

領匯 82 億購滬商廈

冀為股東增派息 非看淡港零售

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）繼今年3月「上京」收購北京歐美匯購物中心後，領匯(0823)再「落滬」，斥資66.26億元人民幣(折合約82.64億港元)向瑞安房地產(0272)收購上海企業天地1號及2號，為公司歷來最大宗收購。對於公司半年內兩度出手收購內地物業，領匯行政總裁王國龍昨強調並非看淡本港樓市，指零售市道放緩對旗下物業只有少量影響，未來會繼續物色香港、北京、上海、廣州及深圳等一線城市之物業。領匯股價昨日跌0.98%，收報45.45港元。



對於公司半年內兩度出手收購內地物業，領匯行政總裁王國龍(左二)強調並非看淡本港樓市。張偉民攝

王國龍表示，項目為上海核心商業區甲級寫字樓，總樓面積近9.81萬平方米，辦公室樓面面積7.58萬平方米、商業群樓及沿街商舖樓面面積7.375萬平方米。本身已為不少跨國公司租用，商場亦有不少高檔品牌，收購後隨即可為公司帶來每月2,460萬元人民幣的租金收入。他指，上海同區項目一直供不應求，再加上收購價僅較估值溢價1.06%，作價合理，形容是次收購機會難得，是雙贏的交易，冀望有助為股東增加派息金額。交易將以手頭現金及港元借貸支付，完成後領匯資產負債比率則由11%升至18%，王國龍稱，與房地產信託基金的負債比率上限45%還有很大距離。

負債比率由11%升至18%

至2017年，項目寫字樓及零售將有超過6成的租約到期。王國龍指，由於舊租約多為長年期及早年訂立，未來續租一定有提升空間。他指是次收購受惠於項目即時帶來的現金流。領匯之前有考慮過同時收購項目3期，但由於尚未落成及滿租，而一般新項目會提供租金優惠，在現金流上有所考慮而未作收購。

項目為瑞安旗下一間海外公司Brixworth International Limited(間接擁有位於中國上海企業天地1期及2期物業)。王國龍表示，收購海外公司比收購內地公司在手續上較為靈活和快捷，之前收購萬科(202)深圳龍崗萬科廣場項目，就因涉及內地公司、手續上令交易需時更久才可完成而中止交易。

無計劃降低港物業比例

被問到是否因看淡本港市道而北上發展時，他強調本港商場的

佔比仍超過70%，本港零售市道放緩對旗下物業只有少量影響，因此公司無計劃降低本港物業比例，大部分精力仍集中於本港物業發展。但長遠而言，公司不會在物業類型及地區上為收購設定限制，收購的主要考慮是投資回報，因此未來繼續在本港、內地及海外物業收購物業，亦無打算在兩地物業租金方面進行互補。

永豐金融集團研究部主管涂國彬認為，領匯一直以來依靠翻新本地商場釋放價值，但已經做得七七八八，未來在策略上應向外尋找機會，所以對於是次收購不感意外。是次收購領匯需作港元借貸，相信不會影響派息。對於內地經濟出現放緩，涂國彬表示傾向相信領匯管理層的業績，認為是次收購亦不會差。

標普料京滬項目回報5%

評級機構標普昨日發表報告指領匯進軍其主業中檔商場以外的市場進行擴張，將令其存在執行及整合的風險，但預期上海及北京項目將可提高租金收入年增長至6%-7%，總收益回報5%。標普認為新收購會提高領匯的財務槓桿比率，因此將其財務風險狀況評估由「最小」改為「溫和」。

花旗對領匯今次進軍香港以外寫字樓市場持「中性」取態，因投資者會關注內地業務風險會較高，並關注項目同區內寫字樓供應或過剩。該行維持「買入」投資評級，及目標價50.4元。花旗指，按領匯管層預計相關物業今年到期續租租金可提升11.6%、明年的續租租金升23.5%，相信可令未來兩年租金收入進一步上升。該行指，收購項目的淨物業收益率為4.1厘，融資成本為2.7厘，估計可令領匯每單位可分派股息(DPU)升1.7%。

