

半年可分收入逾16億 增長14% 領匯分派創上市新高

領匯（00823）公布，截至今年9月30日止中期業績，可分派收入為16.24億元，按年升14.4%，而每基金單位中期分派71.08仙，為上市以來最高的中期分派。行政總裁王國龍表示，公司一直積極物色收購項目，但稱「一切隨緣」，並指未來租金加幅，主要視租戶營運情況而定，但相信下半年租金收入會穩步增長。領匯昨收市報39.6元，升0.85元或2.19%，股價升穿一年高位。

本報記者 李永青

王國龍表示，上半年租戶之平均每月每平方米零售銷售額較去年同期增加11.6%，而物業組合內主要生活必需品之行業——「飲食」及「超級市場及食品」的每平方米銷售額錄得穩健之業績表現，按年增長分別為9.3%及11.3%，而「一般零售」則增長12.2%。

他指出，除了透過加租來增加收入外，將採取積極的租賃策略，以吸引不同種類的零售商加入的物業組合。舉例說，旗下商場一家新食店搬入後，收入較舊租戶多好幾倍。但他強調，目前旗下商場仍以小商戶為主，小商戶佔領匯物業組合零售商舖總數約60%。

每年平均回報超兩成

被問及領匯與其他房地產信託基金相比，投資回報偏低，王國龍認為，評估回報不應只計算派息，應該連股價表現一起考慮，並指領匯上市至今，平均每年回報率達兩成多。

在併購方面，今年7月份的周年大會已批准擴大領匯之投資策略，容許其投資於香港所有可持續提供收入之非住宅用途物業類別，包括但不限於單幢式資產及綜合用途（以零售為主）的發展項目，惟在任何情況下不包括酒店及服務式住宅。王國龍指出，物色及磋商需時，暫未有具體計劃。

對於近期本港零售銷售增速放緩，王國龍指出，雖然過去2至3個月本港零售增長放緩，但升勢仍持續，公司暫無意更改目前收租模式。至於車位方面，公司一直有保留車位作收租用，面對近日本港出現車位炒風盛行，公司會按商戶營運情況、市場需求及競爭環境再作



▲王國龍表示，領匯上市至今，平均每年回報率達兩成多

本報攝

商舖續約加租兩成八

期內，零售物業租金佔收益的75.1%，按年增長11%至24億元，而商舖租用率為95.4%，街市／熟食檔位則為81.2%。同時，商舖的續租加幅約27.9%，街市／熟食檔位的續租加幅約16.6%。停車場的收益佔收益總額約20%。由於自2012年5月起生效之停車場租金調整，及物業組合內的泊車位需求持續增加，停車場收益按年增長12.3%至6.39億元。

財務方面，期內手頭現金約27億元，執行董事兼首席財務總監張利文指出，目前公司的銀行備用貸款額度約30億元，故未來8至9個月暫時沒有集資需要。

九項目進行資產提升

領匯（00823）執行董事及行政總裁王國龍強調，資產提升項目已是領匯業務增長模式不可或缺的一部分，可為物業組合提供持續租金收入增長。與物業組合的其他物業相比，部分已完成資產提升項目的物業於物業收入淨額增長方面繼續有較突出表現，並錄得較高的租用率。目前，領匯共有9個獲准而正進行中的資產提升項目，涉及金額13.7億元。

在中期報告指出，新翠商場的提升工程已完工，而投資回報率達17.7%，使已完成之資產提升項目



總數達至26項。良景廣場將於11月正式開幕，而華心商場的資產提升工程亦計劃於年底完工。王國龍指出，公司資產項目強化的回報率目標平均為15%水平。

獲准並正在進行的9個資產提升項目，包括：良景廣場、華心商場、耀安商場、尚德商場等，涉及金額由3400萬元至3.39億元不等，其中3個項目估計可在今年內完工，明年完工的項目約4個，另有2個項目則在2014年完工。

中銀推私人銀行服務

內地經濟持續發展，帶動富裕人口迅速增長，成為銀行財富管理業務的新動力。中銀香港昨日宣布，正式推出私人銀行服務，入場門檻為200萬美元（約1560萬港元）。該行副總裁楊志威表示，除內地及本地客戶，該行亦希望藉着人民幣國際化的機遇，吸引有興趣投資亞洲區的歐美客戶。

