

波司登
BOSIDENG
世界名牌

大公報

經濟

TEL : 2575 7181
FAX : 2572 5593
E-mail : tkpj@takungpao.com

經濟新聞提要

■美5月銷售料跌0.2% B2
■亞洲郵輪客量料年增25% B3
■減息對後市幫助不大 B4
■滬股調整尚未結束 B9

首域置業本月全線結業 中小型代理行或掀倒閉潮

樓價高處不勝寒，二手成交持續插水，再加政府SSD緊箍咒，地產代理行業生態堪憂。繼今年初多間代理行傳出大裁員後，消息指，具澳門資金背景的「首域置業」，公司位於尖沙咀及奧運站的分行本月全線結業。有學者預計，在僧多粥少下，陸續有中小型代理將捱不住貴租倒閉。

本報記者 林惠芳

今年初地產代理行一度爆發裁員潮，慶幸小陽春來臨，樓市旺勢延至3月份，令地產代理鬆一口氣。不過，隨著市場氣氛4月份起急速放緩，內地豪宅買家比例亦逐漸減少，原本以貴價搶鋪的地產代理行處於水深火熱中。

在低迷市況下，早於2010年6月來港闖天下的首域置業，現正計劃全線引退。據了解，該公司全盛時期在港分行共10間，惟隨着SSD於2010年底出台，該行已結束7間分行，現時餘下3間分行亦計劃月內關門。

看淡行業前景斬纜離場

消息指，該3間分行位於尖沙咀柯士甸道及奧運站，以內地豪客為主力客群，惟近期內地豪客比例減少，加上SSD令二手買賣嚴重萎縮，九龍站本月多個屋苑亦未「開齋」，公司看淡本港地產代理行業前景，所以決定斬纜離場，但仍會按照勞工法例遣散餘下約40名全線員工。

事實上，今年5月樓宇買賣登錄錄得11475宗，已屬今年較旺，惟較SSD推出前的每月約1.5萬至1.6萬宗明顯遜色，隨着5月份歐債問題愈趨嚴重，代理預計6月份樓宇買賣登記或減20%至約9000宗水平。在此低迷市況下，以全港3萬名地產代理計算，即平均每3人之中，只有1人做生意，行業生態堪憂。

二手交投幾陷癱瘓狀況

經濟學家關焯照指出，樓價高企，用家「畏高」



▲消息指，具澳門資金背景的「首域置業」，公司位於尖沙咀及奧運站的分行本月全線結業

未敢入市，加上SSD嚴打炒賣，令二手交投幾陷癱瘓，政府近期亦多番發出樓市預警，預料短期內樓宇買賣持續低迷，他相信中小型代理行倒閉潮一觸即發，倘若情況持續至今年底，預計大型代理行亦會裁員削減以度過嚴冬。

美聯物業分行統計，剛過去的周末日，十大屋苑只錄13宗買賣，雖然按周谷底反彈1倍，但仍連續5個周末徘徊於低水平，未有突破性發展。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨着多個新盤開售，成為本周

市場焦點所在，由於新盤單位類型覆蓋大單位及小單位市場，且個別新盤定價甚具競爭力，大部分二手購買力旋即遭搶佔攤薄，十大屋苑成交持續顯得呆滯。再者，現時二手市場盤源不足，業主心態堅定，未肯減低叫價或大幅放寬議價空間，亦驅使部分有意入市之買家轉投一手市場。劉嘉輝指出，現時二手市場買賣雙方心態不一致，觀望氣氛濃厚，相信膠着局面有待新盤熱潮冷卻後或有利好消息出台，才有望打破僵局。

上實4.09億購南方水務

上海實業控股（00363）附屬公司亞洲水務公布，收購內地污水處理企業南方水務69.378%權益，總代價4.093億元（人民幣，下同），其中包括現金2.183億元、增發價值1.46億元的亞洲水務股票，及與南方水務盈利掛鈎的價值4500萬元亞洲水務激勵對價股份。上實控股將給予亞洲水務股東貸款3億元，支持是項收購。交易完成後，亞洲水務成為南方水務的大股東。

上實控股董事長滕一龍表示，上實控股今年的經營策略是繼續優化旗下業務組合；基建設施作為核心業務之一，水務環保行業是上實控股未來戰略發展方向，亞洲水務作為上實水務業務的資本平台，正積極

