

工銀三招回歸港零售市場

明年底分行將增至60間

金融海嘯後轉戰內地市場的工銀亞洲，今年冀通過「三波」浪潮回歸本港市場，實現由以往「跟隨者」向為「領頭羊」的角色轉變。工銀亞洲董事兼副行政總裁馮兆明表示，該行今年的重點將回歸香港，主攻零售業務。助理行政總裁應維云補充，為了配合本港零售業務的發展，該行今明兩年將分別增設5間分行，至明年底將合共有60間分行。另外每年會增設50部ATM機。

本報記者 盧燕琴

馮兆明稱，工銀亞洲將以「三波」回歸本港市場。第一波就是早在2月底推出的低息按揭，第二波是今日起啟動的信用卡優惠措施，第三波將是在存款及理財業務方面入手。工銀亞洲目標是，3年後零售業務佔該行整體利潤貢獻的三分之一。

去年發卡量增長50%

他表示，第一波的按揭業務已經取得顯著成效，該行冀望信用卡業務同樣能引起大的回響。根據該行計劃，今次推出的信用卡將是劃一標準的15%年利率，即使是現金透支，APR預計最高為18.06%，遠低於同業水平。現時同業的水平介乎20%至30%。從本周起，該行的任何客戶（即無論新開卡客戶或是原有客戶），均可申請該APR優惠。他說：「我們的目標客戶就是我們用卡的人。」

應維云強調，推出此遠低於市場水平的優惠「不是把市場價格打下去」，而是希望從過去一個「跟隨者」的角色轉變為「領頭羊」。他說：「過去跟住人家跑，很累，但成績也上不去。現在做領頭羊，成績反而不錯。」

該行去年的發卡量按年增長50%，遠高於行業約3%的增長水平。他冀望該優惠推出後，3至5年後該行的發卡量能翻兩番，即2015年該行的發卡量為2011年的4倍。不過，他未願透露該行現有的發卡量，僅稱基數較低。

他指出，其他同業主要用一些支付或商場消費優惠等方式吸引消費者使用其信用卡，工銀亞洲將採取另一個戰術。馮兆明稱，該行採取領跑策略的目的正是引進客戶。早前推出的低息按揭已經吸納了一定的客戶，該行冀望零售業務能統一利潤中心，即其客戶能為該行的全部業務作出貢獻。

應維云舉例，該行的客戶擁有一個綜合帳戶，客



戶可以同時選擇按揭、信用卡或電子銀行等業務類別，換言之，對於同業而言，其按揭客戶未必會使用其信用卡，但工銀亞洲的按揭客戶則很有可能同樣是其信用卡客戶。被問及這方式是否變相的「交叉銷售」，應維云表示否認，強調只是業務屬於同一個系統。

購證券行可遇不可求

應維云又稱，該行希望能擴大市場份額，目前零售業務旗下各大板塊的市佔率介乎1%至3%，該行目標是3年後能翻兩番。屆時，希望零售業務對該行的

利潤貢獻從現在的不足三成，增至三分之一（約33%）。

工銀亞洲自2010年度被母行工商銀行（01398）私有化後業績驕人，去年賺31.5億元創新高。去年更獲工行增資61億元，馮兆明認為，母行已經給了足夠的資本工銀亞洲發展，且母行並未要求該行派息，相當於間接注資予該行，因此只要該行沒有收購行動的話，工行將無需再為其注資。他說，該行的核心資本足夠。對於收購證券行一事，他僅以「可遇不可求」回應。

「物流張」7280萬購兩舖位

舖市交投持續暢旺，不少舖位投資者貨如輪轉。據悉，資深投資者「物流張」張順宜，新近斥資共7280萬元，購入旺角通菜街及元朗大馬路兩個舖位，張氏亦摸出赤柱大街一個地舖，套現2300萬元。

非核心地段舖位獲投資者追捧。據了解，民生物流老闆張順宜手頭上的舖位貨如輪轉；其中，張氏剛以3080萬元，買入旺角通菜街64號地舖，該舖面積1280平方呎，成交呎價24063元。該舖現由時裝店租用，月租8.5萬元，回報率3.3厘。

