

# 增加屋邨商場 抗衡領匯獨大

領匯昨日表示考慮收購非住宅對象，如工廠等，以發展商場物業，並將視收購成本和物業前景，收購與現有物業有協同作用的物業。領匯近年通過不斷翻新商場吸引大型連鎖店進駐，雖然帶動了商場人流，但也令商場租金不斷飆升，小商戶經營壓力百上加斤，加重了市民的生活成本，社會上批評的聲音不絕於耳。因此，當局將來審核領匯任何改建或發展商場的計劃時，必須汲取早年缺乏有效監管的教訓，在條款上加強對小租戶的保障，對租金加幅等都應有一定限制。不過，治本之道始終要從供應着手，當局在新建公共屋邨以至實地上，應儘可能增加商場供應，在市場引入更多競爭者，改變目前領匯獨大的局面。

自領匯接管全港大部分屋邨商場後，固然成功為不少商場改頭換面，一洗以往在政府管理下暮氣沉沉的形象，而人流增加商戶也可從中得利。但同時，領匯也改變了旗下商場「為公屋居民提供廉宜服務」的定位，大走高檔路線，令商場租金水漲船高。去年領匯商場的平均加租更高達21%，導致不少小商戶難以經營，又或將成本轉嫁至消費者身上，引起怨聲載道。現時領匯又提出將收購工廠等作商場發展之用，難免令人憂慮

將重蹈覆轍。因此，當局在審核有關計劃時更要嚴格把關，在條款上加強限制，例如就租金加幅封頂或要求商場必須有若干比例的小商舖等。

應該看到，近日社會有聲音要求政府收購領匯，以保障小租戶及市民的利益。然而，當局提出將屋邨商場私有化的原意，正是由於政府缺乏管理商場的知識及能力，導致不少商場長年人流稀少，裝修陳舊，設施殘破，大量舖位被丟空，浪費了寶貴資源。如果貿然將領匯商場收購，不但成本代價不菲，而且更是重回當年政府外行管內行的老路，得不償失。

造成領匯能夠大幅加租的主因，是其壟斷了絕大部分的公共屋邨商場，不論商戶及市民都沒有其他選擇。因此，解決方法是要引入更多的競爭，當局一方面可以在新建或重建的屋邨中增建大型商場，提供額外商場面積予當地居民，滿足日常購物需要；另一方面在實地上，也可以加入興建商場等條款。以本港近年銷售市場的暢旺，不少企業都會有興趣經營，屆時隨着市場供應增加，領匯的市場佔有率將會下降，而商戶也可以有更多選擇，領匯將難以如過往般在加價上予取予攜。

(相關新聞刊B1版)

# 中國維護主權 他國無權干預

近日，海南省三沙市正式成立及三沙市警備區獲得中央軍委同意組建，中國對南海的行政管理管轄更趨規範化。然而，菲律賓、越南表示強烈抗議，美國國務院也表態，指中國如繼續以單邊方式處理問題，將令美國「高度擔憂」。事實上，中國強化在南海區域的行政、軍事存在，是維護主權領土完整的正當行為，屬於內政事務，他國無權干預。菲越對中國設立三沙市表達所謂抗議，無非是想將南海爭端國際化、擴大化，將屬於中國的領土佔為己有。中國不僅無需用菲越的無理抗議，而且應以進一步強化在南海區域行政、軍事存在的實際行動，予以有力回擊。

三沙市所管轄的南海區域，從歷史及法理依據均屬於中國的領土範圍。中國在自己所轄領土範圍內建立一定級別的行政管理體系和軍事機構，明確其管轄範圍，授予其特定的管轄職能及權限，是中國對自己領土行使主權、實施行政管理的正當行為，是中國加強對南海海域及諸島行政管理和開發的重要舉措，其他國家無權置喙。

中國一貫強調以和平方式解決南海主權爭議，但和平不能靠別人賜予，更不是乞求得

來，而要靠實力和行動來爭取和維護。設立三沙市，加強對南海區域的行政、軍事管理，就是向國際社會發出的重要信號，表明中國維護南海權益的堅決態度，並使中國在南海門爭中掌握主動權，警示有關國家知所進退。

