

長實：無洽售陸家嘴地皮

自從長和系接連在上海減持物業資產後，市場對長實（00001）舉動十分關注。內地昨日有媒體報道，長實擬出售持有的上海地塊50%權益；該地塊是長實在06年夥拍和黃（00013）以8.32億元人民幣購入。不過，長實回應稱，現時並沒有洽談轉讓該地塊。

自從長和系去年中出售上海「世紀商貿廣場」後，系內在上海地產市場一舉一動，皆惹起投資者揣測。例如之後銷售「御翠豪庭商舖」，以至今年年初以「改租為售」形式，出售黃金城道商舖，都被解讀為看淡上海樓市。昨日又有報道稱，長實正洽售旗下上海陸家嘴地皮。

據內地《東方早報》報道，長實正與內地房地產商磋商，擬出售持有的上海陸家嘴X3-2地塊；洽談已涉及合同細則部分。該地塊是長實在06年夥拍和黃

（00013）以8.32億元人民幣，從「富都世界發展」手中購入，雙方佔50%權益。

根據長實年報顯示，X3-2地塊會作商業用途，地盤面積9298平方米，長實所佔項目樓面面積四萬平方米，預計項目會在2011年6月完成。內地媒體引述數據指出，長實當年是按照樓板單價每平方米1.04萬元人民幣，向富都世界購入，項目涉及總投資額17.4億元人民幣。

對此，長實昨日發出聲明，否認有關報道。長實表示，旗下上海陸家嘴X3-2地塊，正進行內部規劃中，現時並沒有跟其他集團洽談該地塊轉讓事宜。

事實上，由於環球金融市場惡化，外資近期頻頻拋售內地物業投資，例如去年下半年傳出大摩出售上海投資物業，年初又傳麥格理降價出讓上海市公寓

酒店。

分析指出，外資出售內地物業，主要在金融危機衝擊下，外資金融機構蒙受損失慘重，令到流動性出現問題，故此需要出售資產，套回資金。其次，內地房地產市場出現回軟，銷量明顯下降，影響樓價增值潛力。最後是，人民幣對美元升值步伐放緩，當初希望看好人民幣升值，而購入人民幣資產的投資者，遂先行沽出，銷定利潤。

另外，據聯交所資料顯示，長實主席李嘉誠於5日（周四），以每股平均64.575元，增持一萬股長實股份，涉及金額64.575萬元；這是繼3日（周二）後，本周內第二次增持。至周四為止，李嘉誠持有長實股益已達40.24%。李嘉誠在周二以每股平均價67.14元，增持長實五萬股股份，涉及資金335.7萬元。

滙豐理財戶可自訂透支額

月中去信客戶 透支額不受全保

保障客戶

金管局就百分百存保計劃，要求銀行向擁有「綜合理財戶口」的客戶，發信解釋受保細節。滙豐銀行執行董事王冬勝昨表示，除了當局的指引外，該行將額外在本月中，向有抵押透支的綜合戶口客戶寄發表格，讓客戶自行設定透支上限金額，令其扣除透支後存款餘額能得到保障。

本報記者 郭文翰

政府積極宣傳百分百存款保障計劃，惟當中提及「用作抵押的存款不在受保障範圍」，引起市民廣泛討論，關注其持有的銀行戶口，能否全數受到保障，更有指透支戶口將不受保等，甚至憂慮整個綜合理財戶口，亦不納入保障範圍之內。事實上，現時銀行帳戶種類繁多，部分客戶在開納戶口時，並不知悉已附帶透支的功能。例如信用卡透支、支票提款透支等，同一戶口內的存款，有機會被列作抵押品。即使未曾使用透支服務，亦可能令帳戶不受保障。

可取消綜合戶透支功能

王冬勝昨日在銀行公會例會後指出，綜合理財兼有抵押透支服務的帳戶，滙豐銀行將會向有關客戶發信通知，屆時客戶可以選擇在指定或開新的獨立帳戶作透支用途，令客戶其他存款帳戶可獲保障。客戶亦可設定透支上限額度，甚至取消綜合戶口的透支功能。

滙豐銀行預計3月向所有綜合戶口發信通知，令客戶了解本身戶口是否具備透支功能，以及屬有抵押或無抵押透支等詳細資料，令客戶掌握現時帳戶的情況，而對不受保的帳戶，該行將於4月份再向有關客戶發信知會。

渣打香港行政總裁洪丕正亦稱，該行稍後將

發信向客戶解釋受保與不受保的範圍。他重申，渣打沒有綜合戶口服務，而透支服務屬於獨立的信貸產品。

王冬勝指按揭質素良好

談及監管當局建議零售銀行將存貸與投資業務分開運作，身兼銀行公會主席的王冬勝指出，專案小組已於上周召開會議，成員已初步達成共識，目前尚未與金管局商討，待與後者確定有關建議後，將會再作公布。他強調，建議的精神在於銀行需讓客戶了解投資產品的內容，並令客戶明白所涉及的風險等。至於私人銀行業務方面，小組將於下周五舉行內部會議。

