

# 商廈回報低 投資者衝出亞洲

亞洲商業樓宇投資回報率處於全球最低水平，但在低息環境下，機構投資者認為仍可接受，並願意為優質物業付上天價，冒上更大風險，但一旦加息以及市場對這種低收益率的需求降溫，買家可能承受估值損失。有投資者便另找出路，投資亞洲以外地區的商廈，獲取更大收益。

亞洲區商廈回報率一向低於歐美，原因是供不應求，大戶偏向投資黃金地段且全數租

出的物業，但這些商廈在亞洲買少見少。根據地產投資公司世邦魏理仕的數據，台北市中心地段寫字樓回報率僅2.2%，香港為2.8%，東京和新加坡均為3.5%，相比之下，紐約及倫敦西區分別為4.7%及3.8%。

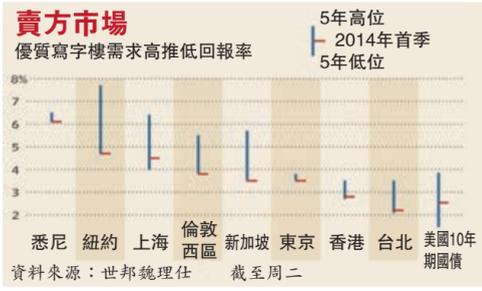
## 澳洲回報高 問題物業也成目標

由於收益下降，投資者逐漸向亞洲以外尋找較高回報的物業投資，例如

澳洲悉尼及墨爾本的主要商業中心商廈回報率達6%。新加坡房地產公司協和集團便斥資9,000萬澳元(約6.55億港元)購入珀斯一幢寫字樓，回報率達8.3%。

部分投資者則垂青一些問題物業，私募房地產公司基匯資本今年初以3,000萬美元(約2.33億港元)，收購截至今年3月錄得1,000萬美元(約7,751萬港元)虧損的大阪凱悅酒店，希望協助該酒店轉虧為盈。

■《華爾街日報》



## 間接手段最快8月付運 油價升

# 美放寬40年禁令

# 出口原油

美國長達40年的原油出口禁令有望放寬，據報華府允許兩間能源公司向海外出口超輕質原油，最快8月付運，很可能輸往亞洲。鑑於其他油企料將要求當局批准，商務部正擬訂業界指引，讓企業更容易出口原油。消息推動美國油價升69美仙，每桶報106.72美元。

1970年代阿拉伯國家實施石油禁運後，美國規定企業只可出口汽油和柴油等成品油，不准出口原油。《華爾街日報》引述消息指，華府將通過間接手段放寬限制，將部分經最低度加工的超輕質原油定義為「燃油」，變相使其獲出口資格，亦為40年來首次輸出原油掃除障礙。

### 料輸往亞洲 每日300萬桶

商務部運用「個別裁決」程序，允許Pioneer Natural Resources和Enterprise Products Partners出口名為「凝析油」的超輕質原油，它可加工為汽油、航油和柴油。華府尚未公布相關新措施，商務部則指原油出口政策沒改變。

報章沒披露容許出口的數量，智庫布魯金斯學會估計從明年起，每日可出口70萬桶；另有專家料可增至每日300萬桶。研究機構Energy Aspects指，消息有望提振美國油市，並利好超輕質石油價格。該機構認為，由於亞洲對石油化工产品需求殷切，故批准出口原油很可能是瞄準亞洲市場。

### 烏伊危機油價回升 或遇阻力

近年鑽油技術發展迅速，開採頁岩油活動在美尤為興旺，使原油供應大增。能源部數據顯示，從2011至2013年間，美國每日產油量增加180萬桶，當中96%是頁岩開採的超輕質原油。然而這同時拖低油價，故油企積極游說華府放寬出口，向開價更高的海外買家賣油。

華府官員過去數月已暗示願意放寬禁令，但近期烏克蘭和伊拉克政局發生危機，令油價回升至每桶100美元以上。目前美國汽油價平均每加侖3.68美元，市場認為將原油留在本地銷售，可舒緩油價對民生的影響，令放寬原油出口面臨更大阻力。

■《華爾街日報》/英國《金融時報》/法新社

## 凝析油簡單處理 變成品油

美國政府批准出口的「超輕質原油」，是原油其中一個分類。按硫含量計算，原油可分為超低硫、低硫、含硫和高硫原油；按原油相對密度計算，可分為輕質、中質和重質原油，最為人知的就是西得克薩斯中質原油(WTI)，其價格是紐約商品交易所的油價基準。

今次兩間美國油企可出口的超輕質原油，名為「凝析油」(condensate)，在得州鷹堡頁岩區開採。凝析油經過穩定化和蒸餾過程後，即可當成品油輸出海外。穩定化是將原油加熱，移除當中不穩定的氣體，是原油運輸和提煉前的早期工序。下一步是蒸餾，即通過加熱、分餾和冷卻等方法，把原油分成不同沸點範圍的餾分。