領匯購入上海項目資料

項目名稱	上海企業天地1號及2號
地址	上海黃浦區湖濱路202號及222號以及黃陂南路333號
作價	66.26億元人民幣(約82.64億港元)
總樓面面積	98,080平方米
辦公室樓面面積	75,780平方米
零售樓面面積	7,375平方米
其他(地庫)	14,925平方米
車位	226個
租金收入	每月2,460萬元人民幣
預計年回報	4.45厘

製表：記者 梁偉聰

半年多動作 領匯搏到盡

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）領匯(0823)剛上市時，靠改善房委會旗下的舊商場創造價值，但這些「老本」終有用完的一天。踏入上市第十個年頭，領匯開始改變發展策略，嘗試了多個「第一次」。先在今年1月聯同南豐第一次投地就一擊即中，以近59億元投得觀塘海濱道商業地，晉身發展商行列；及後3月以25億元人民幣收購首個內地商場；5月再夥拍永泰第一次入標港鐵日出康城7期。

兩地投地 拒認變「發展商」

領匯聯同南豐以58.6億元高價投得觀塘海濱道商業用地，以可建樓面約88.39萬方呎計算，折合樓面地價約為6,630元，除高於市場預期上限約16.32%外，更創下當時同區商業地價新高。但領匯對於外界指其晉身為發展商的說法就不認同，多次強調公司並非發展商。行政總裁王國龍昨日亦再次於記者會上強調領匯並非發展商，指

領匯為房托基金，以長線收租為其收入來源，並沒有打算發展後再分層出售，故與「發展商」大為不同。

今年3月領匯收購首個內地項目、北京中關村商場EC Mall「歐美匯」，商業面積達5.5萬方呎及有251個車位，服裝店佔商場總零售面積約三成。王國龍指，商場的均客群較香港年輕至少20年，主附附近北大清華學生等年輕顧客。早前領匯資產管理(中國)總監霍雲生就表示，該商場的回報率比香港物業更高。

物業類型及地區目標無上限

王國龍表示，領匯的目標是希望做到世界級房地產投資管理人，就收購已經部署4至5年，認為本身在港物業已經發展得穩固才走出去。未來公司不會在物業類型及地區上為收購設定限制，收購的主要考慮是投資回報，因此未來繼續在港、內地及海外物業收購物業。

內地PMI差 港股失守10天線

香港文匯報訊（記者 周紹基）由於多間企業業績遜預期，美股連跌第3日，拖累恒指低開119點，多隻重磅股受壓，加上滬指回吐1.3%，使恒指進一步下跌325點，全日收報25,128點，下跌270點，失守10天線(25,272點)水平，成交縮減至793億元。中資股走弱，國指亦跌155點或1.3%，報11,679點。全周計，恒指累跌1.1%或287點，國指則跌1.4%或171點。

觀望業績及美下周議息

永豐金融研究部主管涂國彬表示，內地經濟數據疲弱，昨日公佈的中國7月製造業PMI初值降至48.2，降至15個月來最低，亦較預期差，加上A股受多方面不明朗因素纏繞，限制再升的動力，故相信恒指短期內，只會維持上落市格局，成交亦會偏低，但料25,000點應有支持。

由於下周聯儲局議息，加上多隻大型股即將公佈業績，在整體信心仍未恢復下，市場觀望氣氛濃厚，大市每日均窄幅上落，至今才有較明顯的跌幅，他預期，在



美股連跌第3日，拖累恒指昨全日下跌270點。張偉民攝

欠缺特別消息指引大市下，市場焦點將繼續放在大型股份的業績上。

多隻重磅股受壓拖低恒指，匯控(0005)跌1.7%、騰訊(0700)跌2%、友邦(1299)半年多賺41%，業績僅符預期，股價要跌1.7%，三股已推低恒指131點。內地最新製造業PMI強差人意，中資股弱勢，金融類股份滯沽。國壽(2628)跌3%、平保(2318)跌1.3%、中行(3988)跌

