

責任編輯：孫紹豪



大公經濟

TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpj@takungpao.com

經濟新聞提要

- 新奧燃氣遭基金「洗倉」..... B2
- 華爾街續看淡歐元..... B3
- 南昌地產拆細招標..... B4
- 地產股帶動 滬股V型反彈..... B11
- 一汽大眾獲准佛山建廠..... B12

領匯賺逾21億升17%

未回應明年旗下商場會否再加租

繼續勁賺 領匯房產基金(00823)於去年完成資產提升後，平均每月租金在逆市中穩步上升，令全年營運溢利勁升15倍至130.17億元，當中包括98.09億元投資物業公平值上升入帳。期內，可分派收入增加17%至21.34億元，每基金單位末期分派49.02港仙，全年合計派97.37仙，按年大升近一成六。受業績亮麗帶動，領匯股價昨日逆市上升1.489%，收市報19.08元，成交額達1.91億元。

本報記者 陳萍花

受惠 於資產提升項目帶來的收益提升，領匯昨日公布，截至3月31日，可分派收入21.34億元，按年增長17.3%；每基金單位末期分派49.02仙，全年共派97.37仙，按年大升15.9%。由於收益增長10.8%至49.9億元，及經營開支下降2.1%，令期內物業收入淨額錄得33.28億元，按年增18.6%。而零售物業平均每月租金則按年上升7.7%至30.6元，整體租用率由87.4%升至90.6%。

續租租金調整率達20%

截至3月底，公司零售物業的綜合續租租金調整率達20.5%，是主要收益來源，商舖於期內綜合續租租金調整率達23.7%。期內整體租用率按年上升3.2%至90.6%，商場之租用率為90.1%。不過整體續租率則按年下跌1.5%至71.4%，行政總裁王國龍解釋，主要因為樂富商場吉之島於農曆年後遷出，而新租戶UNY於本週才開業，該空檔期拖累續租比率，另亦有個別租則因為租金、經營策略及搬遷等不同因素而不再續約。

另外，被受社會爭議的分成條款，領匯去年卻大幅增加超過60%，合共有3206份租約採有關條款。王國龍解釋，採用分成的方式，主要是可以有效掌握市場資訊、各租客運作情況及租金的承受能力，以更有效作商場活動推廣及行業布局計劃。至於來年領匯會否再加租，他則未有正面回應，只表示去年上半年經營環境欠佳，料今年情況會好轉，加上市場預期本港經濟增長及就業情況改善，期望今年的租金表現會合理。主席蘇兆明亦指，在球經濟表現持續改善下，公司會積極維持業務表現。



領匯行政總裁王國龍(右)表示，公司於未來一年計劃投資7.72億元，完成5個資產提升項目。左為主席蘇兆明

股價逆市上升1.4%

王國龍又指，公司於未來一年計劃投資7.72億元，繼續提升5個資產項目，當中包括旗艦物業樂富廣場，涉及資產提升開支約4.2億元。截至3月底止，領匯的手頭現金約8.8億元。他強調，目前手頭現金足以應付資產提升項目，未來公司有意就快將到期的貸款作再融資，但無需要加大融資的額度。截至目前為止，領匯累計已完成資產工程的16項物業佔收益(不包括停車場)的25.3%，期內完工的6項物業之投資回報介乎15.7%至32.8%，較該公司目標回報率15%高。

另外，領匯去年發生多宗勞資糾紛，被問及是否支持最低工資時，王國龍則沒有正面回應，只稱公司現有的合約員工薪酬均會按照統計處公布的平均薪酬來釐定。

領匯09/10年業績簡表

	09年	08年	變幅
整體租用率	90.6%	87.4%	+3.2%
整體續租率	71.4%	72.9%	-1.5%
平均每月租金(每平方米)	30.6港幣	29.4港幣	+7.7%
收入	49.90億港幣	45.03億港幣	+10.8%
物業收入淨額	33.28億港幣	28.05億港幣	+18.6%
扣除稅項及投資物業公平值變動	26.31億港幣	21.97億港幣	+19.8%
前溢利			
可分派收入總額	21.34億港幣	18.19億港幣	+17.3%
全年每基金單位分派	97.37港仙	83.99港仙	+15.9%
截止過戶日期	由6月18日至22日		
派息日	8月4日或前後		

粵海投資押後分拆計劃

粵海投資(00270)會透露考慮分拆酒店業務上市，主席李文岳昨日出席股東大會後表示，現時分拆酒店業務非最好的選擇，承認押後分拆計劃，指正等待合適的時機及更好的組合，但拒絕透露詳情。至於會否再購入母公司資產，他表示，一直留意母公司是否有資產適合粵海投資，亦未詳細可公布。

