

# 領匯半年收益 26 億升 7%

## 下半年續租租金或增 20%

### 租金再漲

受惠於租金上升，領匯房產基金（00823）上半年總收益按年增加 7.5%，達到 26.21 億元，每基金單位可獲分派 52.86 仙，增加 9.3%。領匯行政總裁王國龍預期，下半年續租租金料有 20% 加幅。基金單位分派符預期，領匯昨日股價由跌轉升，逆市漲 1%。

本報記者 劉鎮豪

領匯昨日公布截至九月底止中期業績，總收益 26.21 億元，按年升 7.5%，物業收入淨額 17.65 億元，升 9.2%。由於投資物業公平值按年減少 17%，至 32.59 億元，令到營運溢利下跌 10%，至 49.44 億元，但並未影響可分派收入，上半年達到 11.72 億元，上升 11%，而每基金單位分派則按年增加 9.3%，至 52.86 仙。領匯截至九月底每基金單位資產淨值 18.73 元，較三月底上升 7.3%。

### 每基金單位派 52.86 仙

可分派收入持續上升，主要因期內整體物業每月平均呎租上升 6.7%，至 31.7 元，其間零售物業續租租金上升 22.7%，按年增加 0.7 個百分點；一般商舖續租租金上升 22.2%，按年減少 3.1 個百分點，但熟食檔位續租租金升幅卻達 27.3%，按年增加 2.7 個百分點。

王國龍指出，下半年度有 12.8% 零售物業的租約屆滿，由於經濟環境較好，相信續約時能夠上調租金，幅度可與上半年相若。領匯上半年整體出租率 90.9%，按年升 0.3 個百分點，續租率 74.6%，按年升 5.1 個百分點。領匯現時有 8 個物業項目進行資產提升工程，另有四個項目等待政府審批；另外，領匯又會在首 50 個收益最大的項目以外，研究挑選逾 20 個項目進行資產提升計劃，預計資本開支超過 15 億元。王國龍稱，希望所有項目經過資產提升工程後，投資回報率（ROI）可達 15%。

管李錦榮

匯豐環球資本市場亞太區個人理財業務財富管理業務主



▲領匯右起：執行董事及行政總裁王國龍、主席蘇兆明及首席財務總監張利民

對於早前透露有意收購新物業項目，王國龍回應稱，領匯上半年資產負債比率 17.1%，即使使用 100 億元進行收購，負債比率只會增至 45%。管理層正在物色，倘若金融市場出現波動，便可以給領匯帶來「買平嘢」的機會。他又稱，儘管領匯有意發展為跨國物業管理公司，但未來三至五年，首要是會加強管理經驗。

領匯股息截止過戶登記日期為 12 月 3 日，並將於 2011 年 1 月 20 日派發，投資者可選擇以現金股息，或以股代息。領匯昨日股價先跌後回升，收市時報 25.25 元，逆市漲 1%。以昨日收市價計算，領匯息率約有 4 厘。

### 領匯中期業績概要

（單位：港元）

項目	中期	升幅
總收益	26.21 億元	+7.5%
基金單位分派	52.86 仙	+9.3%
每月呎租	31.7 元	+6.7%
出租率	90.9%	+0.3 個百分點
截止過戶登記	12 月 3 日	
派發日期	2011 年 1 月 20 日	

## 滙豐推網上債券交易平台

滙豐銀行昨宣布，推出本港首個支援即時交易的網上零售債券買賣平台，全新的網上平台提供多種投資級別的精選債券及存款證，可供選擇的貨幣達七種，發行者均屬廣為零售客戶熟識的企業，當中包括年期較短的企業及政府債券，最低的投資額為 5 萬元。為配合此全新推出的網上平台，滙豐將於 11 月 15 日及 11 月 29 日，於網上推出六個月人民幣存款證，票面息率為每年 1.8%。

滙豐表示，由現時至 12 月 31 日，客戶透過滙豐網上理財、電話理財服務或分行成功買入零售債券，可享認購金額的 0.1% 現金回贈優惠，最高達 1000 元。客戶只需根據債券買入或賣出價

進行買賣，並無額外手續費及託管服務費。

滙豐亞太區個人理財業務財富管理業務區域主管李錦榮表示，根據過去經驗，通過該行買賣債券的平均交易金額為 85 萬元，而投資債券的比例，佔其流動資金的 25%，由於低息環境持續，令債券的投資及需求都有上升趨勢。

李錦榮又指，主要幣種債券包括美元、歐元及英鎊，預期需要到 2012 年才有機會加息，但不代表其長息不會上升，因為長息會受通脹預期影響，他建議投資者買入較短年期的債券。

