穎

現時市場風險胃納較弱，加上中概股審計未有結果，預期市場仍然波動，建議投資者不要因估值低而貿然入市

#### 瑞銀財富管理亞太區聯席主管、瑞銀香港區主管及行政總裁 盧彩雲

面對通脹高企，息口上升及政治局勢緊張下，料市場持續波動，建議客戶分散投資

## 歐美經濟弱 港商料出口再跌三月

【大公報訊】金融與生產息息相關，香港中華廠商聯合會會長史立德表示，期望疫情後可向全球重新展示香港的生產實力。而未來廠商除了融入大灣區外，亦期望舉辦多活動，將本地品牌及科研成果放到大灣區生產。

### 史立德：宜放眼灣區及東盟

史立德昨出席一個論壇後表示，現時香港重症數目較少，加上具備良好醫療系統，亦有足夠供隔離設施及防疫措施，相信香港有條件放寬入境限制，向全世界展示「香港回來了」。被問及近期香港出口下跌，他認為，歐

美市場經濟不振，有廠家被取消訂單，預料出口下滑趨勢或持續至3個月，甚至更長時間，但可到東盟找尋機遇，或回大灣區打造供應鏈。

出席同一場合的財經事務及庫務局局長許正宇表示，在「一國兩制」下，香港有「背靠祖國、聯通世界」的獨特優勢，直接參與內地的龐大市場，同時與世界接軌，成為連接內地與世界的橋樑，而上月公布的施政報告亦提到，鞏固香港國際金融中心地位是增強香港發展動能的首要工作，特區政府將繼續鞏固和善用香港國際金融中心的優勢，助

力大灣區建設及促進香港金融業發展。

有關建設風險管理中心方面，許正宇表示，特區政府正爭取短期內在南沙、前海等地成立保險售後服務中心，為持有香港保單的大灣區居民提供支援，亦為大灣區保險市場互聯互通踏出重要一步。

許正宇又說，有關投融資平台的升級改革方面，支持港交所修改主板上市規則，便利具規模但尚未有盈利或業績支持的先進技術企業融資，期望升級改革後的市場，能夠更好地服務大灣區的投融資需求。

## 要有「錢途」 必須學好普通話

面對國際形勢風雲變幻，恒隆地產(00101)董事長陳啟宗表示，身處逆全球化的大環境下，香港要成功，必須認清「一國兩制」的優點，並強調香港的「前途在內地，資金在內地」，希望昨日是自己最後一次以廣東話在香港演講。

他認為，以前資金在西方國家，故香港人要學英文，但日後資金來自內地，香港要有「錢途」，香港人做生意必須學好普通話。他解釋，1970年代英國政府是有意地製造廣東話文化，並透過一系列優惠，利用語言切斷香港與內地的聯繫，將



▲恒隆地產董事長陳啟宗(右)表示，香港的前途在內地，資金在內地。

香港變成廣東話天地。「80年代學日文，因為資金在日本，但今日香港的前途、資金都在內地，所以廣東話無前途。」

## FINI昨起接受登記 料明年6月上線

【大公報訊】萬眾矚目的FINI(Fast Interface for New Issuance)再有進展，港交所(00388)宣布從昨日起至明年2月17日正式開放用戶登記，系統測試將在明年第一至第二季度進行，並初步計劃於明年6月上線，具體時間將至少提前兩個月公布。

港交所上市科諮詢和項目主管簡愛娣表示，本次註冊將透過線上表格填寫的方式完成，並指出未來所有IPO(首次公開發行)都將於FINI平台進行，相信能降低市場參與者開支。

### 新股結算周期將縮三日

簡愛娣強調，無論是黑色暴雨警告還是8號風球都不影響FINI運行，與此同時，新股仍需遵守香港公司法要求。

隨着FINI的推進，港交所有

機會補上首次公開招股結算周期太長的短板，將有助鞏固國際集資中心地位。

港交所存管及代理人服務董事總經理梁碧珊透露，將於FINI啟動後關閉中央結算系統(CCASS)的新股平台，屆時所有新股結算周期都將自「T+5」(定價後5個營業日掛牌)縮短至「T+2」。