被問及歐洲債務危機是否影響中國出口，從而令沿海一帶的用水量下跌。李文岳表示，並不擔心用水量的問題，因預期今年全球經濟並不會惡化，而且歐盟地區佔中國的出口量亦只有20%，故相信用水量即使不上升，亦一定會維持平穩。至於會否加水價，他指，加價是由省物價部門與深圳及東莞政府商討，暫未有具體結果，而香港方面談判亦已展開。

酒店業務方面，他表示，今年旗下酒店的入住率較去年為佳，而「天鵝城酒店」會於下半年投入使用，並會增加酒店管理的數目。至於早前購入天津地皮，用作發展大型購物中心，他相信，不會受內地的調控措施影響，因去年購入時的地價仍很優惠，有關購物中心則預期於2012年投入使用。



粵海投資主席李文岳(右)昨日承認押後分拆酒店業務計劃。旁為財務總監曾翰南

證監會譴責瑞銀三僱員

證監會昨日公出通告，公開譴責瑞銀香港分行三名僱員，處理一名客戶買賣盤時出現疏忽，有關行為構成虛售交易，可能令市場受到誤導，故總罰款180萬元，其中身為該行執行董事的胡以達及吳麗文，分別罰款80萬及60萬元，而副董事張倍珍亦罰款40萬元。

公告指出，該名客戶於08年2月時，被瑞銀香港追收保證金，決定將其在那行的部分投資組合，轉移至摩根士丹利亞洲，從而降低在瑞銀香港的保證金貸款額。事實上，該名客戶只需要使用中央結算及交收系統等設施，透過簡單的貨銀對付安排，便可轉移投資組合。

然而，瑞銀香港的三名人士卻於08年2月28日至3月26日期間，與負責該名客戶的摩根士丹利客戶主任及其助理互相協調，進行多宗場內對盤沽售及購買交易，涉及82次進行配對，轉移股份包括復星(00656)、天工國際(00826)、星展通信(01155)及金山軟件(03888)。

有線寬頻上客量大增

有線寬頻(01097)主席吳天海認為，港府今年內未必可發出新的免費電視牌照，相信最快要明年年初才可獲發牌照。他又提到，臨近南非世界杯開鑼，旗下上客量達至高峰期，每日達1000名新增用戶，廣告收入亦相應增加。

吳天海昨在股東會後表示，有線寬頻旗下有線電視已按政府要求，進一步遞交申請免費電視牌照的資料，政府稍後將會公開諮詢，並再進行審批，相信最快要明年年初才獲發出牌照。他強調，集團已準備就緒，一旦獲得經營免費電視的牌照，便可於數月後提供服務。

四年一度的世界杯將於下週五(11日)開鑼，取得今屆世界杯播映權的有線電視，無論上客量及廣告均見提升。吳天海指出，臨近世界杯前夕，現時每日上客量已達1000名，相信開賽前的上客數字將繼續攀升。他續說，去年廣告收入錄得約1億元，相信在世界杯刺激下，今年集團可增加數千萬廣告收入。不過，他承認，今年首季的廣告收入未達預期，期望第二季可追回目標。

對於另外兩家免費電視亦可播放4場世界杯賽事，吳天海回應指，該兩家免費電視自行選擇於數碼台轉播賽事，目前仍未與集團磋商是否轉至傳統頻道播放賽事。

新聞追蹤



中移動叫停主理的RF-SIM技術標準，改與中國銀聯合作

在電訊業的3G年代，手機支付業務已成爲大趨勢，三大營運商繼3G制式及3G手機的「較量」後，下一步的競爭落在手機支付業務上。中移動(00941)早前無懼市場的疑惑，入股上海浦發銀行以開通手機支付業務，不過其主理的RF-SIM技術標準卻夭折，直接改與中國銀聯合作。雖然相關股份股價連日急挫，但證券界相信，中移動改變初衷，對其股價並無影響。

投資億元叫停 未有回應

到底中移動是否「叫停」自己主理的手機支付業務技術標準RF-SIM，轉向支持由銀聯主導的NFC標準，據了解，中移動已採購超過100萬張RF-SIM卡，總值接近1億元，用以發展1000萬手機支付用戶。中移動方面未有回應，但電訊業分析員相信，即使中移動改與銀聯合作，實際影響有限。

交銀國際分析員李志武指出，中國銀聯早已與聯通(00762)及中電信(00728)合作相關手機支付程式，而今次中移動叫停自主開發的RF-SIM手機支付業務方式，相信中移動亦會與銀聯合作，故對中移動而言未必會有影響。