南海原本風平浪靜，正是因為美國為遏制中國崛起，實施重返亞洲策略，不斷在背後煽風點火，鼓動有關國家借南海爭端挑戰中國，才使問題複雜化、尖銳化。南海問題屬於中國的核心利益，中國維護理所當然，根本不是什麼單邊方式處理問題，美國肆意插手攪渾南海才是居心叵測。較早前，聯合國安理會對敘利亞問題表決時，中國聯同俄羅斯運用否決權，議案未能通過。近日美國國家安全顧問多尼倫訪華與中國主要領導人會面，討論敘利亞局勢及美中關係、全球經濟增長等多項議題。中美存在廣泛利益，諸多國際事務也離不開中國的參與，美國豈能一方面要求中國合作，另一方面卻損害中國的利益。在事關國家主權領土的整體和長遠利益問題上，中國一定要立場清晰，決不允許美國耍手段，必須讓美國知道，中國的底線是不容挑戰的。

(相關新聞刊A16版)

# 李嘉誠235億購英資產

## 長建：有信心「一定賺錢」 回報率料雙位數

香港文匯報訊(記者 涂若奔)環球股市疲弱，長和系主席李嘉誠再次出手「抄底」，由系內公司及李嘉誠基金會聯手斥資6.45億英鎊(約77.53億港元)及承擔13.12億英鎊(約157.7億港元)淨債務，全購英國八大配氣網絡之一的Wales & West Utilities (簡稱 WWU)，即收購總涉資19.57億英鎊(約235.23億港元)。牽頭的長建(1038)昨指出，有信心該項目「一定賺錢」，預計投資回報率將達雙位數增長。

長建周二配股集資約23億元，昨隨即披露今年第一宗收購。據公告，長建、長實(0001)、電能(0006)及李嘉誠基金會成立合營公司，以6.45億英鎊收購WWU全部股權，另承擔估計13.12億英鎊的淨負債。按此計算，是項收購的企業價值估計為19.57億英鎊。四公司所佔權益依次為30%、30%、30%及10%。該收購交易須待歐盟委員會批准，預計於9月底完成。完成收購後，長建及電能實業將擁有英國八大配氣網絡中的兩個，另一個是與WWU規模相若的Northern Gas Networks (簡稱NGN)。

### 長建長實電能均佔股30%

公告披露，以英國會計準則計，WWU截至2012年3月31日及2011年3月31日止財政年度，分別虧損6,310萬英鎊(約7.59億港元)及6,250萬英鎊(約7.51億港元)，故在昨日的記者會上，有傳媒質疑WWU並非優良資產，長建董事總經理甘慶林對此回應稱，如按照英國財務會計準則計算，WWU的確有虧損，但集團收購後，將會採用香港的會計準則計算，屆時「(虧損)應該就不

存在了」。他看好項目前景，指會帶來穩定性和經常性的收益，有信心「一定賺錢」，預計投資回報率將與過往收購項目相若，達到雙位數增長。

### 收購須歐盟委員會批准

甘慶林並指出，該收購必須得到歐盟委員會批准，以防止出現壟斷，該財團已與賣方達成約定，如未獲批准，則該收購作廢，無需支付任何賠償。如歐盟委員「有條件批准」，即雖然允許收購WWU，但要求減持同類型項目NGN的權益，他指若發生這一情況，則要視乎減持比例，若只是「少少的、象徵性的」就無所謂，但如會導致失去NGN的控股權，則同樣將被視為「不批准」，亦無需賠償。他稱NGN過去7年均運作得非常好，能提供經常性的穩定溢利，集團無理由為買新資產而將之減持。

另外，此次是長和系首次出動三家上市公司加上李嘉誠基金會，以前所未有的「大陣仗」收購項目，有分析指是由於長建「財力不綽」所致。甘慶林亦予以否認，稱無論是長建還是電能都無資金壓力，又強調長建向來很少單獨收購項目，之所以夥拍長和系其他公司一起