張順宜另一個買入的舖位則為元朗大馬路49至63F地舖，舖位面積1000平方呎，成交價4200萬元，呎價42000元。據悉，此舖位由藥房租用，月租9.6萬元，回報2.7厘。

另一方面，張氏同時摸出舖位獲利，該舖位為赤柱大街52至56號地下A號地舖，舖位面積710平方呎，成交價2300萬元，呎價32394元。該舖現由「東方工藝」租用，月租7.5萬元，新買家租金回報達3.9厘。

資料顯示，張氏在上月底斥資合共7000萬元，買入赤柱大街52至56號地下A、B號地舖、高層地舖及1樓C室住宅單位。現時餘下待售地下A舖、高層地舖及1樓C室住宅單位，每月租金收入共22.5萬元，估計市值約7000萬元。

華聯擬再注母公司其他資產

華聯國際（00969）早前宣布，引入中國成套為公司控股股東。中國成套為內地最大國有投資公司之一，國家開發投資公司全資擁有，主要於非洲從事甘蔗種植及製糖等相關項目。

華聯執行董事胡野碧表示，目標打造公司成為



▲華聯國際財務長兼公司秘書尹學成（左）及華聯執行董事胡野碧

海外農業項目旗艦，希望於今年內完成向母公司收購牙買加糖業資產，未來有意逐步注入母公司其他資產。

胡野碧表示，成功向中國成套收購牙買加糖業等資產後，公司將有三大塊業務，分別為為成套提供相關產業的支援服務、在非洲貝寧發展的乙醇生物燃料業務，以及牙買加糖業項目。牙買加糖業項目料將佔公司整體收入的50%，而非洲貝寧項目則約20%至30%，餘下則為為成套提供相關產業的支援服務。

被問及收購牙買加糖業資產的作價及何時注入上市公司等，他表示，正與母公司商討收購詳細，希望可全數收購有關項目，並於今年內完成。除牙買加糖業資產外，母公司於非洲尚有五家糖廠，他坦言，有機會的話，希望可逐步注入上市公司，但指受港交所的條例限制，不能於兩年內注入太多資產。胡野碧續稱，公司現時手頭約有3.7億元現金，加上是次配股集資4.8億元，合共8.5億元，資金充裕，基本沒有負債，即使再有資金需求，亦可透過銀行貸款融資。

奧柏·御峯加價3.5%加推50伙

復活節長假期後，新盤全面加速。以貼市價搶灘的信置（00083）大角咀奧柏·御峯，市場收票達400張，發展商伺機加價3.5%加推50伙，平均呎價9280元，本周五發售；其他新盤亦不遑多讓，長實（00001）將軍澳領凱壓軸1伙特色戶，以呎價達8006元沽出，貴絕日出康城。受新盤出擊拖累，二手捱打，十大屋苑周末買賣不足30伙。

發展商貼市價策略奏效，信置計劃本周五開賣的奧柏·御峯，代理收票400張，市場反應理想，發展商遂加價加推50伙。信置營業部總經理田兆源表示，今次加推單位全數位於第1座，包括開放式至3房間隔，訂價較首張價單調升3.5%。

據價單顯示，單位訂價介乎303.9萬至852.7萬元



▲田兆源（左）表示，奧柏·御峯將在周五上午11時正式開售，圖右為信置營業部高級經理朱美儀

，呎價則由8593至10603元。訂價最低的單位為1座15樓D室，建築面積330平方呎，訂價303.9萬元；最貴單位則為1座29樓A室，建築面積860平方呎，訂價852.7萬元。田兆源稱，迄今已推的2張價單共100伙均只接受個人名義買入，最多限購2伙。該盤暫未計劃推出特色戶，睇樓客中的內地客比例少於10%。

