

大公報社評

井水集

# 「未履新先凍薪」有三正面效果

特區政府昨日宣布擱置政治委任官員由七月一日起加薪百分之八點一的建議。

發言人強調這是現屆政府在候任行政長官辦公室同意下作出的決定。

有理由相信，這是候任特首梁振英和他的問責班子的決定。事實是，現屆政府已只餘下大半個月任期，加薪與否，與他們已無關，只是出於「自己加自己」的避嫌，才由現屆政府宣布下屆政府的加薪建議而已。

那麼，梁振英和他的班子能夠作出「未履新、先凍薪」的決定，是明智和果斷的，有關決定顯然不是僅僅着眼於金錢上的得失，而是有其全面的、政治上的考慮。

有關決定，最少可以達到以下三方面的效果：

一是從連任轉近日常民對特區政府連串「醜聞」的負面觀感。

毋庸諱言，近日特區政府在廣大市民中的評分，可以說是跌至回歸以來的最低點。前政務司司長許仕仁，涉及「新地」郭氏兄弟的涉嫌行賄事件，作為公職人員行為不當，被廉政公署請去

「飲咖啡」。這是歷來職位最高的官員被廉署拘捕調查，事件在市民中引起很大反響。

而無獨有偶，在特首曾蔭權身上亦接連出現負面新聞，最新公布的兩份調查報告「狠批」外訪住酒店一夜五萬金的「豪花」以及接受富豪的「過度款待」，更令到曾蔭權幾乎連頭也抬不起來。而在這種極度低迷的氛圍下上台的梁振英新屆政府，要施展新政必然困難重重、事倍功半。

因此，梁振英毅然決然新班子凍薪，可說「一為神功、二為弟子」，既為特區政府重建清廉形象，二來也可減輕自己的一點施政阻力。此其一也。

其次，凍薪有利梁振英「三司四局」架構重組方案早日在立法會得到通過。

有關議案，今日正式提交立會人事委員會，反對派劈頭就來一個二十項動議和大量提問，接着還有財委會一關要過，最後才能在全體大會付諸表決，看來情況未許樂觀。

如此梁振英可以用什麼招數來化解呢？答案只有一個，就是民意。如果新

班子未上場、先凍薪，能夠得到廣大市民的認同和好感，能夠從中展示新班子貢獻社會、服務市民的誠意，那黃毓民之流再在立會變相「拉布」、從中作梗，阻撓架構重組議案的通過，那不啻是站到了民意的反面，民眾肯定是要報以噓聲的，此其二也。

至於第三點正面影響，就是在前述兩點基礎上，進一步營造「新班子、新作風、新氣象」以及團結齊心、步調一致的正面形象：梁振英以身作則、「振臂一呼」，班子同聲同氣，大家齊齊凍薪，不計個人得失，更好服務市民、與先前「未上任、先加薪」的局面形成強烈對比，也及時回應了建制派和市民的訴求。

俗語云「新官上任三把火」，梁振英這「第一把火」看來燒得頗為及時、奏效，應該能夠令到市民精神一振、眼前一亮，彷彿看到了未來特區政府有所作為、有所突破的新希望。

當然，凍薪只是一項短期性措施，也不可能長期執行，未來梁振英政府一定要以更大的決心，更加踏實、有為的施政，才能真正贏得市民的支持和信任。

# 審議架構不容變相拉布

候任特首梁振英「三司十四局」的政府架構重組方案，今日首次在立法會人事編制委員會上展開討論，反對派議員已揚言要以數十項動議加大量提問來延長會議時間，實行「不叫拉布的拉布」。

這一做法，實在令人氣憤，反對派前次為「出缺安排」而上演的「拉布」鬧劇，已經浪費數百萬公帑、耽擱了大量重要法案的審議時間，市民大眾已表明反對，怎麼，如今又要在架構重組議案上再來一「拉」，如此不僅嚴重拖慢立法會議事進度、妨礙特區政府依法施政，更把市民的反對聲音當作「耳邊風」。

而更可惱的是，反對派透露的所謂動議和提問，根本不是圍繞架構重組而提出，而是擴大為對整個高官問責制的全面質詢與檢討。比如反對派要動議全體司長、局長減薪三成，這是什麼樣的動議？司長長的薪酬，是由獨立薪酬委員會建議、參考市場走勢等多方面因素而制訂的，要加要減都有一定的機制可循，並不是隨時要加就加、要減就減的。而恰巧就是在

昨天，政府宣布因應市民及立法會的意見，擱置下一屆政府政治委任官員的加薪建議，候任特首梁振英也表示同意，一切都在體制之內進行。但反對派要司局長減薪三成的要求，又是以何者作為標準而提出的？減薪的目的又是為了什麼？顯然只是無的放矢而已。

同樣，反對派又揚言要提出取消副局長的職位，也是離題的。方案開宗明義就是「重組」，即把部分現行各司局的工作來一次調整與重新分配，根本不涉及副局長職位的存廢。因架構重組而要取消副局長的職位，兩者的關係何在？實在令人摸不着頭腦。

