

領匯商場出租率逾95%

認為汰弱留強令連鎖店比率升屬正常

上市十年來一直被小商戶形容「吸血」的領匯（00823）昨日舉行股東會，不過管理層未有露面會見傳媒，僅由企業傳訊及對外關係總監盧炳松於會後表示，公司目前續租率達八成以上，今年亦有約三分一租戶續租，出租率亦逾九成半，強調最重要是商戶有生意做。

大公報記者 陳萍花
實習記者 鄧綺瑩

盧炳松又指，自由行人數減少、零售市道放緩對領匯影響輕微，旗下150個商場中，僅4個鄰近邊境地區的商場銷售稍微放緩，重申公司旗下商場內的珠寶店、名牌的商舖較少，受自由行放緩的影響有限。股東會期間，團體「領匯監察」到現場請願，批評領匯商場連鎖店比率升至76%，不顧小商戶的生存空間，促政府回購股份。

「領匯監察」指，領匯上市十年來不斷引入連鎖店確保股價及承租率，旗下商場整體連鎖店佔商舖比率平均達76%，以麥當勞及日本城最多，幾近扼殺小商戶生存空間，最終受害的是市民。

「領匯監察」要求政府回購領匯25%股份以重奪話語權。不過盧炳松回應稱，領匯在港的商場有60%為1000平方呎以下的小商戶及非連鎖店，其中不少以必需品及民生消費為主，部分小商戶因經營不善遭汰弱留強，領匯認為屬正常情況，加上領匯為商業機構，若有小商戶結業即對領匯作出指控，屬十分不公平。

對於有租戶擔心租金仍會有上調壓力，盧炳松則表示，租金的升幅要視乎市場情況而定，強調旗下商場的加租幅度較市場稍低，續租出租情況仍十分良好。他指，公司旗下商場的平均呎租約40元，相較其他商場低，部分甚至低於市價10%。

他又指，領匯在港商場出租率高達95%，續租率亦高達80%以上，證明旗下商場亦有一定競爭力，不擔心未來業績因零售市道放緩而受影響，並強調最重要是商戶有生意做。

自由行客減 僅四商場受影響

他續稱，自由行人數減少亦未對旗下商場造成大影響，因旗下150個商場中，僅4個鄰近邊境地區的商場銷售稍有放緩，其他影響不大。至於公司未來發展，他指公司正在考察內地商業項目，並打算繼續在國內物色更多收購機會。

另外，盧炳松指，將會為旗下商場進行合併，並指合併是優化公司資產的其中一個方向。由於公司旗下較多為小型商場，望在合併後能擴大規模，吸引更多客戶。他指，現已計劃合併黃大仙某個商場。未來亦會在將軍澳和新界等地區的商場有合併計劃。



▲領匯昨舉行股東會，團體「領匯監察」到場請願，批評領匯不顧小商戶生存空間，商場連鎖店比率上升，促政府回購股份

大公報記者何嘉駿攝



▲領匯企業傳訊及對外關係總監盧炳松強調，商戶有生意做是最重要

大公報記者何嘉駿攝

短期內改名拓內地 覓併購

【大公報訊】領匯（00823）早前計劃收購萬科（02202）旗下深圳龍崗萬科廣場不成，企業傳訊及對外關係總監盧炳松於股東會後表示，公司「喜愛買磚頭多於將整間公司買下」，故決定終止收購深圳龍崗萬科廣場項目，但強調仍與萬科洽談其他項目。他又指，為配合進軍內地，領匯正考慮改名，料短期內完成研究。

盧炳松指，公司主要在北京、上海和廣州一線城市尋找收購機會，現已考察逾100個項目，主要為商場和寫字樓。他強調，作為房地產基金，會以優化股東資產為前提。至於進軍內地的改名計劃，他指有關

工作仍在籌備當中，希望盡快有決定，若有消息會再作公布。

至於市傳瑞房（00272）已決定沽售位於上海新天地的超甲級商廈「企業天地一期」予領匯，作價為75億元人民幣，盧炳松未有正面回應，僅表示暫不便透露相關詳情。

領匯去年以來積極投資內地，雖然去年已洽購深圳龍崗萬科廣場「胎死腹中」，但今年3月即落實以25億元收購位於北京中關村的商場歐美匯（EC Mall）。今次領匯若落實新天地的交易，將為領匯首次踏足上海。

大摩看好收租股REIT

【大公報訊】面對加息周期降臨，大摩仍看好收租股及REIT。大摩報告稱，相信在加息周期，收租股及REIT仍能跑贏大市，料租金增長及企業活動增加，能帶動相關資產淨值上升，該行喜愛寫字樓及一般零售業務的收租股及房託，多於奢侈零售領域。