對於將會於本月中向零售投資者發行人民幣存款證，李錦榮指，並無特定的額度，主要視乎需求，每張存款證為 10 萬元。

## 信銀料稅貸金額增逾兩成

中信銀行國際將於今日推出全新「DollarSmart 稅務貸款」，實際年利率低至 1.83%，現有新晉之 CITICfirst 客戶更可享低至 1.52% 的實際年利率，為市場上最低的稅務貸款利息。中信銀行國際執行副總裁兼財富管理及零售信貸部主管劉月屏預期，該行今年稅務貸款金額會按年增加超過兩成，平均稅貸金額，可望由 13 萬元上升至 16 萬元。

劉月屏昨於記者會上表示，由於今年年度政府的稅務寬減較去年小，加上經濟轉佳，相信客戶所繳交的稅項會較去年為多。而稅貸的撇賬率一向較低，故銀行多爭取稅貸市場。她不排除業界會有第二輪減價戰，但認為稅貸利率再下調的空間有限。她解釋，今年的拆息確較去年略有上升，加上預期明年本港銀行 12 個月同業拆息將較今年抽升 20 點子至 80 點子水平，資金成本上升下，再減的空間有限。

此外，恒生銀行（00011）推出全新的個人新俸稅貸款一「稅安心」免息分期計劃，提供首個月還款假期，以及低至相等於貸款額 0.13% 的每月手續費，（即實際年利率低至 2.52%）。



▲中信銀行國際執行副總裁兼財富管理及零售信貸部主管劉月屏預期，該行今年稅務貸款金額會按年增加超過兩成

### 黃光裕兩代表入局國美

紛擾多時的國美電器（00493）事件又有新進展，國美昨宣布，與 Shinning Crown 訂立具法律約束力的諒解備忘錄，內容關於建議，將許可的董事最高人數從 11 人增加至 13 人；及委任黃光裕代言人鄒曉春和黃光裕妹黃燕虹分別擔任執行董事和非執行董事，上述兩人均由 Shinning Crown 提名。

根據該諒解備忘錄條款，雙方均已承諾在所有方面合作，落實各項行動和措施，以為公司和股東的整體最佳利益打造一家更強及更具盈利能力的公司。

### 神州數碼拓數字城市戰略

神州數碼（00861）主席兼首席执行官郭為表示，數字城市將成為集團未來的戰略核心，集團已與江蘇省等四個城市合作推出市民卡，並計劃參與 47 個城市的布局，期望年內與 3 至 5 個新增城市簽署合作協議，同時在明年中落實發展數字城市的戰略。

另外，神州數碼獲台灣有關部門批准發行台灣存託憑證（TDR），預期將於 11 月 24 日於台灣開始發行。神州數碼日前公布，截至 9 月底止 6 個月股東應佔溢利為 5.37 億港元，較去年同期增長 30.4%，每股盈利 52.6 仙，營業額升 12.7% 至 275.6 億元。

### 上棟瀝青價 4400 元升 20%

上海棟華（08251）常務副經理莫羅江昨日表示，受到世博會期間上海道路施工受限影響，該公司瀝青業務毛利率約為 8% 左右，低於去年同期水平，不過仍屬於正常範圍，而上海棟華的瀝青含稅價則達到 4300 元（人民幣，下同）至 4400 元上下，按年上揚 10% 至 20%。

上海棟華在新聞稿中稱，該公司計劃於明年初在瀝青價格處於低谷時，適時增加庫存。據上海棟華財務總監徐勤進透露，該公司燃油貿易業務的毛利率約為 2% 至 3% 左右，物流業務的毛利率為 10% 上下，而路橋建設業務的毛利率超過 20%，且該業務目前已簽訂金額約為 5 億元的合約。

### 華彩明年或發互聯網彩票

華彩控股（08161）主席劉婷（見圖）表示，作為「中福在線」視頻彩票獨家設備提供商，華彩於今年首三個季度共投放 1.5 萬多部 VLT 終端機，該公司預計明年將新增 1 萬部機器。她同時指出，華彩已做好互聯網與電話彩票業務上的技術準備，預計明年有望為國家互聯網彩票的發行提供服務，而在電話彩票服務的審批名單中，該公司排在第二。

據劉婷透露，中福在線的銷售大廳數量在今年前三季增至 600 多個，累計銷量達到 60 億元（人民幣，下同），日均銷量超過 3000 萬元，單機的日均銷量則為 2200 元左右，每人單日的投注限額為 200 元，而最受彩民歡迎的「連環奪寶」遊戲，佔到了總銷量的九成。她還稱，VLT 彩票銷售額中，兩成為政府公益金，六成五返還彩民，還有一成五為技術合作等發行費用。

根據華彩於港交所公布的業績，該公司於今年 9 月 30 日截止的九個月內，錄得 1.59 億港元股東應佔溢利，結束了連續三十個月虧損的局面。據華彩執行副總裁廖元煌透露，該公司的利潤率高達 75%，而第四季的營業額有望超過第三季度。



### 簡訊

#### 中鋁調高氧化鋁價 5.5%

中國鋁業（02600）宣布，即日起調高氧化鋁現貨價 5.5%，即由每噸 2750 元（人民幣，下同），調整至 2900 元。中鋁曾經在今年 8 月中旬上調氧化鋁 3.8%。

