

領匯續租率跌4.1百分點

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)領匯(0823)旗下商戶續租率只得76.2%，按年下跌4.1個百分點，市場認為領匯租金或有下調空間。不過領匯執行董事及行政總裁王國龍昨表示，每次續租的商戶舖位和行業均不同，難以一概而論，單看續租率「沒有意思」。又提到政府「辣招」影響到公司的物業買賣策略，領匯雖然6月開始研究出售物業，但至今未有新進展。

領匯昨公布中期業績報告，期內收益及物業收入淨額分別按年增長9.3%及11.6%至34.93億元及25.17億元。每基金單位中期分派按年增長12.9%至80.22仙。平均每月租金每方呎為40.2%，按年升4.7%，續租租金調整率23.6%。不過，續租率只得76.2%，按年下跌4.1個百分點。

稱未反映租金水平

續租率下跌，市場認為租戶承租能力下降。但問到租金日後是否有下調空間時，王國龍認為相關數據未必能反映租金水平。由於商戶租期一般3年，領匯在制訂租金時必須衡量過去3年租戶的承租能力，以及日後3年不變租金水平。他又說9月尾已經與不少商戶商談過租約，暫未見有問題，相信零售市道理想，加上失業率率低，租戶的平均收入將會增加。

領匯今年中曾表示可能出售潛力較低的資產，但王國龍昨稱自6月開始研究，至今未有新進展。領匯近期未有再收購商場，王氏指政府的雙倍印花稅(DSD)對於物業買賣有一定影響，而且低息環境下，售出物業後亦要考慮到資金如何運用。

鑑於領匯旗下商場的消費者不少來自珠三角，加上多家商戶亦在內地開業多年，王國龍透露會研究是否進入內地發展。若進入會先落腳香港周邊地區市場，不過需要待股東會同意及可能要改變公司章程，有消息會再作公布。但亦強調會繼續走本地民生路線，不會因此轉攻內地市場。由於本地需求上升及訪港旅客增，預期租金於下半年將會繼續穩定增長。

對於有報道指領匯將旗下商場以隱藏水樓面面積，搶奪更多租金收入，以及逃避向政府補地價等。王國龍指報道不準確，相關「發水」只是技術問題。他解釋商場一般有兩個樓面，一個為總樓面面積(GFA)，一個為內部樓面面積(IFA)。

「IFA與GFA比較，IFA只用54%樓面來做舖，翻新會將某些地方用得更好，數目提高咗，你行入去就好像多咗啲舖，但其實就好似一個方盒入面改動，個盒無變，入面多咗咁係無問題。」

港制約前海跨境人幣貸款

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)前海產業智庫和前海總裁俱樂部近日在深圳舉行前海發展研討會。大型國有金融機構深圳一有關知情人透露，三中全會之後前海將迎來利率和匯率市場化的先行先試，並將迎來其他更多優惠政策，以推進前海現代服務業的穩步發展。

在談及跨境人民幣貸款方面，知情人士認為目前前海仍只是以前內地銀行和境外銀行的「內保外貸」相同，只是人民幣資金從香港過來，未實現真正意義上的金融創新。實際上香港銀行可以毋須通過內地子銀行或者母銀行進行跨境人民幣貸款，而是可以直接給企業放貸，這才是真正意義上的跨境人民幣貸款。

不過，因香港有關方面未有相應法規和條例可循，導致前海跨境人民幣貸款的業務發展受到制約。知情人士續稱，有一家國有銀行在前海接獲上百家企業申請跨境人民幣貸款，卻因香港方面配套不完善而得不到滿足。

永隆冀私貸增長兩倍

香港文匯報訊 永隆銀行助理總經理及零售銀行部主管鍾少權表示，該行將積極拓展私人貸款業務，近日推出「貸您想」個人分期貸款計劃，實際利率低至2.66%，貸款額由以往最多10萬元或月薪3倍，提升至100萬元或月薪12倍，客戶可自負負債比率(debt-to-income ratio)亦適量放寬，由50%提升至70%，通過有關改變，期望有關私人貸款業務於明年底時增長一至兩倍。

主力拓展企業稅貸

另由於稅貸的利潤微薄，該行將主力拓展「企業稅貸」，息率為P或P-0.5%，客戶貸款額達100萬以上，可享最低P-0.5%息率優惠，期望個人及企業稅貸對去年會有兩成至三成增長。

問及提高可承擔負債比率令存在風險增加，他強調該行會小心控制風險，平衡利率及信貸風險；私人貸款業務的貸款額佔整體零售銀行業務的比率為至少10%。

騰訊季績增5.1% 遜預期

股價大瀉4% 插穿400元

香港文匯報訊(記者 陳遠威)「股王」騰訊(0700)昨公布季績前提早被市場回吐，先升後回跌一舉失守400元關口，跟隨大市下跌4%，收報392.6元，成交28.72億元。騰訊收市後公布9月底止第三季業績，季度純利38.667億元(人民幣，下同)，低於市場預期的40.29億元，按季及同比分別增長5.1%及20.1%；每股盈利2.105元，維持不派中期息。