其實，反對派提出的諸如此類的所謂動議和提問，根本不是為了認真完善現行架構、有利政府進一步搞好施政、服務市民，而是在那裡拖延時間、變相「拉布」而已。目下距離七月一日新一屆政府上任只有二十多天的時間，架構重組如此重大問題，不容「拉布」，人事、財務委員會的主席吳靄儀、劉慧卿必須擡正嚜做，不容徇私。 關 昭

# 補地價79億 加建4層高新翼大樓 九倉續營海運大廈21年

九龍倉(00004)再度成功掌控海運大廈。九倉與政府達成協議，以79億元補地價(即每年平均成本約3.76億元)，續租尖沙咀海運大廈連碼頭21年。有分析員認為，補地價價錢合理，是市場預期之內，並可消除續租問題，有利集團加大對商場的投資，以增加租金收入。不過有學者指出，啓德郵輪碼頭落成，短期對海運碼頭郵輪業務有一定影響。

本報記者 陳萍花

會德豐(00020)及九倉昨日發表聯合公布，九倉已經接納政府提出，退回九龍第83號永久碼頭，即是現有海運大廈的地段，以及以原位交換土地的方式，重批海運大廈地段租契的要約，政府重新批出的租期為21年，集團則向政府補地價79億元，以及每年繳交3%的應課差餉租值，九倉已經支付補地價一成，其餘款項要在本月12日前繳交。集團指出，土地交換交易的部分代價將由集團內部資源撥付，部分則由銀行及其他借款撥付。

## 提供更完備營運設施

海運大廈總面積佔九倉在港零售總建築面積約20%，佔整個海港城零售部分樓面面積約三分之一，在前年還獲批加建樓面至75萬呎，新租約容許最高可建樓面達92萬呎，比目前多增兩成。政府公布，九倉會興建一座四層高的新翼大樓，提供更完備的郵輪營運和商業設施。海港城為九倉的「搖錢樹」，總面積達194.8萬呎，由海運大廈、海洋中心及港威大廈組成，去年重估市值達936億元，佔集團營業資產34%；營業額35.71億元，升22%。截至2011年底止財年，海運大廈所產生的稅前及稅後淨租金收入分別為7.01億元及5.87億元。

集團今次以補地價79億元續租，即每年平均成本約3.76億元，有分析員認為補地價價錢合理，因為

廣東道甲級地段的商舖每月租金每呎可達2000至2500元，並指出續租後消除了被收回再公開競投的憂慮，有利集團加大商場投資，增加租金收入回報。更重要的是21年的年期，已比最初預計的8至15年長。

## 分析員：補地價合理

不過有學者指出，啓德郵輪碼頭將於明年中落成，短期對海運碼頭郵輪業務會有一定影響，長遠則可吸引高消費的郵輪旅客到港旅遊，把整體郵輪業務做大做強。

九倉在1965年首次租用海運大廈連碼頭，租約長達25年，直至1990年，及後集團再獲續約21年，共租了47年。九倉旗下的海運大廈連碼頭原本於本月16日約滿，最終與政府達成協議，繼續經營集團在尖沙咀的地標海運大廈。

多間投資大行均形容協議可消除不明朗因素，有利集團發展。花旗、野村和德意志分別調高九倉每股資產淨值3至5元；瑞信更相信，過往受續租不明朗影響，一直被低估的租金平均比海港城平37%，續租後，商場將會翻新及重組租戶組合，增加租金收入。花旗的評估更進取，將海港城零售樓面佔39.8%，升1.5%。

受續租消息刺激，九倉股價昨最高曾見41.2元，收報39.8元，升0.6元或1.5%。



▲九倉與政府達成協議，以79億元補地價，續租尖沙咀海運大廈連碼頭21年

▲九倉主席吳光正

# 胡兆英：續租利好旅遊業

旅遊業協會主席胡兆英稱，海運碼頭續租對旅遊業是好事，避免香港郵輪泊位出現真空狀態有物業代理估計，海運大廈租金可以有二級跳的上升，而海運大廈的租戶均不願回應續租事宜。

旅遊業協會胡兆英認為，續租對本港旅遊業是好事，因為啓德郵輪碼頭明年才落成，海運碼頭續租讓這段過渡期不至於出現真空，「如果續唔成，要泊去葵涌貨櫃碼頭」。

他又說，現時海運碼頭主要是麗星郵輪停泊，其他郵輪亦需停泊在其他碼頭，若續

租不成，受影響客量有限。待啓德郵輪碼頭啓用後，本港將會有兩個郵輪碼頭，可讓更多郵輪來港停泊。

## 物業代理：租金或三級跳

有分析指出，九倉續租後，會翻新商場和重組商舖組合，增加租金收入。零售管理協會主席麥瑞璋指，海運大廈有很長時間沒有翻新，一般人流多的商場十年便應翻新一次。至於租金方面，商場租金是跟隨市場而定，相信不會太離譜，「都要睇有無人肯租，投資都想有回報」。

