

香港恒生指數	23045.19	+51.33	+0.22	深證100指數	855.63	+0.71	+0.08	悉尼普通股指數	4869.57	+7.10	+0.15	歐美股市(截至22:34)			
滬深300指數	3215.45	-34.06	-1.05	深證成份指數	12766.95	-105.49	-0.82	新西蘭NZ50	3322.38	+3.28	+0.10	紐約道瓊斯指數	11528.69	-4.47	-0.04
上海A股指數	3013.59	-27.54	-0.91	東京日經225指數	10346.48	-24.05	-0.23	雅加達綜合指數	3620.68	-16.76	-0.46	納斯達克指數	2668.86	+1.25	+0.05
上海B股指數	307.57	-1.13	-0.37	台灣加權平均指數	8860.49	+32.70	+0.37	吉隆坡綜合指數	1515.05	+9.87	+0.66	倫敦富時100指數	5974.48	+22.68	+0.38
上證綜合指數	2877.90	-26.22	-0.90	首爾綜合指數	2038.11	+1.02	+0.05	曼谷證券綜合指數	1019.14	+5.95	+0.59	德國DAX指數	7077.03	-0.96	-0.01
深圳A股指數	1400.68	-11.63	-0.82	新加坡海峽時報指數	3144.31	+4.46	+0.14	馬尼拉綜合指數	4113.69	+21.83	+0.53	法國CAC40指數	3926.42	-1.07	-0.03

# 任志剛：人民幣IPO時機成熟

## 開通後需求將很大 港金融基建應作配合

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 繼多家金融機構及企業來港發行人債後，有消息指長實(0001)擬分拆旗下內地出租商業物業，組成地產信託基金(REIT)方式上市，並可能成為本港首隻人民幣IPO(首次公開招股)。金管局前總裁、現任中大全球經濟及金融研究所傑出研究員任志剛昨認為，本港作為國際金融中心，應能夠處理外幣的投資活動，而目前香港亦已屆能夠處理人民幣新股上市的時間。

雖曾明言「不在其位，不謀其政」的任志剛，但當談到本港的金融事務時，仍懷着相當熾熱的心。對於本港明年有機會出現首隻人民幣計價新股，他認為，作為一個國際金融中心的基本條件，為能夠促進國際層面的資金融通，不能強迫外地投資者來港投資中國概念股份時，須將手上的外幣兌換成港幣才能投資港股。

反之，投資者既有意買入中國概念股，即表示其有能力承擔外幣與人民幣的兌換風險，從目前來看，香港能夠處理人民幣新股上市的時間已經成熟。一旦開通，相信本港人民幣新股上市會出現很大需求，故任志剛認為本港當局應在金融基建方面加以配合。

### 港國際層面資金金融通更全面

任志剛續指，本港作為國際金融中心，除了考慮如何處理港外幣外，亦要顧及其他外幣如人民幣金融活動等，令本港金融市場於國際層面的資金融通活動更全面。這樣可引來全球不同的資金集中於香港，之後再分配到有需要的投資者手中。

有市場消息透露，長實主席李嘉誠正

籌備分拆旗下內地出租物業，以人民幣計價的地產信託基金(REIT)方式上市，集資逾百億元人民幣，或將成為首宗在港上市的人民幣IPO。

### 人民幣業務未見放慢跡象

在本港積極發展人民幣業務的同時，亦引來熱錢在港囤積的憂慮，或因令發展步伐放慢。任志剛謂看不見人民幣業務有何放慢跡象，認為當局為防止香港出現人民幣炒賣，而加緊了解及監察，實屬合理之舉；並反映出內地地產在推動人民幣國際化，會以小心、可控及漸進地進行。

### 有序走向國際化易控風險

他個人認為，在走向國際化的路，人民幣應採取有秩序的「可兌換」，即兌換時須經申報兌換用途等程序，較完全自由兌換更容易控制風險。

越說越興起，當任志剛被問及內地通脹的問題時，又假設自己是中央官員的話，「會將人民幣升少少，利息再加少少」，以應付通脹升溫；又相信內地會處理通脹問題時，會採用多項貨幣政策工具的可能性亦高。



任志剛(右)認為，本港作為國際金融中心，應能夠處理外幣的投資活動。旁為劉遵義(左)及中大全球經濟及金融研究所所長廖柏偉。

## 任總開壇 5日學費8萬

香港文匯報訊 任志剛明年再有機會發大舉發表金融市場的觀點，其將於明年由中文大學舉辦、一連5日的研討班中講課，而「任總」將主講

中國貨幣體制及匯率政策、人民幣離岸市場等熱門話題。惟學費不輕，5日共21個課題共需8萬元，且採「小班教學」，並須經甄選始能成為學員。

# 首宗人民幣IPO 長實擬飲頭啖湯



長實旗下北京東方廣場節日氣氛濃厚，逾七米高巨型蛋糕裝飾慶祝十周年。

### 長實於內地的部分出租商業物業

物業(地點)	長實佔股權 (%)	長實佔樓面 (萬平方米)	用途
東方廣場(北京)	33.4	19.1	商業、酒店及服務式住宅
梅龍鎮廣場(上海)	30	3.1	商業
大都會廣場(重慶)	50	7.02	商業
重慶海逸酒店(重慶)	50	2.6	酒店
瀋陽麗都喜來登酒店(瀋陽)	99	8.1	酒店
成都天府麗都	70	3.9	酒店
喜來登酒店(成都)			