首選領匯 目標價升至51元

該行上調對香港寫字樓今年租金按年變幅預測，由原來升5%上調至10%，料明年可再升5%，但料奢侈零售今年及明年租金按年各跌5%。

大摩指，收租股及REIT增長健康，不認為今明年息口上揚，會對收租股每股盈利及帳面淨值帶來明顯影響。該行又稱，領匯（00823）及置地為其香港收租股及房託首選，並上調領匯投資評級，由原來「減持」升至「增持」，目標價由44元上調至51元。該行亦首置富產業信託（00778）「增持」評級及目標價9元。惟看淡希慎（00014），指其短期欠增長動力。

►大摩看好收租股及REIT，並首選領匯，目標價由44元上調至51元

資料圖片



勵駿斥21億非洲建賭場

【大公報訊】記者林靜文澳門報道：受內地打貪、賭場控煙等多重影響，澳門博彩收入連月下跌，多間澳門博企正積極尋找出路。澳門勵駿（01680）投資21.5億元在非洲佛得角發展綜合休閒旅遊娛樂項目，公司聯席主席、執行董事兼行政總裁周錦輝表示，該項目年內動工，三年內落成，目標是落成後的五年內回本。他透露，未來亦會繼續在「一帶一路」沿線國家尋找項目機會。

獲25年博彩權 免10年所得稅

該項目位於佛得角首都普拉亞市和聖瑪利亞島，集休閒旅遊、酒店、零售、餐飲、會議中心、博物館、慶典場地及娛樂等多種元素，佔地88100萬平方米；另有64600平方米用作發展海上活動中心及遊艇碼頭，土地使用權為75年，總面積為152700平方米。

根據協議，澳門勵駿獲25年博彩權，當中首15年為獨家博彩權，為此，澳門勵駿已支付一次性溢價1010萬元。另有10年的獨家經營網上博彩業務權。

周錦輝透露，項目落成後，初時會有30至40張賭枱，另會有老虎機和網上博彩，目標是吸引來自歐洲、東非、巴西，以及東方遊客。此外，該公司亦正考慮多種融資方式，包括股東供股、銀行借貸或發債等。

至於稅務方面，澳門勵駿已獲豁免10年所得稅，並減免博彩收益總額10%的博彩稅，以及貴賓客戶可獲減免額外25%的博彩稅，為期五年。

未來五年，澳門勵駿每年給予當地政府博彩溢利淨額的0.2%至1%不等的分成，用作推廣、發展及研究佛得角文化及社會活動之用。同時，每年還需支付124萬元用作佛得角博彩局的營運開支。

周錦輝表示，項目有兩大意義，一是作為本地企業借助澳門作為中葡平台的優勢「走出去」；二是能

配合國家「一帶一路」政策，體驗澳門作為海上絲綢之路其中一個沿線城市的重要地位，有助帶領澳門中小企「走出去」共同發展。

續沿「一帶一路」國家尋商機

他進一步說，未來會繼續配合國策「走出去」，直言：「現在不走出去，怎麼做呢？要創造產品才能吸引新市場。」他希望，有機會能將澳門的餐飲、工程公司等中小企帶到佛得角。

事實上，周錦輝與佛得角素有淵源，他在2001年起已擔任佛得角駐澳名譽領事，多年來，他一



▲周錦輝指未來會繼續配合國策「走出去」

大公報記者林靜文攝

►澳門勵駿行政總裁周錦輝（前右）與佛得角旅遊、投資和工業發展部部長Leonesa Fortes（前左）簽約，後排左一為澳門特首崔世安

大公報記者林靜文攝



直與當局探討有關合作計劃。

佛得角旅遊、投資和工業發展部部長萊昂內薩福特斯（Leonesa Fortes）代表佛得角到澳門簽約，她表示，該項目的落成，進一步加強該國與中國經貿合作的機會，為兩國創造經濟效益。她續說，目前遊客主要来自歐洲，希望未來能吸引更多中國遊客到當地旅遊。去年該國入境旅客約50萬人次，她希望項目落成後，每年旅客量可達100萬人次。

另一方面，該公司早前預警，截至上月底止上半年會錄得虧損。周錦輝認為，近期內地及香港股市波動大，故這兩月博彩收入仍有機會續跌，料待市場逐漸穩定後，9月後氣氛會較好。

星展料樓價今年漲一成



▲星展香港高級經濟師梁兆基認為，即使美息升令內地走資，仍不影響內地資本帳開放

【大公報訊】實習記者王愷雯報道：本港樓價指數近日出現回軟，市場關注美國加息在即對港樓價影響。星展銀行香港經濟師盧明俐表示，由於本港樓盤及政府的土地供應最快要到明年才增加，料今年樓價全年升幅仍有約10%至12%。不過，考慮到美國年內加息的因素，預料本港樓價升幅會因而放緩一段時間，另相信港府沒有必要會再出「辣招」壓抑樓價升幅。