1.1%、人保(1339)跌1.4%、中信証券(6030)跌1.7%。上半年股市牛氣衝天，成交激增，令券商股業績亮麗，海通國際(0665)估計中期多賺4.5倍，股價逆市升1%，申萬宏源(0218)溢利亦增約3倍，股價升2%。領匯(0823)向瑞房(0272)收購兩座上海甲級寫字樓，標普表示憂慮會提高領匯的財務槓桿比率，所以將其財務風險調升至「溫和」。領匯回落1%，瑞房亦只能平收報2.19元。

合生元盈警插水近22%

除友邦外，長建(1038)亦已公佈中期業績，期內純利同比跌78.2%至逾52.5億元，但若去除一次性項目，上半年度之溢利則同比增长22%。大行唱好該股，認為業績勝預期，並關注系內重組可能，長建逆市升2.5%。發盈警的合生元(1112)估計半年少賺36%，結果「插水」近22%，成交高達3.5億元。同業雅士利(1230)獲達能悉售多美滋中國，套現後會以該資金認購蒙牛(2319)新股，雅士利逆市升近4%，蒙牛卻跌1%。

人行傳推「債券滬港通」

香港文匯報訊（記者 吳婉玲、孔雲瓊）人民銀行為推動人民幣加入國際貨幣基金組織(IMF)的特別提款權(SDR)，積極推動改革，包括放寬境外央行及金融機構投資債市的範圍。據昨日外電消息指，央行考慮在債市複製「滬港通」模式，允許更多海外投資者進入內地銀行開債市。

路透社昨引述消息人士指，人行考慮允許上海清算所與境外托管機構開展合作，容許在內地發行的債券，將一部分轉托管到國外機構。有意購買的境外投資者可直接到與上清所有合作的境外托管機構進行登記結算，擴大境外投資者購買境內債券的途徑。

為人幣納SDR做準備

交銀資管高級分析師陳鶴飛表示，央行正為逐步推動資本項目可兌換，以及推動人民幣納入SDR做準備。

他指機構投資者為主的債券市場，較有利於吸引境外人民幣回流，有助推人民幣由結算貨幣向投資貨幣的跨越。

消息指，境外托管機構作為名義持有人，在上清所有的一個總賬，跟滬港通比較類似。不過很多細節仍需要進一步明確，例如會否有額度限制，以及與境外機構數據共享的問題。

等同簡化投資流程

有熟悉業務的權威人士指，若上清所與境外托管機構合作最終成行，等於大大簡化投資流程和門檻，因商業機構可直接透過合作托管行購入境內債券。

央行上周已宣佈，境外機構進入銀行間市場從審批轉為備案，包括境外央行、國際金融組織、主權財富基金等。投資額度亦取消限制，可自主決定投資規模，而投

資工具亦新增債券回購、債券借貸，及利率互換等。

料開放債市是趨勢

國泰君安報告預計，進一步開放內地債市將會是不可逆轉的趨勢，料境外機構佔比將提高至少6%，達8%至10%水平。

德銀報告指出，目前相關境外機構投資者並未用足央行批准的額度，而相關額度亦沒有實際限制到境外機構的投資規模，反映相關境外機構投資者有機會面臨需要時間積累市場知識，以及意向投資產品相關市場的流動性條件等問題。

目前，境外機構參與內地債市主要有三類渠道：合格境外機構投資者(QFII)、人民幣合格境外機構投資者(RQFII)，以及境外央行、人民幣清算行與參與行、國際金融組織、主權財富基金等境外機構。

銀公：「債券滬港通」樂見其成

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）有傳內地或推出「債券版」的「滬港通」，銀行公會署理主席梁兆基昨於記者會稱樂見其成，因反映內地金融改革進一步開放，但料不會於短期內推行，因債市會牽動利率及匯市，較股票複雜，需要更嚴謹的安排。另外，公會預期美國聯儲局今年底前將加息0.25厘，但於下周公佈加息機會微，而本港銀行資金流動性充裕，今年內未必跟隨加息。