註：\*除長實持股33.4%，和黃亦獨立持股18%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 低息環境及預期人民幣升值下，近年香港人民幣存款持續大幅上升，如今已逾2,100億元人民幣，此批資金亦要找投資工具，市場又看好內地收租物業前景。消息人士透露，長實(0001)集團主席李嘉誠正計劃分拆旗下內地出租商業物業，以人民幣計價的地產信託基金(REIT)方式上市，並可能成為首宗在香港上市的人民幣IPO，初步計劃集資高達逾百億元人民幣，料可望在明年上半年登場。

### 將內地收租物業組REIT

消息指出，今次分拆上市的內地資產，包括剛開業10年的北京大型綜合項目東方廣場，該項目由長實及和記黃埔(0013)分別持有33.4%及18%的權益，北京東方廣場由「東方新天地」購物商場、五星級的「北京東方君悅大酒店」、「東方豪庭公寓」服務式住宅及「東方經貿城」甲級寫字樓組成，總樓面達80萬平方米，其中「東方新天地」出租率為100%。此外，兩間公司亦持有兩個酒店及商場項目，如瀋陽麗都喜來登酒店、成都天府麗都喜來登酒店等。據悉今次發行比例將高於一般新股的25%，以便集資更多資金。

消息稱，一旦成功上市後，此REIT將以人民幣報價及交易，基金分派(股息)亦以人民幣計算及支付。投資者買賣該REIT時，經紀將以人民幣報價，至於投資者與經

紀之間的結算，則可自行以當時的人民幣匯價計算。據悉，中信證券及匯豐雙雙成為其聯席帳簿管理人，中信證券兼任財務顧問，其他中資投行亦有意參與。

### 兩地監管部門落力玉成

據悉，這宗逾百億元人民幣IPO，已獲內地商務部、外匯管理局等相關部門首肯，而本港金融管理局亦有份參與協調，該REIT的上市申請已向證監會提出，惟仍在處理中。

目前本港的人民幣產品以人民幣債券為主，由於本港的人民幣存款出路有限，發行人民幣REIT亦以這批沒有出路的人民幣存款為目標，皆因REIT投資者多以收息為目標，本質上類似定息產品，但交易方式則為證券，較人民幣債券的流動性為高。

### 旗下已有兩隻REIT掛牌

一向善於捕捉時機把上市已成熟的出租物業分拆上市的長實集團，近年來已把手上不少出租工商及商場物業分拆以REIT形式上市。由於新加坡早於2003年已率先推出REIT，長實把握時機於2003年8月把旗下持有香港商場的置富產業信託(0778)於新加坡上市，長實持有31.9%股權，以港元為交易單位，今年再重返香港作雙重上市，目前管理香港14個私人屋苑商場，而2005年11月30日長實亦分拆旗下持有7項非核心區工商物業的泓富產業(0808)上市。

## 內地通脹升溫 劉遵義稱無需憂慮

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 11月份內地消費者價格指數(CPI)飆升至5.1%，惹來外間對通脹再度急升的憂慮。中投香港董事長劉遵義認為，內地通脹上升的絕大組成部分，是因天氣惡劣而令食品價格短暫上漲所引致的，無需對此太憂慮。

劉遵義解釋，除了因天氣不佳導致農作物失收外，令食物價格短期高企的原因，還有人為囤積居奇所致，相信隨供應正常化後，食物價值會回落，通脹情況會回順。

據他了解，內地最擔心資產價格上漲，並正着力控制資產泡沫形成；至於商品價格，在鋼鐵、玻璃、建材等主要商品均現產能過剩下，商品價格難有上升壓力。

### 注意美息走勢 中長期將趨升

然而，他提醒指，除了內地通脹外，更要注意息口走勢，他認為隨着美國延長減稅措施，預計當地的中長期利率將呈上升趨勢，情況至明年中會出現更為明顯之勢；而短期利率則維持低水平。

另外，關於中投的投資策略，他指中投與外管局在投資海外資產時的目標不同，後者需要流動性和安全性較高的項目，並不是尋求最高回報；而中投則強調基金着重長遠投資，不太着意資金流動性，故原則上可購買無即時變現的資產如礦產，但實際投資目標仍待研究。

## 港股重上23000 成交續萎縮



■ 港股反覆回穩，收升51點，重上二萬三水平，成交額只得548億元。 中通社

香港文匯報訊(記者 周紹基) 外圍利好帶動港股重上23,000點，曾升逾百點，但尾市一度倒跌，全日升幅只有51點，收報23,045點，成功守住10天線，成交額更只得548億元。