李嘉誠再次出手「抄底」，與系內公司收購海外資產。 資料圖片

收購，首先是由於在稅務安排上有好處，其次是長建與電能一向有很好的默契，由於後者有豐富的運作經驗，「大家都可以相得益彰」。

據身兼長建及電能財務總監的陳來順介紹，兩間公司將各自出資約25億元用於收購項目，對負債水平影響均不大。截至6月底，電能手持現金超過66億元，收購後負債比率將由32%升至36%；長建手持現金超過80億元，負債比率將由7%升至11%，仍處偏低水

### 為英八大配氣網絡之一

據長建披露，WWU為英國八個主要配氣網絡之一，網絡覆蓋4.2萬平方公里，為威爾斯及英國西南部約740萬人口提供服務。該網絡的管道總長度為3.5萬公里，並設有18個氣體儲存場。於交易完成時，WWU的受規管資產價值估計為17.93億英鎊(約215.52億港元)。

「超人」的投資眼光精準而獨到，和黃1999年英國賣「橙」(Orange)勁賺1100億元及2001年美國賣VoiceStream勁賺300億元，已成財經界經典。其實，多年來長和系旗下公司屢次組成財團，大手併購海外優質資產，均取得不俗回報。

英國更堪稱是李嘉誠的「福地」，金融海嘯之後進行的四項大型收購(未計本次收購)，其中有三項均在英國。據長建的業績報告披露，截至2011年12月底，集團在英國的投資項目溢利貢獻達37.35億元，同比大幅上升2.16倍。

### 近12年海外收購逾10次

自2000年至今，長和系總共進行了不下十次大型收購，幾乎平均每年有一個項目。金融海嘯爆發後，李嘉誠在整個2009年均未有出手、靜以待變，之後於2010年抓住時機，先後在英國收購了電力公司Seabank Power，和英國電網UK Power Networks。在2011年，「超人」再度出手，將加拿大燃氣熱電廠Meridian Cogeneration和英國水務集團Northumbrian Water也收入囊中。

### 英業務佔主 盈利貢獻巨

據長建最新公布的中期業績披露，收購Northumbrian Water之交易已於2011年10月完成，期內提供了5.38億元溢利貢獻，表現超越集團預期。UK Power Networks亦表現穩健，溢利貢獻為17.51億元，較上一年同期上升21%，業績增長主要由於推行成本控制措施、高通脹導致收入增長，以及企業稅率下調等因素。

在2005年收購的Northern Gas Networks，業績報告指亦表現良好，期內溢利貢獻3.71億元，增長16%。至於Seabank Power，雖然報告未有披露具體數據，但指該項目以及在英國的其他業務，均提供了符合預期的溢利貢獻。

# 長實葉德銓：不會減少地產業務

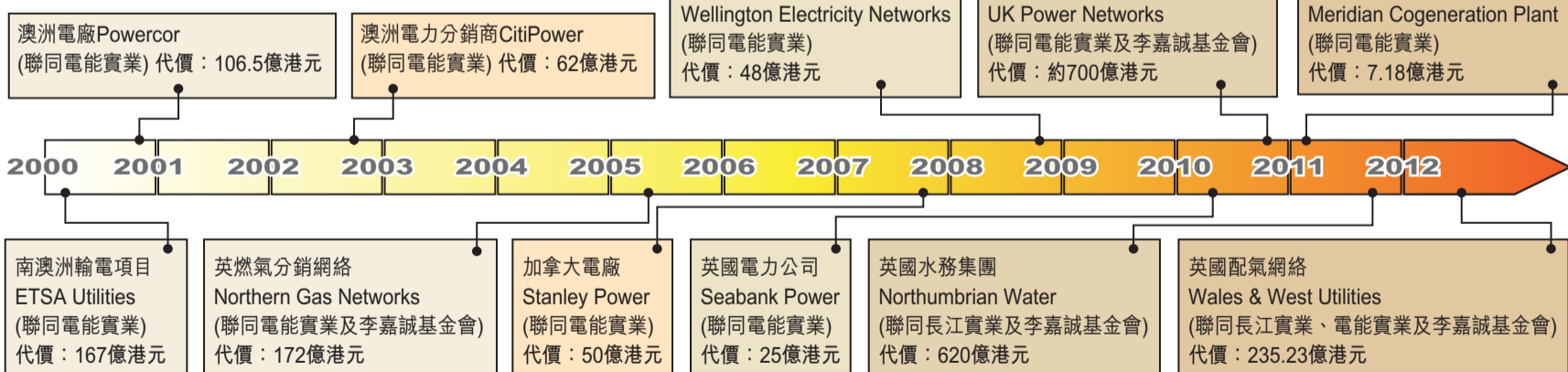
香港文匯報訊(記者 涂若奔)一向以本地地產業務為重點的長實(0001)，此次也參與收購英國配氣網絡WWU，其業務重心未來是否會轉移到海外，是市場關注的焦點。長實副董事總經理兼長建(1038)副主席葉德銓表示，此次參與收購英國配氣網絡，可為長實帶來「長期而穩定的回報」，強調並不會因此而減少長實的地產業務。