料短期內不會推行

梁兆基相信，債券版「滬港通」尚在「提出」的層面，未正式落實。他指出，內地債市未成熟，加上債券會牽動利率及匯市，一旦落實方案，影響大於股票，亦較推行滬港通複雜。

另外，梁兆基表示，由於美國明年為選舉年，他估計

直至明年，美國加息步伐將持續緩慢，維持低息。而他認為今年美國加息，對本港經濟不會構成重大負面影響，同時因銀行資金流動性充裕，料未必跟隨加息，但亦難免掀起市場波動，著投資者留意。至於未來會否跟隨美國加息，則視乎當時的資金流動性有否減少。

對近期港股成交量減少，他稱股災後投資者信心受打擊屬慣常現象，未見資金轉向其他市場，大部分投資者持現金觀望，當股市復甦成交量便會增加。

中央或再減息降準

內地經濟方面，7月財新製造業PMI數據差過預期，梁兆基提醒，下半年經濟仍有下行風險，特別是希臘債務問題未完全解決，而美國復甦中的經濟帶動內地外貿的力度不足。因此他預算下半年中央將進一



梁兆基表示，「債券滬港通」反映內地金融改革進一步開放。記者曾敏儀攝

步減息及降準。港府發售新一輪ibond，梁兆基稱綜合各行情況，是次市民認購較上次熱烈，參考今年通脹情況，料首年回報率約3至4厘。而最近湧現偽冒銀行發出語音訊息的騙案，他稱銀行兩周接獲約2,000宗查詢，重申銀行不會以此途徑索取客戶資料，建議市民若接獲懷疑電話及訊息，請通知銀行或報警求助。

人幣將擴波幅 離岸價挫100點子

香港文匯報訊（記者 張易）人民幣匯率改革踏入十周年，人民幣由過去的單邊升值成為如今的雙向波動，人民幣兌美元交易價浮動幅度，亦由0.3%擴至2%。國務院昨發表《促進進出口穩定增長的若干意見》，明確指出要完善人民幣匯率市場化形成機制，擴大人民幣匯率雙向浮動區間。有外資行預計，人行最快一個月內採取行動，匯率波動區間將擴至3%。有中資行分析人士則認為，短期內擴大波幅的可能性不大。

摩通料波幅擴至3%

人民幣兌美元中間價昨報6.1169，較上一交易日微升3個點子；在岸人民幣兌美元即期全日收報6.2095元，與上日持平。不過，離岸價(CNH)收報6.2228元，較上日跌100個點子。

《意見》指出，要保持人民幣匯率在合理均衡水平上基本穩定；進一步提高跨境貿易人民幣結算的便利化水平，擴大結算規模，研究推出更多避險產品，幫助企業規避匯率風險，減少匯兌損失。同時，將加大出口信用保險支持力度，對部分國內需求較大的日用消費品開展降低進口關稅試點；在宏觀和微觀審慎管理框架下，穩步放寬境內企業人民幣境外債務融資；大力拓展外匯存底委託貸款平台業務，繼續擴大外匯存底委託貸款規模和覆蓋範圍，進一步推進外匯存底多元化運用。

有外資行經濟學家認為，人行年底前將有所行動。摩根大通中國首席經濟學家朱海濱稱，國務院很少主動提及人民幣匯率波幅問題，且此次《意見》指定了主管負責部門，料人行最快在一個月內公佈具體政策，波動區間將擴至3%。

匯豐估不會明顯貶值

匯豐駐香港經濟學家王然則指，《意見》內容和以往匯改表述一致，預計下半年會加快資本賬戶開放及匯率形成機制改革。年底前人民幣日均波幅或擴至3%，相信不會對造成明顯貶值壓力，亦不會引發資本外逃。

不過，招商銀行金融市場部高級分析師劉東亮認為，《意見》是政府刺激出口的一系列措施中的一部分，相關表述並非首次。擴大波動區間目前來看並無必要，人行當務之急是加大人民幣每日波動率，而非擴大波動區間。

另外，對於A股近期劇烈波動會否影響人幣年內獲納入國際貨幣基金組織(IMF)特別提款權(SDR)，IMF昨表示，評估有一系列清晰明確的標準，包括開放金融系統和發展資本市場的長期努力，與市場短期市場波動無關。