### 趁市淡 二三線股將熱炒

信誠證券投資部經理劉兆祥表示，昨天大市重上頭頂頸線之上，估計期指轉倉活動已經展開，大市在長假期前，料只會在23,000點水平徘徊，成交會進一步淡靜，但部分二、三線股會接力炒上，為淡市帶來炒賣空間。國指升幅收窄至3.8點，收報12,611點。即月期指大幅高水65點，成交合約6.47萬張。

敦沛證券分析員陳嘉傑亦表示，假期氣氛漸濃，估計港股短期只會繼續在23,000點水平徘徊，且成交低迷，令向上突破的機會大打折扣，年底於現水平收市的機會很大，成交淡靜的局面或會延續至明年第一季。

### 系內互貸通過 華創急升

藍籌股普遍造好，匯控(005)升0.06%，報80.2元，中移動(941)跌0.06%，地產股顯著造好，地產分類指數跑贏大市，升1.5%，再獲李嘉誠增持的長實(001)，傳出擬分拆內地出租物業以房地產信託基金(REIT)形式上市，股價急升3.53%，報120.4元，成第二升幅藍籌。內房股亦回升，中海外(688)升1%，雅居樂(3383)升2.3%，合生(754)升1.4%。

華創(291)系內互貸款議案於股東特別大會獲得50.8%的支持票數通過，該股單日急升3.54%，為升幅最大藍籌。油價上升，中海油(883)再升0.66%，內地今起調高成品油價，中石化(386)急升2.36%，中石油(857)升0.3%。煤炭股亦受惠，神華(1088)升0.77%，恒鼎(1393)升4%，兗煤(1171)升3.6%。

### 兩基金增持 重農行造好

半新股重慶農商行(3618)昨日宣布，有兩個基金，包括Capital Research及惠理基金(806)分別增持該行，各佔日股比例達7.26及5.41%，大手增持下，該行股價炒上1.8%，是表現最好的內銀股。

## 派息穩 REIT為另類收租股



香港文匯報訊(記者 周紹基) 市傳長實(0001)擬分拆內地出租物業，以房地產信託基金(REIT)形式上市。本港共有8隻REIT上市，當中以首隻上市的REIT領匯(0823)為首，論成交與市值，領匯皆為領頭羊。近年更有以內地資產上市的REIT越秀房產(405)。REIT的特色是股價平穩、派息穩定，基金的借貸比率又不能太高，基本上可視作另類收租股。

今次長實擬分拆旗下內地出租物業以REIT形式上市，其實並非新穎概念，此舉可讓長實將手上增值能力偏弱的商場物業，「打包」上市脫手，既可套現集巨資再在內地大展拳腳，亦可進一步提升長和系在內地市場的地位。

### 港REIT成交一向偏淡

不過，最令市場人士意料之外，就是長實今次的REIT打算用人民幣推出，如果成事，將會成為港股首宗以人民幣計價的IPO，不單提供無法估計的宣傳效益，還有助本港發展人民幣

產品，對日後同類產品也有「先行先試」的貢獻。

有基金業人士稱，本港的REIT除匯豐外，成交一直偏向淡靜，主要原因是該些REIT內的資產，並非相當吸引，上市多屬二、三流資產。當中最好的要算是冠冠(2778)，上市時有萬國寶通廣場，後期收購了朗豪坊。匯匯組合更只是公屋商場，質素更差，但勝在政府資產，估值低、定價平。其他REIT的資產不算突出，唯有靠「高息」招徠。這亦導致很多REIT上市後的表现不理想，嚇怕投資者，令成交低企。

不過，由於REIT的盈利及派息相對穩定，當該些REIT累積一定跌幅後，息率反而理想，在目前高通脹下，要尋求風險低、回報穩的投資產品，REIT可算是一個較好選擇。

### 本港上市REIT股價表現

股份	昨收(元)	變幅(%)
冠冠(2778)	4.54	+0.89
領匯(823)	24.40	+0.20
文化地標(674)	0.206	-3.74
富豪產業(1881)	2.18	-0.91
泓富(808)	1.76	+0.57
陽光房地產(435)	2.37	無起跌
越秀房產(405)	4.15	無起跌
置富產業(778)	3.98	無起跌

## 美林唱好 長實彈3.5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 受到長和系有意分拆內地物業上市消息刺激，長實(0001)的股價昨日大升4.1元，收報120.4元，升幅3.53%為昨日第二大升幅藍籌。美銀美林昨發表研究報告指，長實擬計劃分拆內地出租物業REIT上市有助改善公司透明度，故維持「買入」評級，目標價維持146元，以反映預期2011年每股資產淨值162元折讓10%。

報告指，此舉有助改善長實於內地持有的投資物業透明度，因此有助收窄長實對每股資產淨值的折讓。該行計算長實於內地投資物業估值約為180億元，並相信北京東方廣場將會為該REIT核心物業。東方廣場現時由長實及和黃(0013)分別持有33.4%及18%股權。報告預期，明年本港物業市場成交量回升，而長實推出新盤計劃未來12個月將會維持穩定，加上和黃估值被重估下，令明年長實每股資產淨值上升10%，將有利長實股價。