下半年商舖租金或跌

至於零售物業方面，盧明俐預計奢侈市場受內地反貪影響，未來仍然疲弱，下半年商舖租金可能下跌，但一些旺區舖位仍有外國品牌進駐。另外，整體而言雖然本港零售業表現受到削減自由行政策影響，但本港零售業70%收入都是來自本地消費，加上市民消費意欲受到樓市穩定帶動而得以維持，相信整體本地消費仍持續上升。同時間，本港零售市場的就業率可望穩定，主要由於工作所需技能轉換要求低，令員工可較易找到新工作。

談及美息趨升對內地的影響時，星展銀行香港高級經濟師梁兆基認為，下半年資金流走的壓力會加大。不過，流走的資金多屬投機性質，相信走資的規模不會影響匯率的情況，亦不影響資本帳開放。他又指，內地公司債高，減息所得的資金都用於還債，而非再投資，加上內地經濟放緩，令銀行提高借貸息率以應對風險增加，相信減息及降準的影響會愈來愈小。

iBond首兩日認購最多增80%

【大公報訊】記者黃裕慶報道：第五批通脹掛鈎債券（iBond 5，上市編號04228）認購反應持續升溫。多家銀行表示，第二日認購人數較首日增逾倍；首兩日合計，認購宗數和金額亦較去年同期大升，最多增逾80%。券商接獲的認購金額，累計接近22億元，約相當於100億元發售額的22%。

雖然新一批iBond的回報或許不及往年，但在股市悶局之下，投資者的認購反應較以往更踴躍。中銀香港（02388）全球市場副總經理梁偉基表示，該行昨日的認購宗數較首日增加14%，認購金額增加13%。首兩日合計，每人平均認購六手，且認購宗數較去年同期增加38%，認購金額增加46%。昨日連場暴雨，中銀香港經電子銷售渠道（網上及電話）認購iBond的比例佔57%，較首日多3%。

工銀亞洲：平均認購額近十萬

中小型銀行方面，客戶的認購反應更加熱誠。工銀亞洲表示，第二日的認購人數較首日增加超過1.1倍，按年增加35%；認購金額更增加超過1.2倍，按年增長70%，最高認購金額達到100萬元，平均認購金額接近10萬元，高於去年同期的6萬元。首兩日合計，認購人數按年增加約40%，認購金額更上升超過60%。

由於iBond 5的第二日認購反應持續熾熱，信銀國際私人銀行兼財富管理執行總經理趙慧玲表示，估計今年錄得超額認購的機會「非常高」，反映iBond極受市民歡迎。

iBond的投資回報與本港通脹水平掛鈎，星展香港經濟師盧明俐估計，iBond 5的回報率約為3厘，因財政預算案提出的紓困措施將於下半年漸見效果，她預期本港下半年通脹率約2.4%，對比上半年的3.7%及去年的4.4%明顯下降，故iBond 5的回報率不及前期吸引。

中金落實來港上市

【大公報訊】早前傳出內地投行中國國際金融（簡稱中金）最快9月來港上市，集資10億美元（約78億港元）。昨日聯交所網站顯示，公司已遞交上市申請資料。資料顯示，截至今年3月份公司總資產達615億元（人民幣，下同），去年純利11.58億元，按年增長2倍。

申請文件顯示，中金會將集資所得用於發展股本銷售及交易和固定收益業務、發展財富管理、發展投資管理、用於國際業務等，但未有披露分配比例。中金的主要業務為投資銀行、股票銷售及交易、固定收益、財富管理及投資管理。

至於中金目前的股東持股比例，文件則未有顯示。而根據中金2014年的年報顯示，中金的大股東為匯金公司持有43.35%，新加坡政府投資公司為第二大股東持有16.35%股權，其餘股東包括TPG Capital、KKR&Co、中國投融資擔保、名力集團以及大東方人壽，分別持有10.3%、10%、7.65%、7.35%及5%的股權，而是次IPO將會為TPG Capital及KKR&Co兩名主要股東提供退出投資的機會。

富國膺全球市值最高銀行

【大公報訊】工行（01398）蟬聯全球市值最高銀行多年，最近受內地經濟放緩及股市大幅震盪拖累，終失卻首名位置，被富國銀行超越。《華爾街日報》報道，富國銀行最近超過工行成為全球市值最高的銀行，目前富國銀行的市值近3000億美元（約2.34萬億港元），超過工行的2.21萬億港元，成為首間擁有高市值的美資銀行。

富國銀行的市值比摩根大通和花旗集團分別高420億美元和1200億美元，主要因為其相對簡單的業務。該公司業務不依賴複雜的衍生品或用借來的資金進行高風險交易。富國銀行的市帳率為1.78倍，摩根大通和工行市帳率分別為1.18倍和1.02倍。