通過資產併購、水廠擴建等形式快速擴展業務。

環保水務處理能力全國前三

上實基建控股董事長及亞洲水務主席周軍指出，繼去年與聯合潤通的整合，今年上半年收購南方水務後，亞洲水務旗下水務項目每日總處理能力在兩年間從101.5萬噸增至320萬噸，穩步擴展水務平台，提升水務業務盈利水準，為下一步在香港資本市場雙邊上市創造條件。加上上實控股投資的另一個水務企業中環水務，總處理能力累增至每日約850萬噸，全國排名前三。未來18個月的擴展目標是每日水處理能力達1000萬噸，水務環保業務每日收入可達500萬



▲滙豐香港區總裁馮婉眉（左二），聯同發展局局長林鄭月娥（左一）在「復修藍屋」項目儀式上為醒獅點睛

滙豐捐300萬捐助藍屋計劃

以「延續社區人情，重塑唐樓多元生活文化」的「We 嘩藍屋」——藍屋建築群活化計劃的復修工程於今年正式動工。滙豐銀行慈善基金捐助逾300萬元，予負責藍屋計劃的聖雅各福群會，於今年率先展開「We 嘩藍屋」其中一個主要項目——「香港故事館」。藍屋節啟動禮昨於灣仔慶雲街舉行，為「香港故事館」的活動展開序幕。

聯通集團109億回購股份

聯通集團和TELEFÓNICA S.A（西班牙電信）達成協議，聯通集團將以每股10.21港元購買西班牙電信所持有的10億多股聯通紅籌公司股份，耗資109.6億港元（約合14.1億美元）。

據新浪財經報道，根據協議，中國聯通母公司將通過下屬境外全資子公司購買西班牙電信持有的10.73億股聯通（香港）股份，購買價格為每股10.21港元，交易總對價約為109.6億港元（約合14.1億美元），以現金支付。

本次交易後，西班牙電信對聯通（香港）（紅籌）的持股比例約為5.01%，雙方繼續保持已經形成的戰略合作關係，西班牙電信的主席Cesareo Alierta Izuel將繼續擔任聯通（香港）的董事。本次交易尚待中國相關監管機構批准。

今年以來，中國聯通實施對下屬上市公司的戰略增持，本次交易是繼中國聯通年初對中國聯合網絡通信股份有限公司（聯通A股）實施增持以來首次於境外增持聯通紅籌股份。今年1月9日，中國聯通增持聯通A股股份，擬在12個月內累計增持不超過聯通A股已發行總股本的2%。本次中國聯通以協議轉讓方式戰略增持聯通紅籌股份後，中國聯通對聯通紅籌股份的持股比例將由目前的58.0%提升至62.6%。

中國聯通表示，對公司的未來發展充滿信心，本次以協議轉讓方式實施戰略增持聯通紅籌股份將向市場釋放積極信號，有利於維護上市公司股價穩定，並為股東創造價值。

中興通訊獲准發人債60億

中興通訊（00763）公布，公司發行不超過60億元人民幣（下同）公司債券已獲得中國證券監督管理委員會證監許可核准。至於本期債券基本發行規模為40億元，每張面值為100元，共計4000萬張，發行價格為每張100元，期限為3年，票面利率介乎4%至4.6%。根據市場情況可超額增發不超過20億元。

越房：獲注IFC利中長期發展

越秀地產（00123）和其持股35.58%的越秀房產信託基金（00405）上月底宣布，越秀地產將旗下最優質的物業廣州國際金融中心（廣州IFC）以134.4億元（人民幣，下同）的代價注入越秀房產信託基金，通過是次交易重整同系兩家公司的財務和業務架構。越秀房託董事長梁凝光承認，該交易短期對越秀投資有利，對越秀房託的正面影響要在中長期才能顯現。

梁凝光日前接受本港傳媒訪問時表示，是次交易完成後，將為越秀地產帶來5至7億元的確認收益；負債將減少45億元，同時帶來40億元現金，淨負債率由45%下降12個百分點至33%，有助於改善公司的流動資金狀況。不過他亦強調，交易不會拖低越秀房託的回報率，因為越秀投資會給予補貼。根據兩家公司的通告，交易完成後，越秀房託2012年的每基金單位分派跌幅不超過0.018元，而越秀地產在2016年前會提供收入支援，協助越秀房