本港負資產宗數升破一萬關口，王冬勝認為按揭質素仍然良好，雖然預計宗數繼續上升，但不會過度惡化。他解釋，以往樓價大跌七成，宗數超過10萬宗，但現時樓價急跌三成，宗數只升至萬多個，反映樓宇的質素良好，以及缺乏供應對樓市有支持，與98年最壞時期差別很大。

至於金管局預計千億元銀團貸款到期，可能對信貸市場構成壓力。王冬勝指出，由於大部分企業銀團尚未到期，故不作預測，但相信倘若外資銀行退出市場，或不與貸款企業再融資，相信政府亦會出手紓緩因局，而本地的銀行亦有提供融資方案。



王冬勝指出，滙豐銀行將會向客戶發信通知，客戶可以選擇在指定或開新的獨立帳戶作透支用途，令客戶其他存款帳戶得到保障（本報攝）

中海外料內房今年好轉

全球經濟衰退，導致內地樓市亦出現調整，中國海外（00688）主席孔慶平表示，不少地區如深圳及華南區樓價已現調整，甚至回復至06年底水平，價格基本上已經見底，相信未來樓市走勢主要取決於信心問題，料今年內地房地產整體形勢將好轉。

孔慶平昨日出席傳媒新春活動時表示，受累於環球經濟逆轉的影響，內地樓市去年出現調整，當中部分地區如華南及深圳地區的樓價更現深度調整，樓價差不多回落至06年底水平，基本上已見底。

至於部分城市之樓價表現則不溫不火，由於本身樓價水平不高，在期內跌幅不算太大，走勢持續保持平穩。孔慶平相信，交投偏淡、市況波動主要屬信心問題，隨著中央持續有樓市措施出台，並定下「保八」的經濟增長目標，單是重慶的樓市救市措施便多達17條，而南京亦有推出支持樓市的措施，相信市場信心可望重拾，今年整體樓市表現將較去年好轉。

談及華南地區樓價已現深度調整，中國海外亦較少在該地區推出新項目，孔慶平回應道，公司過往也在華南地區推出不少發展項目，惟近年卻較少合適的土地。儘管如此，集團仍視華南地區為公司發展重點之一，日後亦會繼續物色投資機會。中國海外將會致力增加土地儲備，惟實際增加多少則需待稍後業績公布再披露。他又表示，公司手頭上已購入的土地正按照交易合約作分期支付，並無特別延遲。

對於日前有報道指國務院叫停重慶購房退稅政策招致滿城風雨，孔慶平透露，集團在消息傳出後，已立刻向有關部門查證，得悉報道並不屬實，而重慶市政府發言人事後亦已澄清。

他續指出，中央推出的減稅、退稅，以至銀行減息政策，均可對樓市起直接刺激作用。而在內地樓市經歷調整後，相信今年的交易量將會更趨理性。被問及母公司中國建築工程總公司在上海A股市場作整體上市的進程，孔慶平未有作回應，只表示一切需向母公司查詢。



孔慶平相信，交投偏淡、市況波動主要屬信心問題（本報攝）

筆克遠東短期無意併購

金融海嘯席卷各行各業，筆克遠東（00752）主席謝松發預期，未來一至兩年市況持續疲弱，認為現階段不適宜進行收購，而集團今年的目標是維持業務持平。他又表示，隨著2010年上海世博、亞運會等活動將至，業務前景還是較樂觀的。

該集團昨日公布截至08年10月底止全年業績，錄得營業額26.31億元，較07年同期增長22.4%，股東應佔溢利1.7億元，按年增長16.4%，每股盈利14.13仙，派發末期息2仙，股息派發日期為4月8日，股份將於3月16至19日暫停過戶手續。

回顧期內，筆克淨現金達5.26億元，按年增長22%，惟末期息卻按年減少42.9%，全年派

息少21.4%。謝松發對此解釋，主要原因是隨着環球經濟陷入衰退，公司希望保留現金，以度過金融危機。

他指出，金融海嘯對各行各業均帶來影響，料未來一至兩年市況持續疲弱，市場在營銷推廣的預算或會收窄兩至三成，故集團今年的目標，是要維持今年業務增長能與去年持平。而隨着2010年多個大型活動如上海世博、亞運會及世界杯等將至，筆克手上亦得到不少合約，料屆時前景將較為樂觀。

他又強調，公司沒有裁員減薪計劃，惟在現時經濟狀況，相信未來1至2年內也不適合進行併購，料在半年至一年經濟進一步轉差下，到期時收購合併作價將較現時更低。

葉錫安、Stirling Finance Limited主席李仕達，及德勤、關黃陳方會計師行顧問黃匡源等，於任期屆滿後退任有關職務。同時加入4位顧問委員會新成員，包括FRM香港辦事處行政總裁區景麟、香港科技大學新昌、葉謀遠財務學講座教授及財務學系主任陳家樂、交銀施羅德基金管理及施羅德投資管理（香港）副董事長雷賢達，及香港投資基金會行政總裁黃玉慈明。有關員變動由即日起生效。