騰訊市值達7,300多億元，主席馬化騰早前坦言，公司現時市值「很可怕」，若未能跟上形勢便有「倒下」危機。分析預料，騰訊業績遜預期，或引發數天跌勢，並將拖低大市表現；騰訊佔恒指比重逾6%。有指騰訊正洽購內地貸款平台「人人貸」，以緊隨阿里巴巴跟上市互聯網金融的潮流。

宣傳費用上升

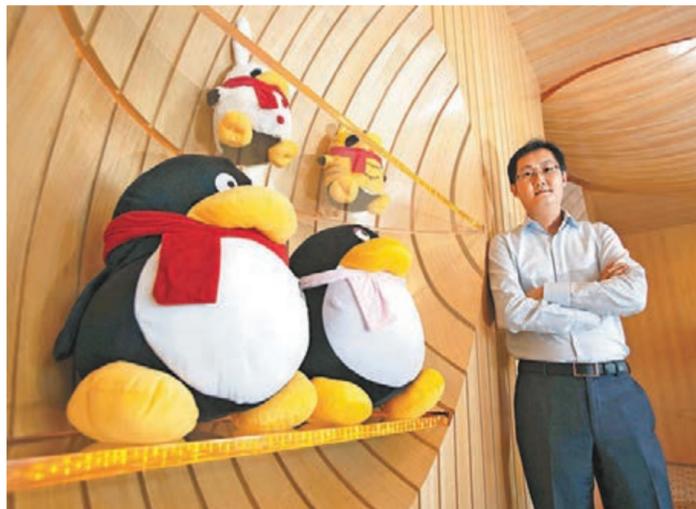
騰訊季績僅按季增5%，部分原因由於宣傳費用上升所致，季內銷售及市場推廣開支14.66億元，按季增加19%，反映投放予網絡遊戲、WeChat及其他手機應用等產品廣告開支增加；佔收入百分比9%，按季持平。一般及行政開支按季增9%至26.21億元，佔17%。

阿里巴巴推出「來往」挑戰微信市場領導地位，而Whatsapp及Line亦依舊雄霸一方，令騰訊不得不加強宣傳。截至第三季末，微信及WeChat合併月活躍賬戶同比大增124%至2.72億戶，由於發布新版本及市場推廣加大；QQ總月活躍賬戶增4%至8.16億戶。

網遊收入增35%

騰訊第三季收入增長34.3%至155.35億元。其中增值服務收入增加25%至116.35億元，佔總收入的74.9%，由於主要遊戲增長，網絡遊戲收入增加35%至84.24億元，加上社交網絡收入增4%至32.11億元帶動，惟付費用戶從個人電視轉向智能手機，增值服務註冊賬戶數持續下滑。

此外，網絡廣告收入13.9億元，電子商務收入23.59億元，分別增加37%及108%。累計今年首3季純利115.9億元，同比增長25.1%；每股盈利6.318元。期內收入434.67億元，增長36.9%。持有現金淨額344億元。



馬化騰早前坦言，公司現時市值「很可怕」。 資料圖片

騰訊告東莞兩商場形象侵權

香港文匯報訊(記者 何花 東莞報導)騰訊公司近日將東莞兩家百貨商場的個別老廣告上法庭，原因是兩商場出售的音箱、夜燈侵犯騰訊企鵝卡通形象，各索賠3萬元。東莞第二人民法院消息顯示，騰訊告東莞兩商場侵權案達成和解。

近年來，知名企業廣告小商戶形象維權的現象屢見不鮮。庭審中，騰訊公司稱曾委託工作人員在深州公證處公證人員的見證下，到東莞大朗鎮某百貨商場購買了一個音箱。該音箱外包裝非法使用了騰訊QQ企鵝形象，並且音箱外觀和騰訊QQ企鵝形象相同。大朗另一商場亦有一款小夜燈外包裝與QQ企鵝相同。騰訊公司認為上述兩家商場行為已經侵犯了騰訊公司

的著作權，請求法院判令商場立即停止銷售侵權商品，並向每家商場的銷售商索賠3萬元。

法官籲進貨勿貪小便宜

商場方稱其對產品是否侵權並不知情，一度質疑騰訊公司為何不直接找相關廠家索賠，此舉有「釣魚維權」嫌疑。東莞二院主審法官胡植彬表示，加強知識產權保護是法治社會必然的要求，商家應從正規渠道進貨，切莫過於貪小便宜，並保留好正規發票，一旦涉權侵權被告上法庭，也能證明產品的合法正當來源。如果產品確實被認定侵權，商家先行賠償後，也可向其進貨銷售商追償。