楊志威表示，由於業務剛剛開展，故未能透露來自內地客戶比重的佔比。他指出，內地客戶對私人銀行服務的需求上升，固然是重要的客源，但不能小看歐美及東南亞客戶對人民幣的投資需求。他相信，隨着人民幣國際化的進程加快，現時尚未反映對人民幣投資產品的需求。他強調，該行發展私人銀行業務，是希望為客戶及零售銀行業務增值，並非為銷售產品或增加管理資產規模。

中銀香港私人銀行主管曾錦燕表示，私人銀行現時約有30名員工，後台支援及前線客戶經理人數各佔一半，希望未來亦保持有關比例，但未有透露將聘請員工的數目。

一直以來，私人銀行業務均由歐美壟斷，但金



▲楊志威（左）和曾錦燕介紹私人銀行計劃

融海嘯後，客戶更為注重銀行是否穩定，加上內地經濟持續增長，本港銀行開始發展私人銀行及財富管理業務。被問及如何與歐美及其他中資銀行競爭，楊志威表示，該行的優勢為融會中西，相信無論於文化及對亞洲市場的認識上，均較歐美私人銀行優勝。至於其他中資銀行，他指出，中銀為香港第二銀行，於產品及業務線上，均有優勢。

輝立前僱員禁投業界九個月

證監會宣布，禁止輝立證券及輝立商品前僱員梁九丰重投業界，為期九個月，由2012年11月7日起至2013年8月6日止。調查發現，梁九丰擔任持牌代表期間，曾於2010年3月至11月盜用其他職員的使用者名稱及密碼，擅自進入其僱主的客戶資訊系統，其聲稱透過系統查閱其他客戶主任的工作表現。

梁九丰只知道只有獲授權使用者才可取覽該等資訊，而他從未獲編配使用者名稱或密碼，故自知並非獲授權使用者，故其擅自進入該資訊系統屬不誠實行為。

證監會認為梁九丰並非獲發牌的適當人選，考慮其擅自進入該資訊系統的行為持續了九個月，直至被僱主揭發才停止，而誠實是持牌代表必須具備的品格，經調查後決定採取上述紀律處分行動。

另外，證監會宣布與馬來西亞證券事務監察委員會聯合成立網上討論平台，命名為亞太區收購事宜監管機構論壇。論壇旨在加強亞太區監管機構就收購及相關事宜的交流並提供意見。可參與論壇的會員只限於負責規管收購事宜的監管機構。



▲恒指以全日高位報收，升155點，收復二萬二點

限，22600點至22700點會有阻力。至於美國「財政懸崖」，姚浩然相信市場會逐步聚焦在該問題上，導致影響港股表現。然而，基於美元匯價會受到財政懸崖而轉弱，這對亞洲股市會有利，所以估計屆時不會拖杯港股。

新鴻基金集團證券策略師蘇沛豐預期，恒指短線可望22600點；當踏入12月份，市場會炒作「財政懸崖」，由於中資股有內地經濟復蘇概念，所以可以抵銷前者的衝擊，使到港股不會因而出現大跌。

13%，高見12.32元，收市時報11.48元，升5.5元。

分析指出，正股價與供股價差距愈大，對小股東的吸引力愈大，提供誘因參與供股，否則若供股價與現價相同，無異於在市場增持正股。因此，思捷股價不排除近日被炒高，為的是吸引小股東供股。

值得注意的是，思捷正股昨日成交額大增5.5倍，達到6.61億元，而沽空金額則有1.31億元，增加4.5倍；思捷正股在後市有機會出現較大幅度回調。

思捷供股權炒高逾兩成

思捷環球（00330）上月突然宣布供股，由於供股計劃涉及金額較大，按兩股供一股，淨集資額約51億元；且供股價折讓亦大，供股價8元，相較公布前收市價12.44元，折讓36%，故惹起市場劣評如潮，股價一度跌至9.71元（除權後價格），直到近日才回升。

思捷供股權（02949）昨日首掛牌後，受到正股上升的帶動，供股權價曾經由開市價2.82元，大幅飆升至4.44元，較開市價上漲57%，收市時升幅縮窄至23%，報3.48元。至於思捷正股昨日最多升