不少油企已投資研發名為「分裂器」(splitters)的器械，簡單處理凝析油，方便符合出口條件。Pioneer Natural Resources公司使用的方法更簡單，它在鷹堡頁岩區的工廠收集凝析油後，用蒸餾設備移除丁烷等輕質成分，使原油穩定化，成為可出口的成品油。

■《華爾街日報》/英國《金融時報》/路透社

■目前主要開採的頁岩中，氣體比例較傳統原油高，故超輕質頁岩油更加易燃。圖為德州一個頁岩開採場。網上圖片

## 壓裂鑽油含氣量高 增處理難度

頁岩革命帶動美國產油量上升，但受頁岩的特質影響，開採所得大多屬於超輕質和輕質油，對慣於處理重質油的美國煉油廠而言，輕質油帶來不少難題。此外，從頁岩開採的原油大多伴隨可燃氣體，

增加運輸和處理難度，過去多次發生運油列車出軌引致爆炸事故，包括去年7月造成47死的加拿大魁北克省出軌意外。

能源企業近年廣泛使用「水力壓裂法」，即用水壓將岩石層壓裂，從中釋放天然氣或原油。然而，相比其他傳統油田的岩層，頁岩密度較高，壓裂只能製造細小空隙，容許密度低的輕質油和氣體穿過隙縫到地面，即目前主要開採得到的頁岩油和頁岩氣。由於氣體比例較傳統原油高，超輕質頁岩油更加易燃。

美國煉油廠過往主要處理來自委內瑞拉及加拿大的重質油，大多缺乏適合處理輕質油的設備。RBN能源顧問公司分

析師菲爾登將輕質油比作香檳泡沫，由於密度低，很容易從處理器中「滿溢出來」。隨着輕質油產量急增，各煉油廠已斥巨資添購相關設備，希望提高處理能力。

### 若不放寬限制 油價恐跌至80

Bentek能源諮詢公司估計，假如美國不放寬石油出口限制，過度供應的超輕質油可能拖累西得克薩斯中質(WTI)油價在2019年跌至每桶80美元，這水平將迫使部分油企離場。

■《華爾街日報》

打工仔賴床遲到是平常事，但雅虎女行政總裁邁耶上週出席法國廣告界高層晚宴，竟也因此遲到近兩小時，得失客戶備受批評。她私下承認是睡過頭，為此公開道歉，形容「遲到的感覺壞極了」。

法國康

不知是否仍未睡醒，據報邁耶在晚宴發言時，只照着提詞機讀，表情僵硬。

■彭博通訊社/《華爾街日報》

邁耶仍未睡醒，發言時只照着提詞機讀，表情僵硬。

彭博通訊社

城上週舉行國際創意節(Cannes Lions)，雲集全球廣告界精英和企業高層。39歲的邁耶原定在廣告業巨頭IPG集團舉行的私人晚宴發表演講，並會晤重要的雅虎廣告客戶，豈料遲大到，IPG總裁和部分出席人士更提早離場。

## Google 傳推 Android 機頂盒

Google開發者大會昨日起一連兩日於美國三藩市舉行，知情人士透露，Google計劃推出「Android TV」小型機頂盒，力撼蘋果公司的Apple TV及亞馬遜的Fire TV。另有消息指Google將推介重新設計的Android系統最新版本Android L，可於家居、汽車和智能手錶使用。

### Google Glass 3米外竊手機密碼

有傳Google將一如以往，提供所需軟件予硬件製造商生產機頂盒。新機頂盒支援Google新設計的Android TV軟件，可用作看電影、打機及其他電視相關內容。由於手機應用程式(app)中，以遊戲最受歡迎，Android TV將以此為重點，如玩家從外面回家，可將正在玩的遊戲轉接到Android電視繼續。用家可透過Android手機或板電腦遙控機頂盒。

另外，美國麻省華裔科學家傅信聞(譯音)發現，Google Glass用家可從3米外，識別出別人輸入流動裝置的密碼，準確率達83%，原理是拍下輸入密碼時的手指移動軌跡，再用特殊分析軟件推斷出4位數密碼。儘管iPhone、三星智能手錶及

羅技網絡攝像鏡頭也能做到，但Google Glass偷拍時更隱蔽，受害人難以察覺。

有見及此，傳信聞正研發「安全鍵盤」，每次出現在屏幕不同位置，令黑客軟件難追蹤手指位置。

Google前日起正式在其MyGlass商店中提供Livestream視頻分享應用軟件。安裝該軟件後，Google Glass用家只要發出命令，即可免費與其他擁有Livestream帳戶的人分享所見所聞。

■《華爾街日報》/《每日郵報》/英國《獨立報》/美聯社

Google Glass拍下輸入密碼時的手指移動軌跡，再用特殊分析軟件推斷出4位數密碼。美聯社

## 雅虎女總裁 睡過頭遲大到