#### 中國木業料錄虧損發盈警

中國木業（00269）發出盈警，表示由於可換股債券的公平值變動，預期截至 9 月底止的中期業績，將出現非常龐大虧損。中國木業去年同期虧損 2430 萬元。

#### TCL 十月電視銷量跌 19%

TCL 多媒體（01070）公布，十月份及首十個月 LCD 電視機銷量按年下跌 19.6%、7.8%；其間，中國市場十月份 LCD 電視機銷量跌 18%，前十個月則上升 13%，至 385 萬台。十月份、首十個月新興市場 LCD 電視機銷量增加 243%、234%；歐洲市場則分別上升 45% 和 50%。LED 背光液晶電視機十月份銷量 9.25 萬台。首十個月的 AV 產品銷量 1363 萬台，減少 27%。據聯交所資料顯示，TCL 集團上周五增持 TCL 多媒體 170 萬股，平均價為 3.56 元，涉及金額 606 萬元，持股量增至 52.03%。

#### 金鷹購徐州店第七層物業

金鷹商貿集團（03308）昨宣布，訂立股權轉讓協議以收購徐州店第七層物業，及租賃協議以租賃仙林金鷹天地的額外承租建築面積約 14556 平方米。據轉讓協議，集團同意收購徐州金浩投資的全部股權。徐州金浩擁有集團徐州店第七層物業，總建築面積約 8668.44 平方米。

#### 京客隆去季賺 1.4 億升 23%

北京京客隆（00814）公布第三季業績，收入 54.46 億元（人民幣，下同），上升 9%，股東應佔溢利 1.4 億元，增長 23%。零售業務毛利率 16.9%，按年升 0.2 個百分點，但批發業務毛利率則跌 0.4 個百分點，至 10.5%。

#### 遠東酒店盈轉虧發盈警

遠東酒店（00037）發出盈警，預期中期業績將由盈轉虧，虧損主要因持有的投資公平值減少，而去年上半年則因出售一項投資物業而獲得利潤。

#### 孟鳳朝出任中國鐵建執董

早前披露沙特項目動輒人民幣 41 億元的中國鐵建（01186），昨日公布李國瑞已退任非執行董事、董事長職務，並委任孟鳳朝為公司執行董事。孟鳳朝現任中國鐵道建築總公司董事長、總經理、黨委副書記。

#### 松景科技今月 18 日轉主板

松景科技（08013）公布，港交所（00388）剛於周二（9 日）批准該公司由創業板轉往主板上市；股份將於 11 月 18 日開始在主板買賣，股份代號為 1079。

## 聯想上季賺 7659 萬勝預期



▲聯想中期純利則增長兩倍半，賺 1.3 億美元

聯想（00992）昨日公布的 2011 年度第二財季業績顯示，截至今年 9 月 30 日止季度內，錄得 7659 萬美元股東應佔溢利，按年上揚四成五，遠優於市場預期；中期純利則增長兩倍半，賺 1.3 億美元。每股基本盈利為 5.45 港仙，董事會決定派發 2.6 港仙中期股息，較去年多一倍六。值得注意的是，受惠於各市場、產品與客戶群的均衡發展，聯想的全球市場份額於季內升至 10.4% 的歷史新高，而該公司的成熟市場業務更是實現扭虧轉盈。

### 市場份額升至 10% 創新高

回顧期內，聯想的綜合銷售額按年攀升 41% 至 58 億美元，毛利較去年同期增加 37% 至 5.93 億美元，毛利率回落至 10.3%，這一數字在去年同期為 10.8%。該公司第二財季的經營溢利為 1.08 億美元（不包括 100 萬美元重組費用），超出去年同期逾一倍。聯想的除稅前溢利則達到 1.02 億美元，較去年同期大升五成七。截至今年 9 月 30

日，該公司的淨現金儲備為 23 億美元。

就內地市場而言，聯想季內的綜合銷售額按年增加 32% 至 26 億美元，佔到公司全球總銷售額的 46%，聯想的內地市場份額則較去年同期增加 2.3 個百分點至 28.8%。在成熟市場，聯想的第二財季綜合銷售額為 21 億美元，佔到公司全球總銷售額的 36%，市場份額則增加了 1.5 個百分點。

聯想的筆記本電腦繼續成為該公司全球總銷售額的最大來源，相應佔比高達六成。聯想全球台式電腦綜合銷售額則錄得按年兩成七的增長幅度，佔總銷售額的比重為 33%。

聯想集團首席財務官黃偉明昨日於電話會議中指出，該公司正在積極尋求個人電腦行業的併購機會，進一步提升經營規模與效益。此外，據聯想首席營運官 Rory Read 透露，該公司計劃於明年初向內地市場推出「樂 Pad」。他又表示，預料內地個人電腦市場需求增長將放緩，但指集團推出的 3G 智能手機取得初步成功，集團將推出更多移動互聯網產品。