康宏料強積金轉會續增

康宏（01019）投資研究部表示，受惠於熱錢流入對港股帶來正面刺激，10月康宏MPF（強積金）指數單日錄得1.42%升幅至168.13點。期內，股票基金按月大升6.01%，跑贏同恒指3.85%升幅。

強積金「半自由行」本月起實施，康宏班財強積金業務拓展董事鍾建強表示，股票波動大，風險亦高，債券及定息基金表現相對穩定，供款人不應單靠基金過去表現或收費來考慮，應綜合基金種類、表現及服務等各因素才作出轉會決定，並強調基金表現往往較收費重要。

鍾建強補充，「半自由行」實施一星期，申請轉換強積金計劃的客戶不多，但查詢轉會較平日多出一倍。由於措施剛剛推出，市民需要時間了解，預計明年初才陸續出現較多轉會個案。

滙控加拿大純利增7%

滙控（00005）旗下加拿大滙豐銀行昨日公布首9個月業績。期內股東應佔普通股純利按年增加7%至5.5億加元（下同），但第三季則少賺11%至1.62億元。該行第三季淨利息收入分別按年及按季倒退9%及4%，至3.57億元；而淨手續費收入則分別按年跌3%至1.57億元，但按季增長7%；而淨交易收入則按年及按季微升4%及2%至4800萬元。

梁鳳儀籲企業增加女董事

財經事務及庫務局副局長梁鳳儀出席女企業董事協會主持聯交所午市開市儀式時表示，本港企業董事會的女性數目有很大改善空間，現時董事會的女性佔10.3%，在亞太區來說不低，但相對歐美的15%至16%仍有距離，而日本更低，只得約2%。

她強調，不是打算訂下一個目標比例，但建議企業在提名董事時要考慮有否相同質素的女性可勝任，增加董事會多樣性。她認為，男性與女性有不同的管理能力，對理財及處理問題都有不同想法，可互補不足，促進企業運作。她在開幕儀式提到，財經事務及庫務局的同事大多是女性，又提到香港女性的人才一定充足，大學畢業生有55%為女性。

東亞堅尼地城分行開業

東亞銀行（00023）昨日宣布，其堅尼地城分行正式開幕。目前東亞於全港設有88家分行、63間顯卓理財中心和7間i-理財中心。堅尼地城分行位處港島西區堅尼地城的中心地帶，鄰近正在興建中的港鐵堅尼地城站，該站是西港島線的其中一站，預期於2014年啟用。

新濠博亞上季少賺7%

新濠博亞（06883）宣布，今年第三季度純利為1.049億美元，按年減少7.4%。期內，淨收益錄得10.56億美元，按年減少4%，EBITDA亦按年減少56%至2.264億美元，主要由於整體泥碼下注額減少，但部分被新濠天地中場收益大幅所抵銷。新濠博亞聯席主席兼行政總裁何猷龍表示，儘管泥碼分部市場增長放緩，但新濠天地中場表現造好，為公司帶來更穩定的盈利貢獻。

多金屬礦業產量增一成

中國多金屬礦業（02133）公布2012年10月的營運數據。於今年10月，公司的平均原礦產量由9月份的每天1491噸增長至10月份的每天1643噸，大幅上升10.2%。月內，公司的原礦產量為37790噸；鉛鋅銀精礦的產量則為7782噸。未來，公司將繼續致力提升採礦及選礦能力，以鞏固其於中國多金屬採礦領域中的領先地位。公司昨天收報1.48元，無升跌。

奧巴馬連任受惠股		
行業	股價	升幅
金屬商品股		
招金礦業（01818）	13.7	+6.2%
紫金礦業（02899）	3.27	+6.1%
中銅資源（00476）	0.73	+12.3%
中國鉛業（02600）	3.53	+2.6%
航運股		
中海集運（02866）	2.38	+9.1%
中海發展（01138）	4.41	+7.8%
中國遠洋（01919）	4.02	+3.3%
地產股		
新世界（00017）	12.74	+3.2%
信和置業（00083）	13.68	+2.5%
新地（00016）	113.10	+2.0%