原生態牧業入場費3212元

香港文匯報訊(記者 方楚茵)獲蒙牛(2319)入股成為基礎投資者的黑龍江乳牛畜牧企業原生態牧業(1431)公布招股詳情：計劃發行12.21億股，80%為新股，20%為舊股，招股價介乎2.49元至3.18元，每手1,000股，計及手續費，入場費約3,212元，集資最多39億元。集資所得75%將用於興建5個新牧場及購買乳牛，15%發展上游營運，其餘用作一般營運資金，該股今日起招股，本月19日截止認購，26日於主板掛牌。

公司招股書顯示，上市後估值逾125億元，與今年四月上市前機構投資者對公司估值差距頗大。公司財務總監馬雲敵指，自今年4月起，乳業不斷出現負面消息，包括進口方面，均令消費者信

心動搖，且自去年出現奶荒，政府於下半年、特別是9、10月大量出台政策，都令估值大幅波動，現時定價上漲證明投資者對公司發展有信心。

集成金融首日逆市升5%

其他新股方面，集成金融(3623)昨首日掛牌，股市逆市上升，收報2.81元，較招股價2.68元高4.85%，最高曾見2.94元。主席兼執行董事張鐵偉指，公司走向國際資本市場將有助佛山中小企轉型升值，又指佛山的中小企經營較踏實，不擔心業務風險。

對於中央鼓勵成立民營銀行，他認為是向民企開放金融業的表現，相信公司及其他民企均希望申請設立民營銀行。

益華百貨擬本月底招股

另外，市傳廣東省第六大綜合零售商益華百貨計劃來港上市，將於本月底招股，集資約1億元。據公司上載於港交所初步招股文件顯示，公司集中於廣東省二、三線城市及山東發展，有零售網絡13間門店，包括10間百貨店及3間社區店，經營業務包括超市、電器、百貨及傢俱。

益華年內有5家新店開幕，預期明年再開2間新店，2015再開一間，全於租賃場所。截止今年5月底，租賃開支及物業管理費用佔收益約12.6%。公司又預期，隨著新店開幕，租賃開支等費用佔收益比重將進一步提升。

截至2013年5月底，公司股東應佔純利為1,230萬元，按年跌46%，主要因僱員福利開支增加、經營租賃開支及物業管理費增加及香港主要營業地點的開支。

信義光能年底主板掛牌

信義玻璃(0868)公布，上市委員會已審核信義光能提交於主板上市的申請，待獲聯交所進一步批准後，信義光能將於本月底前就獨立上市刊登上市文件，預期可於年底前前掛牌。

根據分拆建議，股東將有權享有特別股息，公司擬以實物形式向股東分派信義光能股份。信義玻璃昨逆市上升，最高曾見7.95元，收報7.88元，升1.026%。

六成半港人對投資樂觀

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)英國友誠國際發布最新投資者取向報告顯示，香港受訪者普遍維持樂觀態度，第四季指數為28點，按季微升1點。當中六成半受訪者認為自己財務穩健，較新加坡受訪者更為樂觀。近六成半人相信市場下半年將有所改善，約四分之三受訪者認為美國財政穩定將利好投資氣氛。

股票外幣成最受歡迎資產

英國友誠國際香港區總經理李偉斯表示，股票及外幣首次取代黃金，成為最受歡迎的資產類別，約67%受訪者認為股票能提供較好的投資機會。另由於政府頒布針對過抑樓價措施，房地產成為不受歡迎的資產類別，但仍有投資者較傾向商物業，認為其投資前景勝住宅物業。退休安排方面，大部分受訪者希望在50歲退休，其中過半數表示只預留20%儲蓄做退休儲蓄，六成受訪者認為強積金儲蓄不足夠，有必要增加40%的儲蓄。大部分香港受訪者選擇環遊世界為「退休夢」，近三分之一受訪者選擇完成創業夢，其餘會繼續進修。調查於10月4日至18日進行，受訪者為至少50萬元可投資資產的居港本地及外籍人士。



李偉斯指，股票及外幣成為最受歡迎資產類別。 張偉民攝

Advertisement for 鍾應堂 (Chung Ying Tong) featuring a portrait of a man and text about fortune-telling and business advice. Includes contact information for various services.

Advertisement for Joe's Billiards & Bar regarding a liquor license transfer. Includes details about the location, contact information, and the date of the transfer (November 14, 2013).

Advertisement for Bicheli Hong Kong Hotel (比華利中港酒店) featuring group management and self-owned properties. Lists room rates for different locations and provides a booking hotline.

Advertisement for a financial planning service, likely related to the investment survey mentioned in the main text. Focuses on asset management and retirement planning.

Advertisement for W's (華之傑) immigration consultants, offering services for various visa types and providing contact details for their 24-hour hotline.

Advertisement regarding planning permissions for land development in Ma Tau Kok, including details about the planning application and contact information for Ma Tau Kok Park Limited.

Advertisement regarding planning permissions for land development in Ma Tau Kok, detailing the application process and contact information.

Advertisement for a liquor license application, providing details about the location and contact information for the applicant.