金融速報

中芯減薪15%不裁員

內地最大晶圓代工製造商中芯國際（00981）公布截至去年12月底止第4季業績，虧損再擴大至1.245億美元。中芯國際總裁張汝京昨表示，面對嚴峻的經營環境，預期今年首季經營收入將較去年第4季銳減約50%。公司今年的資本開支按年將大削七成至1.9億美元，同時在不裁員下，全公司員工減薪15%，以紓緩成本壓力。

期內由於晶圓出貨量下降，中芯營業額錄得2.72億美元，下跌31.1%；毛利率則由去年第3季的7.2%下降至負27.4%。

張汝京表示，集團計劃繼續把經營重心放

在維持良好的客戶關係、加強公司的產品組合、專注於大中華市場發展，與此同時亦會繼續發展先進的技術與降低成本。而在先進技術發展上，公司已成功提前完成45納米硅片的研發，以及向客戶發布三套自主設計的65納米標準單元庫；同時北京廠已完成把DRAM產能轉換成邏輯產能，目前北京廠每月8吋晶圓的總產能為4.05萬片。

中芯香港代表陳慧蕊則表示，以目前市況實難估計毛利率何時重返正數，惟今年首季的訂單已較去年第4季有改善，估計毛利率跌勢應能放緩。她又說，過去數年來公司由於折舊開支而無法錄得盈利，惟EBITDA一直保持正數，料今年首季折舊開支約2.06至2.08億美元，與去年第4季相若，亦預期EBITDA仍能保持正數。

先進半導體發盈警

問及與大唐電信合作研發TD-SCDMA的3G無線標準芯片進展，陳慧蕊稱，有關的合作剛開始，由於產品需要通過認證及試產後，才能進入大量投產階段，所以料有關業務最快今年下半年才會有收益。對於公司會否考慮在紐交所除牌以降開支，她則表示，需視市場情況，如出現上市成本大於實際效益時，不排除此可能。

此外，先進半導體（03355）昨發出盈警，指管理層目前正在評估8吋生產設施的賬面價值，該等評估可能對截至08年底止全年業績帶來負面影響。



中芯香港代表陳慧蕊預期，該公司毛利率需至下半年才會改善（本報攝）



筆克遠東主席謝松發說，集團今年的目標是維持業務持平（本報攝）

百田石油獲菲環境證書

百田石油（08011）菲律賓聯營公司長城礦業能源公司，已於近日獲得菲律賓政府環境與自然資源部正式批出之環境遵守證書，簡稱ECC。

菲律賓環境與自然資源部，是通過對長城礦業能源公司提交的環境影響報告的相關審核之後，認為長城公司符合申請資格，而決定授予長城公司關於菲律賓煤礦開發項目的環境遵守證書（ECC）。

根據ECC的相關規定，長城公司需在煤礦項目的實施過程中，採取措施保護和緩解項目對社區健康、福利以及環境帶來的負面影響。

環境與自然資源部將定期監察該項目，確保長城公司遵守ECC中的規定。

另根據接近百田石油之相關消息人士透露，此前長城礦業能源公司已先後多次派出專家團隊和工程人員，到菲律賓礦區對煤礦項目進行考察和調研，並着手設計開採方案。此次獲發ECC後，根據菲律賓能源部此前批准長城公司提出的5年工作計劃，長城公司擬就近期對該項目之露天部分進行開採。

該項目位於菲律賓南蘇里高省地區，共佔地約5000公頃，百田石油目前佔有該煤礦項目64%權益。

中銀財總六月退休

中銀香港（02388）昨日宣布，李永鴻將於今年6月1日起退休，並辭任執行董事兼財務總監，以及集團內其他職位。中銀香港董事會已召開招聘委員會，透過公開及全球招聘，聘選合適及具資格的人士，填補財務總監職位。

中國燃氣拓農村LPG市場

中國燃氣（00384）總裁劉明輝昨指出，隨着內地城市管道天然氣覆蓋面日漸普及，液化石油氣（LPG）增長前景會大大受到限制。

按照有關部門估計，內地LPG消耗量，由目前的2100萬噸，增加至2015年的3000萬噸，但增長速度卻遜於天然氣用量。

劉明輝認為，相對於城市，農村鋪設天然氣管道的經濟效益較低，這將有利LPG銷售。中國燃氣今後會開拓農村LPG市場，爭取成為新增長點。

恒指公司顧問委會變動

恒生指數有限公司昨宣布，屬下恒生指數顧問委員會成員出現變動。該公司稱，出任顧問委員會多年的Elixir Investments Limited的