黎永滔湯文亮入標領匯商場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）領匯房地產投資信託基金（0823）透過私人招標方式出售旗下5個商場，昨日截標。領匯發言人表示，現正審視有關資料，招標結果容後公布。由於市傳不准外資基金入標，只會招攬本港長線收租客，令入標反應一般。資深投資者鄧成波、黎永滔及湯文亮均表示，有入標領匯標售的個別商場。

■信置田兆源(左三)、陳欽玲(左二)、梁寶瑤(左一)及伊頓國際教育集團代表公布租用逸瓏灣I及II商場40%建築樓面作幼兒園。 梁悅琴 攝

資深投資者黎永滔表示，有入標領匯的深水埗寶熙苑商場，但直言項目處於民生區，加租幅度有限，故出價較保守，若成功奪得項目會作長線收租。紀惠集團行政總裁湯文亮亦指，有入標其中一個領匯商場，但未有透露是哪一個，只表示會作長線收租，並認為競爭大，不乏外國基金及公司投標。

外資基金不准競投

市場盛傳，是次業主把物業招標，有權選擇合適買家。為免外資基金購入商場後，隔兩至三年即沽出物業套現，影響民生及商戶，引來居民不滿，故所有外資基金，都不獲邀競投，只會招攬本港長線收租客入標，令潛在買家減少，出價亦未必高。

有獲邀請的財團坦言不感興趣，原因是發展掣肘多，除深水埗寶熙苑商場外，其餘4個商場不能拆售。亦有投資者表示，項目的政府因素多，而且「無肉食」，故放棄入標。「舖王」鄧成波則入標其中藍田興田商場，主要用作長線收租。

項目掣肘多不吸引

多名獲邀請的財團或投資者均「褪軟」，資本策略執行董事黃宗光昨接受訪問時坦言未有入標，因為項目有拆售限制，又指各商場均位置相對偏僻，不符合公司發展方向。有一名發展商更向本報稱「一言難盡」，埋怨項目有不少掣肘，例如政治原因等，而且發展空間較細，令入標意慾大減。

事實上，工聯會立法會議員麥美娟批評，若領匯成功轉售商場，有機會進一步加租，變相趕絕小商戶，影響基層市民日常生活。

今次領匯標售的5個商場，包括興田商場（樓面28,313方呎及387個車位）、葵興商場（樓面24,664方呎及277個車位）、寶熙苑商場（樓面13,686方呎）、東熹苑之商舖與停車場（樓面6,340方呎及146個車位）、及香港仔華貴商場（樓面41,878方呎及417個車位）。領匯指，會就物業組合作出定期檢討，以使資金得以循環投資。然而，市場人士指，領匯一直有意減持公屋資產，改變領匯只是管理屋邨資產的形象，相信今次出售商場是在「試水溫」，逐步「溝淡」原有屋邨商場資產。

據領匯去年業績披露，此5個商場總估值約8.7億元，回報率約5至6厘，如位於葵涌道及禾葵里交界葵興商場，物業面積逾2.4萬平方呎，估值約2.5億元。香港仔華貴商場估價較高，物業逾4萬平方呎，每年租金收入達1,880萬元，估值約3.1億元。

麥花臣匯最快下周開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、陳楚倩）政府放寬DSD換樓期限，新盤加快出擊。旺角麥花臣匯最快下周開價，於月內推售，首批約60伙，亦會考慮包括稅務長成交期等優惠。仍待批出售樓紙的大埔白石角逸瓏灣I及II已把旗下40%樓面商場租予新加坡伊頓國際教育。此外，恒基地產於西半山天匯再錄得成交。

市場消息指，恒基地產於西半山天匯昨售出9樓A室，價單售價6,501萬元，買家為香港人，最多獲21.5%折扣，折實價5,103.2萬元，以實用面積2,123方呎計，實呎價2.4萬元。

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永表示，旺角麥花臣匯最快下周開價，於月內推售，首批約60伙，亦會考慮各項優惠，包括稅務長成交期。對於政府推出DSD新措施，他相信對一、二手樓市均有刺激，預料交投有輕微上升。發展商昨日開放6個示範單位予傳媒及地產代理參觀，其中3個連裝修，暫未開放予公眾參觀。

逸瓏灣仍待批售樓紙

信置營業部聯席董事田兆源表示，大埔白石角逸瓏灣I及II仍待批售樓紙，針對項目以年輕家庭為主。此項目內的5萬呎商場，其中40%建築樓面已落實租予新加坡伊頓國際教育集團，租期9年。田兆源又稱，鄰近此項目同系的海鑽．天賦海灣昨日售出2伙。