此外，港交所市場聯席主管蘇盈盈在出席金融科技論壇時指出，港交所面對多元的客戶群，對於金融科技的需求不統一，因此FINI在設計時需要考慮所有市場參與者，特別是散戶投資者體驗，並確保成本效益。

至於包括FINI在內金融科技面臨的挑戰，蘇盈盈認為，在推出改變工作流程的新科技時，常常因市場不願做出改變而受阻，因此企業須妥善管理投資者信

心，令相關科技順利推廣。

Vantage客席分析師李慧芬表示，FINI有助降低IPO工作量及節省時間，然而近日受港股氣氛影響，IPO宗數不多，導致各機構對於FINI需求不迫切。

李慧芬進一步指出，疫情是拖累市況的主因，若明年6月左右出現好轉，則有助大部分公司重啟IPO計劃，市場對於FINI會有更為積極的看法。

### 九成業內支持電子化IPO

華盛證券分析師聶振邦認為，港交所已針對FINI進行較長時間市場諮詢，受訪業內人士有九成支持電子化IPO安排，對於FINI的推廣是利好因素。

聶振邦還表示，FINI最大優勢在於縮短結算周期，減少資金鎖定，相信有助降低投資者風險。

### FINI具多項優勢 提升市場效率

#### 話你知

FINI是港交所(00388)新開發的IPO平台，通過提升結算程序基建及邏輯，該平台能大幅縮短結算周期，有助彌補港交所與紐約、倫敦等市場相比，在集資速度方面的不足。

由於上市周期縮短，FINI能為市場參與者帶來多項優勢，包括減少市場波動帶來的不確定性，令IPO價格有效反映市況；解放市場流動性，避免因多項IPO並行導致不足額認購；實施自動操作，降低人工失誤；篩選投資者信息，避免重複認購；整合包括「EIPO」(網上新股認購平台-白表eIPO)在內多個平台，提升市場效率等。

## 上市公司停牌 58%由核數師觸發

【大公報訊】近年因核數師觸發的上市公司停牌個案持續增加，從2020年的40%，上升至今年的58%。致同中國法證調查服務總監林肇基指出，這主要是近期會財局(AFRC)職權擴大，核數師在調查時更加審慎所致。他表示，有4類群體最容易觸發停牌個案，按比例從高到低，分別為核數師、股東及高管、監管機構、沽空機構。

林肇基透露，核數師今年最擔心的問題是誇大資產，佔總個案比例49%，其次為低估負債、誇大支出，佔比24%，隨後為高估收入，佔比11%。

綜合統計3年內由核數師觸發的個案，林肇基發現，2020年、2021年、2022年個案復牌率，分別為62%、37%、4%，而企業復牌所需時間普遍超過6個月，因此復牌率呈降低趨勢。他指出，新核數師能準確找出存在問題的賬目，因此有助長期停牌的企業復牌。

談及上市公司復牌所面臨挑戰，林肇基認為，主要來自六個方面，從高到低分別為：重新出具年報及財務賬目、完成獨立法證調查並提出補救措施、解決監管機構提出的問題、證明內部控制措施適當、證明公司管理層可靠性、解決核數師提出的問題等。

至於停牌後董事「跳船」情況減少，法證調查服務主管合夥人湯騰認為，原因在於董事注意到「跳船」不利於公司復牌，若留在公司協助調查，反而有助解決問題。

### FINI新股招股流程

	-2	-1	FL	+1	+2	+3	+4	+5	+6	+7	+8	+9	+10	+11
	星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期一	星期二	星期三	星期四
CCASST+5			● 認購申請					● 結算					● 上市	
FINI T+2			● 認購申請					● 結算				● 上市		