領凱呎價8006貴絕康城

其他新盤亦不遑多讓，將軍澳日出康城領凱售盤，消息指，該盤第11座左翼66樓的「凱·至尊」單位，面積2245平方呎，屬於5房雙套設計，訂價1798萬元，獲內地客「即睇即買」，呎價約8009元，無論訂價或呎價俱創日出康城（首部、領峯及領凱）新高，隨着壓軸單位沽出，領凱整個項目共1168伙悉數售罄。

事實上，剛過去的周末，新盤以豪宅支撐，當中，金朝陽（00878）銅鑼灣曦澄沽5伙，見反應踴躍，該盤前晚加推2伙；永泰（00369）九龍塘懿薈32樓A室3複式，面積4602平方呎，連3個車位，以1.23億元售出；信置火炭御龍山及油麻地御金·國峯亦分別賣1伙；連同灣仔壹環、大坑春暉8號及沙田名家匯等，全港一手盤於過去周六日共賣約39伙，因缺乏大型焦點盤，銷量比復活節長假期略為放緩。

淺水灣道56號5年賺逾1億

二手方面，豪宅表面亦較矚目，消息指，淺水灣道56號單號單位，面積3279平方呎，以約1.65億元易手，折合呎價約5萬元，原業主於07年以5300萬元購入，現帳面勁賺1.12億元。

反觀，十大屋苑持續呆滯，鑑於二手業主叫價太

過去兩日一手樓銷情

地區	樓盤名稱	售出伙數	發展商
大圍	極尚·盛世	20	長實、港鐵
銅鑼灣	曦澄	5	金朝陽
灣仔	壹環	3	華置、市建局
大坑	春暉8號	2	新世界、培新
大圍	名家匯	2	恒地
上水	天巒	1	新地
將軍澳	天晉	1	新地、港鐵
火炭	御龍山	1	信置、港鐵
油麻地	御金·國峯	1	信置、南豐、嘉華、華置
白石角	天賦海灣	1	信置、南豐、嘉華、永泰地產
黃大仙	現崇山	1	嘉里
將軍澳	領凱	1	長實、南豐、港鐵

貴嚇室買家，加上大型新盤出擊，導致十大屋苑於過去周末只錄26宗買賣，比復活節長假的日均成交量再跌16%，當中鴨脷洲海怡半島、鯉魚涌康怡花園及荃灣愉景新城均「零成交」。

不過，鑑於細價屋苑盤源被盡搶，刺激單位造價屢創新高，消息指，沙田好運中心桂林閣中高層A室，面積509平方呎，以呎價7111元沽出，創出屋苑呎價歷史次高，資料顯示，好運中心呎價最貴為柏林閣中層H室，屬開放式間隔，本月初以呎價7160元賣出。

現樓按揭市佔率情況

銀行	3月份（排名）	首季（排名）
中銀香港	21.1%（1）	21.2%（1）
恒生銀行	20.1%（2）	18.6%（2）
滙豐銀行	18.1%（3）	16.3%（3）
渣打銀行	4.7%（4）	6.4%（4）
花旗銀行	4.2%（5）	2.9%（7）
交通銀行	2.9%（6）	3.9%（5）
大新銀行	2.8%（7）	2.8%（8）
東亞銀行	2.1%（8）	3%（6）
安信信貸	2.1%（8）	2%（9）
富邦銀行	1.7%（9）	1.9%（10）
永亨信用財務	1.7%（10）	1.9%（10）

資料來源：經絡按揭轉介研究部及土地註冊處

冀打入按揭市場十大

沉寂多時的工銀亞洲決定再度出擊，首波主打按揭業務震驚市場。春節過後推出P減3.1厘的低息按揭，將實際息率推低至2.15厘，引起其他銀行的跟隨。工銀亞洲董事兼副行政總裁馮兆明表示，此舉即將見到成效，該行過去不曾進入按揭市場十大，但經過4月份的高峰後，相信4月份在按揭市場的排名將在前十名內。