銷監促環宇樓書列靈灰所資料

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）計劃月內推售的荃灣環宇海灣售樓書被發現未有顯示最新修訂的葵涌分區計劃大綱草圖，於項目鄰近地方發展擬議公營靈灰安置所，一手住宅物業銷售監管局昨回應指，已要求環宇海灣的賣方（長實及南豐）盡快修改售樓說明書內發展項目的分區計劃大綱圖，以顯示城規會在今年5月9日宣布對葵涌分區計劃大綱草圖作出的相關修訂。長實發言人表示，集團會依足法例做。

一手住宅物業銷售監管局指出，城市規劃委員會在今年5月9日宣布把位於青荃路的一塊用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，以發展擬議公營靈灰安置所。該幅用地處於距離環宇海灣的界線500米以內，根據條例要在售樓說明書內公布。

CDA發展期限最長或至12年

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）過去城規會於批出規劃許可申請時，都會有一條訂明時限的附帶條件，根據現時慣例，訂明展開經批准的發展期限是4年，若項目於期間未能開展，則可以申請延長展開發展期限最多約4年。規劃署留意到8年的期限，對於市建局項目、大型的綜合發展區（CDA）地盤等，有時未必足夠，8年後又要重新申請規劃，可增加發展障礙。

規劃署建議加入條款，只要市建局項目於行政會議批准收回土地進行市區重建，即可視為開展項目；至於大型綜合發展區，則建議給予較長的發展期限，由過去的4年，增加至5至6年。延期時亦根據原審批時間而定，即最長可延12年。至於不涉及土地行政程序的政府項目，只要獲批准資金進行詳細設計或建築工程，即可視為開展工程。有關修訂今日審議。

零售轉弱 銅鑼灣舖租料挫10%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）訪港自由行旅客減少，令本港零售業驟吹淡風。高力國際昨天表示，隨着內地主張節儉風，令自由行旅客消費模式轉變，加上即日來回旅客人次繼續增長，為本地零售業帶來壓力，預計未來12個月本港整體一線街舖租金將下跌5%，當中銅鑼灣更將臨一成的跌幅。

高力國際香港研究及諮詢經理李梓琛表示，「五一」假期訪港內地客人次錄得十年以來首個跌幅，按年下跌1.6%。同時，政府統計數字顯示，今年3月零售銷貨總額按年跌1.3%，在沒明顯負面因素影響下，數據正反映內地遊客的購物模式出現結構性轉變。

內地肅貪奢侈品銷售額大減

高力國際香港商舖服務部高級董事麥海倫指出，內地政府厲行打貪，改變以往內地人送贈貴重品的消費模式，令本港奢侈品銷售額大減。而近期以消費中價貨品為主的即日來回遊客人數增加，以及近期中港矛盾加深，均對本港零售業構成衝擊。

面對遊客消費模式轉變，該行預測，未來12個月本港整體一線街舖，包括中環、銅鑼灣尖沙咀及旺角，租金平均會出現5%的跌幅。銅鑼灣舖位的空置數目增加，區內一線街舖租金將出現10%跌幅。

該行建議，政府可在離境口岸附近開發商場設施，從而吸納即日客的消費力，亦能讓遊客善用購物時間，又建議本港長遠應發掘更多新景點及旅遊設施，以加強競爭力。

薄扶林道128號批建16層

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地政總署公布最新補地價情況，由前首席大法官楊鐵樑外父譚雅士持有的薄扶林道128號大宅，亦獲批契約修訂補價1.7281億元，按交易所涉及的樓面62,388方呎計算，每呎補地價約2,770元。項目上月剛獲屋宇署批圖則，准建1幢16層高住宅，而現存大宅則會改建為1幢2層高住宅。

金匯動向 馮 強

零售及物價上升 紐元炒加息走高

紐元本周在86.08美仙附近獲得顯著支持後略為偏強，一度於周四反覆走高至86.95美仙附近的1周高位。雖然新西蘭央行上周三發出可能干預匯市的言論，導致紐元上周五曾走低至86.05美仙附近，但隨着新西蘭本周三公布首季零售銷售按季攀升0.7%，連續兩季上升，再加上食品價格在3月按月下跌0.3%後，4月掉頭上升0.6%，按年更有1.5%的升幅，增加新西蘭央行下月12日的升息機會，有助紐元短期表現，帶動紐元再度向上觸及86.95美仙水平。