託。此外，越秀房託亦會在交易完成後第20個交易日特別分派，每基金單位為0.0635元。是項交易公布後，越秀房託的股價由公布前的3.9元跌至最低的3.41元，上周五收報3.48元。梁凝光認為，股價下跌除了跟隨大市表現外，跟基金預期公司將會批股有關。

不過，他強調，以現時股價計，越秀房託今年的預期回報率料7.5%，隨着廣州IFC出租率年底上升至7成，以及四季酒店下月正式營業，預計回報率會逐步回升到交易前的水平。他並透露，正在商談一個大的租戶，料短期內有結果。

廣州國際金融中心位於廣州新CBD天河區珠江新城中的核心區，由主塔和附樓組成。其中主塔樓高100層，包括1至66樓的甲級寫字樓和68至100樓的四季酒店；附樓共28層，包括1至6樓的友誼商店和6至28樓的高級服務式公寓。

元，與目前上實控股投資的收費公路業務每日收入相若。

周軍看好內地的水務市場，他估計，隨着水價逐漸市場化，未來水價每年可有6%至7%增長，至國家第十二個五年規劃後，全國水務相關年收入可超過6000億元。

南方水務2011年度營業收入及淨利潤分別約為2億元及3217萬元，2010年則為1.74億元及3854萬元。亞洲水務2011年淨利潤達1.1億元，同比升近四倍；營業額為5.19億元，較對上一一年上升84%。

南方水務成立於2002年，目前是華南地區專業污水處理企業，業務包括污水處理項目的投資、建設和運營。旗下共運作17個污水處理項目，分布廣東、湖南、江蘇、雲南、福建五省，每日總處理能力116.5萬噸，其中包括位於深圳觀瀾、平湖、橫崗等六家污水廠和一家再生水廠，是深圳市第二大污水處理企業。



▲越秀房託董事長梁凝光

本報攝

歐債危機暫緩 港股今料反彈

歐元區宣布願意向西班牙提供1000億歐元，以援助當地銀行業，解決了當前的危機。加上上週人行減息及美股表現理想等因素，在美國上市的港股預託證券（ADR）大致向上。證券人士認為港股今日將有反彈，但上望19300點有阻力，而18100點則有支持。於上週急升的內房股，分析指股價已累積一定升幅，料難再大升；而重挫的內銀股，股價則可望反彈。

上週四人行突然減息，但大市未因而反彈，加上惠譽把西班牙評級連降三級，同時警告明年有機會下調美國最高級別評級。上週五恒指跌175點或0.94%，收報18502點。不過歐元區宣布協助西班牙銀行，掃除了市場不明朗因素，加上憧憬其他央行陸續推出救市措施，業界普遍認為周一港股將會反彈。

金利豐證券研究部董事黃德几表示，是次歐元區出手救西班牙銀行，於希臘大選前給予市場重要訊息

，即歐元區各國齊心對抗歐債問題。他續稱，希臘問題對後市的影響愈來愈細，因歐元區出手拯救西班牙後，反映歐元區會協助希臘以外的其他地區。他指出，市場早就希臘撤出歐元區作好準備，故即使希臘退出歐元區，對後市影響亦不會太大。他預期，港股今日可望反彈200點，於18100點有支持，但上望19300點有阻力。

內房大升空間有限

上週人行突然宣布減息之餘，並同時放開存款利率浮動區間的上限，市場憂慮內銀股息差窄，上週五內銀股全線下挫。黃德几指，內銀股新增貸款放緩，主要因貸存比率上升，與息差收窄的關係不大，對內銀股的盈利能力未必有很大影響。他續稱，現時內銀股價已反映有關因素，料內銀股會有反彈。內房股方

面，上週逆市上升。他表示，內房股股價已累積一定升幅，估計再大幅上升的空間有限，料於高位整固。

時富資產管理董事總經理姚浩然表示，中國出手救市後，市場憧憬歐央行及美國聯儲局會否接力出招推出救市措施。他指出，若歐盟在處理歐債問題上能達共識，而美國聯儲局先延長扭曲操作（OT），及在推出QE3問題上出口術，表示在適當時候會考慮，歐、美股市將可持續反彈，亦可望帶動恒指上試19500點至19600點。相反，若歐、美推出救市措施落空，歐元再度回落，恒指則需回試18000點至18100點支持。

儘管市況不佳，但新股電福新能源仍然「去馬」，於今日舉行投資者推介會。市場消息指，華電福新能源已獲得五至六名基礎投資者入飛，包括國家電網和GE Capital，料定價會趨於保守。