有尖沙咀區的工商舖物業代理則認為，補地價價錢合理，續租後消除了被收回再公開競投的憂慮，有利集團加大商場投資。物業代理黃漢成表示，廣東道甲級地段的商舖現時每月租二千至二千五百元，相信續租這個不明朗因素清除後，海運大廈的租金可以有二級跳的上升。

本報記者昨日走訪位於海運大廈的多間商舖，店員均不願回應，推說負責人不在或不願接受訪問。海港城發言人稱，現時沒有任何有關進一步發展或租金調整的資料提供。

# iBond孖展旺場認購近10億

港府發行的新一批通脹掛鈎債券(iBond)，昨日起接受市民認購，有配售銀行指首日反應較去年增加近1倍，平均認購額約20萬元，而券商孖展認購額頗為熱烈，更有豪客一擲500萬元入飛。三間本地經紀行合計借出10億孖展，相當於100億元發行上限的10%。財經事務及庫務局局長陳家強預計，新一批將受投資者歡迎，認購額將較去年為高，但提醒市民孖展認購涉及成本風險。

## 陳家強：需留意成本風險

由昨日起到6月13日止，市民可透過21間配售銀行及多間經紀行申請認購，入場費為1萬元。陳家強昨日出席電台訪問時表示，iBond派息與通脹水平掛鈎，由於本港通脹回落，相信iBond息率可能低於以往水平。不過，目前市場仍然處於極低利率環境，加上股票回報不理想，而iBond有穩健回報及相對其他資產為高，故iBond有一定吸引力。

陳家強重申，發行iBond另一目的，為推動本港零售債券市場發展，而對首批iBond(04208)二手市場交投感到滿意。他補充，港府獲得「AAA」的最高主權信貸評級及穩健的庫房，故投資iBond相當穩健，但市民若希望透過二手市場吸納，則需要留意價格波動的風險。多家證券行推出十成孖展認購優惠，即客戶毋須預付任何本金，而牽頭行之一的滙豐亦加入戰團，貸款額可高達總認購金額的90%，即客戶可槓桿9倍，以1萬元本金認購10萬元iBond。陳家強呼籲市民注意風險，iBond本身屬於不太投機的產品，而孖展涉及一定的認購成本，故應避免過分借孖展認購。

建行亞洲副總裁兼企業傳訊主管王韋娜表示，認購宗數、每宗平均金額及總申請金額，均較去年首日反應踴躍，該行接獲新一批iBond的首日認購宗數，較去年同期增加近1倍，總認購金額按年多出4倍，平均認購日額超過20萬

元。工銀亞洲表示，目前該行的平均認購金額約10萬元。信行國際亦指，首日的認購反應遠較去年首日理想，認購人數多約四成，每宗平均認購金額亦多約兩成。

提供十成孖展的輝立證券，其融資主任陳英傑透露，至今已借出6.3億元孖展，但是次iBond認購人數眾多，估計每人最多分配不足10手(10萬元)。信誠證券聯席董事張智威表示，5萬元十成孖展優惠，推出1小時已借出超過1億元，並收到數以百計查詢及登記。

耀才證券(01428)行政總裁陳啓峰更指，已收到超過2000個申請，合計借出超過2億元孖展。由於認購人較少於10手，故建議最多認購10萬元為佳。他又指，該行首日已接獲客戶以現金500萬元認購申請，顯示市場反應熱烈，相信新一批iBond將超購5至6倍，凍資500至600萬元。

# 和黃李嘉誠基金會 高沽低買以電訊商

和黃(00013)透過旗下子公司 Persall Pte Ltd 與李嘉誠基金會透過旗下 Kelburgh Pte Ltd 宣布簽訂有條件協議，共購入以色列電訊商 Partner Communications 母公司 Scalex Corporation 合共75%股權，交易涉及金額達1.25億美元(約合9.75億港元)。這較和黃於2009年以13.8億美元(約合107.6億港元)將 Partner 控股權售予 Scalex 時，帳面大賺近10倍。和黃昨收報61.9元，下跌0.881%。

和黃稱，公司與李嘉誠基金會分別從 Suny Electronics Ltd 購入 Scalex Corporation Ltd 50% 和 25% 股權，Scalex 持有 Partner 44.5% 控股權。Scalex 會以1億美元向 Suny 出售旗下三星流動電話在以色列的進口及銷售業務，為 Scalex 提供1億美元的現金，以減低負債。

Scalex 目前總負債額約為7.6億美元，當中3億美元債權屬於和黃，而約4.6億美元屬於第三方。為改善 Scalex 的財務狀況，和黃同意在交易完成後把較早前提供的3億美元借貸的還款期，由2014年延後至2017年。為了



▲李嘉誠旗下和黃與李嘉誠基金會，購入以色列電訊商 Partner

進一步加強償還債務的能力和減輕其負債資產淨值，Scalex 將尋求回購約五成未到期的不可換股債券，回購價按宣布交易前最後一個交易日的債券收市價加九阿高路(Agorot)(九仙錫克爾)提出回購，但須作本金償還調整。和黃稱，收購交易是否能順利完成，須符合多項先決條件，包括獲得監管當局批准、股東同意、出售三星業務和最少回購到半數 Scalex 的不可換股債券。