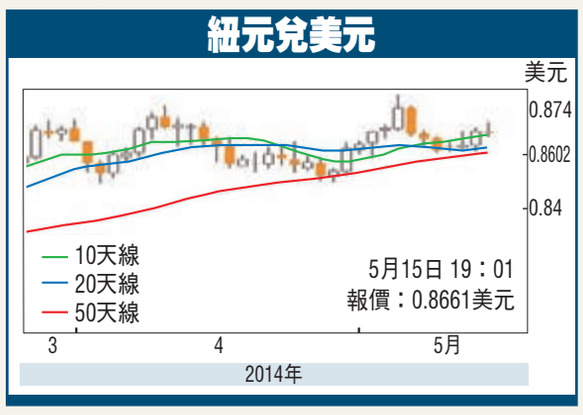
盈餘預算增減稅條件

另一方面，新西蘭今年9月舉行大選之前，本周四公布了七年以來首次有盈餘的財政預算，預期2014至2015年度將有3.72億紐元盈餘，將增加日後可能減稅的條件。此外，新西蘭央行上季預期失業率將在今年底回落至5%，低於現時的6%，顯示新西蘭就業市場將會持續好轉，因此新西蘭上周公布了強勁的首季就業數據，將引致工資及通脹率稍後續有上升壓力，而零售銷售的持續增長，反映未來數季的消費者物價指數有機會進一步高於首季1.5%的年增率，使新西蘭央行有加大升息幅度傾向以壓抑通脹，同時擴大紐元的息差優勢，對紐元構成支持作用。預料紐元將反覆重上87.50美仙水平。

油價挺升 金價再撲1315

周三紐約6月期金收報1,305.90美元，較上日升11.10美元。現貨金價本周三向上逼近1,309美元水平後，周四窄幅徘徊於1,301至1,307美元之間，繼續保持本周的大部分升幅。烏克蘭局勢仍然緊張，部分投資者傾向回補黃金空倉，令現貨金價周四逐漸企穩1,300美元之上，再加上紐約及布蘭特原油近日雙雙走高至3周高位，均有助金價表現。預料現貨金價將反覆走高至1,315美元水平。

紐元兌美元



金匯錦囊

紐元：紐元將反覆重上87.50美仙水平。

金價：現貨金價將反覆走高至1,315美元水平。

市況波動 高息股基金跑贏

雖然第二季起成熟市場的投資熱度加溫，使得MSCI世界指數從開季起累計漲了1.25%，然而俄、烏、越、菲、泰地緣緊張局勢此起彼落，在波動度大的心理預期下，標普全球高息股貴族指數(SPGDAUP)期間上升了3.17%。倘若投資者憧憬大環境有利高息股後市動能，不妨留意布局建倉。

■梁亨

儘管SPGDAUP近一年累計上升12.33%，與MSCI世界指數同期的12.54%漲幅是不相伯仲，但是由於能夠持續配發穩定股息的企業，多數為財務結構健全、企業盈利穩定，且擁有較高的現金流與現金儲備，故今年以來全球股市轉為震盪整理走勢，SPGDAUP第一季卻上升了2.93%，今年以來更上升了6.11%，大幅拋離MSCI世界指數同期的0.77%以及2.03%漲幅。

受惠景氣復甦企業盈利升

高息股企業由於受惠景氣復甦、企業盈利提升，只要全球股市持續波動度加大，投資風險上升，為高息股增添憧憬之餘，相關板塊表現也會水漲船高。

事實上，當企業願意持續提供較10年期美國庫收益率為高的股息，通常是預期未來盈利足以支撐，給予投資者對其未來經營溢利有增長憧憬，為後市股價表現與股息有想像空間。

以佔近三個月榜首的百達全球高息精選基金為例，主要是以自下而上的選股策略、透過主要投資於公共設施服務公司或同樣有股息收益吸引力的公司股本證券管理組合，以實現可持續派發股息的投資策略目標。

該基金在2011、2012和2013年表現分別為0.75%、7.93%及17.26%。基金平均市盈率、標準差與近三年的貝他值為14.62倍、10.93%及0.38倍。

資產地區分布為27.61%美國、14.8%英國、12.1%法國、11%瑞士、10.6%其他地區、10.1%日本、5.9%加拿大、3.5%荷蘭及1.9%香港。

資產行業比重為19.5%健康護理、13.8%必需品消費、13%能源、10.3%公用事業、9.9%金融業、8.5%其他行業、8.5%電訊服務、8.4%原材料及5.6%工業。