RF-SIM等同普通流動電話智能卡與非接觸智能卡結合的產物，以2.4GHz頻率運作，這個技術規格與銀聯主導的NFC(以13.56MHz頻率)並不兼容，令市場出現兩大類規格。

另一點值得留意的，是銀聯已聯合18家商業銀行、聯通及中電信，還有多個手機製造商等，共同成立移動支付產業聯盟，唯當中並不包括中移動，這有機會令中移動變得「孤立」，同時亦會喪失在手機支付市場的主導權。

受此消息影響，負責爲中移動建設中央手機支付平台的高陽科技(00818)，股價連跌兩日，累積跌幅達12%，昨日跌幅收窄至3.2%，報3.64元；另外，精英國際(01328)較早前計劃斥資20億元，向大股東收購擁有RF-SIM港澳經營權的盛華，精英國際股價過去兩日累積急挫逾20%，昨日最多跌14%至12.5元低位，收市仍要跌逾10%，報1.31元。

直通：仍會發展RF-SIM業務

至於創業板新股、持有RF-SIM港澳知識產權獨家持牌人的直通電訊(08337)，行政總裁彭國強強調，集團所取得的是RF-SIM港澳知識產權的獨家使用，故並不受有關叫停傳聞影響，直言公司仍會繼續發展RF-SIM業務。該股首日掛牌股價並無受影響，一度較招股價高出逾80%至0.55元高位，收市報0.38元，仍較招股價高近27%。

中移動銀聯合作 高揚受壓

外圍持續不明 恒指微跌25點

美股長假後周二跌逾1%，而內地股市出現技術性反彈，港股昨日呈現好淡爭持，恒指高低波幅約284點，10天移動平均線(19490點)得而復失，而國企指數亦失守10天線(11176點)。分析員坦言，外圍市場持續不明朗，港股短期走勢較爲疲弱，甚至再度跌穿19000點關口。

恒指上日跌逾200點後，昨日反彈高開154點後，最高見19656點，惟外圍股市普遍下行，早段港股已倒跌至最低19372點。雖然受惠於內地股市倒升，一度令恒指收復失地，惟觀望氣氛濃厚恒指最終微跌25點，收報19471點。國企指數亦跌75點，收報11158點，全日主板成交金額增加至552.95億元。

協聯證券高級客戶經理梁文琪坦言，港股上周連升三日後，本周出現三連跌，反映大市走勢相當反覆。目前歐洲局勢仍然混亂，構成很多顧慮及不明朗因素。恒指需要突破19910點才有機會好轉，而再升破50天線(20774點)才可初步確認見底。晉裕環球資產管理研究部分析員黃文傑提醒基金提走資金，一旦50天線跌穿250天線(20707點)，將形成「死亡交叉」，觸發平倉盤湧現，恒指有機會下調至18600點。

「死亡交叉」易觸發平倉盤

重磅股滙控(00005)反彈近1.5%，收報71.45元，中移動(00941)靠穩收報73.15元。渣打(02888)完成印度預託證券招股上周掛牌，本港股價漲3.5%至188元。獲國浩(00053)再度增持的東亞銀行(00023)，股價平收28.45元，而國浩則升1.6%至80.7元。

中資金融股普遍受壓，中行(03988)A股可轉債認購反應理想，H股跌0.7%至3.8元。交行(03328)副行長調層至中央匯金，股價跌1%至8.06元。內房股呈現個別發展，華潤置地(01109)反彈逾2%至14.3元，世茂房地產(00813)亦漲2.4%至11.56元。中國海外(00688)、雅居樂(03383)及綠城中國(03900)跌幅介乎1%至2.5%。

中資金融股普遍受壓

領匯(00823)去年可分派收入增長17%，股價升1.4%至19.08元。歐元繼續尋底，思捷(00330)再跌3.3%至41.9元，成爲昨日最大跌幅藍籌股。蘋果行政總裁喬布斯力撐富士康(02038)非血汗工廠，惟再有員

工疑因工死亡，股價按日跌1.5%至5.76元。新奧(02688)否認前董事楊宇行賄，股價仍挫逾11%至16.84元。

李兆基1.4億增持恒地

會唱好恒地(00012)合理估值應該超過90元的恒地主席李兆基，上月27、28及31日等連續三個交易日入市增持恒地股份。聯交所資料顯示，李兆基在27日至31日間，增持恒地304.4萬股，涉及金額達1.4億元，持股量則由54.92%增至55.06%。



外圍前景不明，港股亦反覆