### 購英項目可帶來穩定回報

有記者問及集團近年來在歐洲的收購多於在本港，是否不支持梁振英政府，甘慶林對此不肯做出評論，稱集團一直在全世界尋找項目，但不會「為了收購而收購」，對於能夠提供穩定及經常性回報的項目，特別是能產生內部增長的項目，集團均會積極研究。

據本報統計，港府由上個財年起至今約半年時間內，成功售出47幅地皮，涉資960億元。而長實於政府上財年至今總共投得6幅地皮發展，投地金額約200億元，可發展樓面165.3766萬方呎。而且長實採用的是「大包圍」策略，大小通吃，投地金額由每幅3億元至116.5億元不等，最貴重地皮為半山波老道項目，地價高達116.5億元，將興建豪宅，總樓面達43.53萬呎；亦斥62.672億元購入北角油街地盤發展酒店及住宅物業。

### 長江基建自2000年以來收購之基建項目



# 長和系股價跌幅大過恒指

香港文匯報訊(記者 卓建安)長實(0001)、長建(1038)、電能(0006)及李嘉誠基金會昨日宣佈合組公司競購英國配氣資產，但市場似乎有保留，長和系股價受壓。除長建停牌外，電能、長實以及未參與競購的和黃(0013)股價跌幅均超恒指，長實和電能的沽空比例亦分別達34.13%和35.54%。

長實股價昨日最低曾跌1.92%至97.1元，收市跌0.91%至98.1元；電能股價昨日最低更跌2.2%至58.9元，收市則跌1.58%至59.25元。和黃昨日股價亦受壓，收市報67.3元，跌1.61%。恒指昨日則收跌0.14%。

前日長建宣佈配售5,000萬股集資23.08億至23.81億元，為收購英國資產提供資金支持。對於長建配股，美銀美林昨表示，由於配股規模小，只會為長建2012

年至2014年每股盈利分別帶來2%、1%及1%的攤薄作用，而配股為潛在收購作準備，僅將長建目標價由原來的54元輕微下調至53元，維持「買入」評級。

### 里昂：長建盈利攤薄宜沽售

不過，里昂昨日則發表研究報告指出，此次為長建今年以來第三次股本融資，料會再進一步擴大其攤薄效應，而鑑於其股價已顯著上升，降低其評級至「沽售」，目標價為43元，較昨日停牌前收市價49.25元有12.7%的下跌空間。

港股方面，昨日恒指跟隨外圍股市下跌低開141點，早盤最低並曾跌192點至18,710點，不過午後一度回升22點至18,925點，收市則微跌25點至18,877點，跌幅為0.14%。國企指數昨日收市則微升1點至

9,218點。港股昨日主板成交為447億元，成交仍較薄弱。

### 長實電能沽空比例達34%及35%

昨日港股總沽空額為52.25億元，沽空比例為11.66%，不算高，但藍籌股沽空比例卻普遍很高，譬如匯控(0005)的沽空額佔其股份成交額比例高達38.17%，中移動(0941)的沽空比例亦高達35.1%。另外，長實和電能實業昨日沽空比例亦分別達34.13%和35.54%。不過，匯控和中移動昨日收市股價則分別升0.32%至62.25元和0.58%至87.2元。

國美電器(0493)發盈警，昨日收市大跌14.5%至0.65元，其他家電股的股價亦受累，TCL多媒体(1070)收市股價亦下挫10.1%至2.94元。