資產百分比為97.5%股票及2.5%貨幣市場。基金三大資產比重股票為3.4%諾華公司、3.1%強生及3%賽諾菲。

高息股基金表現

基金	近三個月	近一年
百達全球高息精選P USD	6.57%	11.42%
信安亞太高息股票基金Inc	4.47%	–2.42%
惠理高息股票基金	3.99%	0.64%

金匯出擊 英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

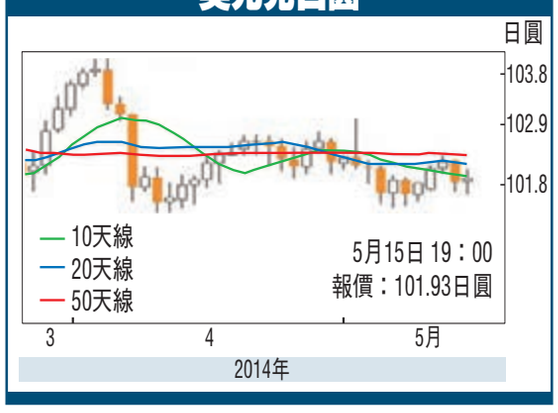
經濟增長強 撐日圓回穩

日本1-3月當季經濟增長為兩年多來最快，因消費者紛紛趕在消費稅上調前購物支出，而且企業投資上升，表明對未來經濟成長前景抱有信心。第一季國內生產總值(GDP)環比年率為成長5.9%，遠好於路透調查中分析師預測的增長4.2%。這是自2011年第三季增長10.8%以來的最快增速，當時日本經濟正從2011年大地震和核事故的影響中復甦。資本支出亦創兩年多來最快增速，表明經濟可能會很快從預期中因消費稅上調導致消費者支出放緩的衝擊中復甦，因企業投資會帶動就業崗位的增加和薪資提高。

加消費稅影響憂慮暫緩

數據還顯示，日本經濟連續第六個季度增長，這可能緩解對於4月1日消費稅上調後需求情況的擔憂。日本第一季經濟較前季增長1.5%，高於預測中值成長1.0%。第一季民間消費增長2.1%，為1997年1-3月以來最快增速，且與分析師預測一致。民間消費在日本經濟中佔約60%的比重。這追平了上次見於1997年第一季時的高位，也就是消費稅上次上調之前。而向來是經濟復甦薄弱環節的資本支出則增長4.9%，是分析師預測2.1%增幅的兩倍多，且為2011年10-12月以來最大增幅，因企業把增加的獲利投入廠房及設備。部分分析師認為，如果出口繼續乏力，日本央行可能最快在7月就得擴大購買公債和其他資產的刺激措施。

美元兌日圓



美元兌日圓101有支撐

美元兌日圓周四早盤下跌，受美債收益率下滑影響。日本公布第一季經濟成長創逾兩年來最快速度後，美元兌日圓一度跌至101.66，不過跌勢短暫。圖表走勢見，在4月上旬美元兌日圓自低位回升，似乎在101邊界附近尚見有支撐，而美元在今年初的跌勢，於二月初亦只僅在100.70附近位置止步，故相信在此區域亦體現着關鍵的象徵意義，但亦要慎防若然後市出現跌破則有機會引發較猛烈的延伸下挫。預期下一級支持會在100這個心理關口，其後可參考99水平。至於上方阻力預測在100天平均線102.80，關鍵則見於延伸自年初的下降趨向線，目前位於103.80水平。預料進一步關鍵阻力為105水平。

今日重要經濟數據公布

14:45	法國	第一季非農就業崗位。前值+0.1%
16:00	意大利	3月對歐盟貿易平衡。前值12.53億盈餘
		3月對全球貿易平衡。前值26.23億盈餘
17:00	歐元區	3月貿易平衡。預測155億盈餘。前值136億盈餘
20:30	美國	4月房屋開工年率。預測98.0萬戶。前值94.6萬戶
		4月建築許可年率。預測101.5萬戶。前值99.7萬戶
21:55		5月路透/密西根大學消費信心指數初值。預測84.5萬戶。前值84.1萬戶
		5月路透/密西根大學消費信心現況指數。預測99.0萬戶。前值98.7萬戶
		5月路透/密西根大學消費信心預期指數。預測75.0萬戶。前值74.7萬戶