助理行政總裁應維云說，過去該行一直採取跟隨者策略，跟住別的銀行跑，但如今在按揭業務先跑，並成為「領頭羊」。自該行推出低息按揭後，大行如滙豐（00005）、渣打（02888）、東亞（00023）、中小行如大新銀行（02356）、永亨銀行等，均相繼跟隨，掀起新一輪的按揭減息戰。不過他強調，並不希望見到價格戰，只是希望從規則的跟隨者變成制定者。

應維云指，該行在按揭市場取得不錯的成績，推出至今獲得的按揭申請金額相當於去年全年的金額。他補充，申請量的提升並不影響資產質量，該行亦未有改變審批規則。

今年維持P減3.1厘

他續說，3月份下旬曾出現放緩，但4月份是按揭業務的高峰，相信該月在按揭市場的排名能打入前十名，而過往則不會出現在十名以內。他補充，該行不會定下排名的具體目標，而且採取減息戰略主要是吸引客戶。他又表示，該P減3.1厘的低息按揭將於今年維持，並強調一定不會再下降，至於會否調升，則要視乎業務需要。

根據經絡按揭給出的最新數據，工銀亞洲在現樓按揭市場的佔有率確實並未出現在前十名內，不過在樓花按揭市場則見到該行名字。工銀亞洲3月份在樓花按揭的市佔率為0.7%，排名第九；較2月份排名第八，市佔率1%有倒退跡象。累計首季情況，市佔率有1%，排名第七，但獲得的樓花按揭宗數僅有7宗。



▲弘海聯席主席兼執行董事麥兆中（左）及長春國傳董事總經理馬紅松

弘海擬購褐煤提質業務

弘海（00065）日前宣布，建議收購公司執行董事及主要股東麥兆中擁有的私人公司Wealth Business，而Wealth Business則持有從事褐煤提質業務的長春國傳。麥兆中表示，有關褐煤提質的技術已經成熟，希望透過注入上市公司，得到更大發展。他又不排除，有關項目成功注入上市公司後，公司或透過銀行融資或股本集資，以支持有關發展。

麥兆中表示，有關交易可望於今年內完成，而現時長春國傳於長春設有50萬噸產能的褐煤提質廠房，運作良好。長春國傳董事總經理馬紅松透露，公司與中國國電的蒙東能源已簽定合作協議，將為其出產煤進行提質服務。他續稱，蒙東能源現時年產量為2000萬噸煤，公司將於今年展開興建廠房的工程，廠房的设计產能為1000萬噸，今年可望先完成200萬噸的產能建設。此外，他透露，亦與神華（01088）簽定合作建議，但未有透露進一步詳情。

Focus Media擬2億購同業

數碼戶外媒體營運商Focus Media（08112）主席兼行政總裁黃雄基稱，計劃收購從事戶外廣告行業的老牌公司，涉及資金超過兩億元。他直言，會考慮透過發行新股或可換股債券，來應付收購所需，並強調以不太攤薄現有股東利益為重。

Focus Media上周五（13日）公布，就收購一家從事戶外廣告行業、經營超過20年的公司，訂立不具法律約束力的諒解備忘錄。集團剛於3月底，配售3280萬份認股權證，每份發行價0.01元，集資淨額約10.5萬元，用作一般營運資金。

黃雄基預期，倘能成功收購該目標公司，相信可為Focus Media產生更大的協同效益，賺錢能力達致「1+2=4」的目標，估計完成收購後需要最少一年時間整合業務。他提到，目前除在香港灣寧及新加坡屈臣氏提供數碼媒體，亦會研究其他網絡，例如超級市場，惟暫未有具體計劃。

福田盈轉虧蝕1.57億

福田實業（00420）公布，截至2月底止6個月業績轉盈為虧，蝕1.57億港元，每股虧損19.9仙，不派息。期內營業額錄得32.08億元，按年減少13%，毛利率由16.2%大幅跌至7.8%。

管理層解釋，北美及歐洲經濟環境嚴峻，導致消費者信心減弱，對紡織品需求亦下降，加上棉花及棉紗價格下跌，導致針織布的市場價格面對下調壓力。