

大公報 經濟

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

經濟新聞提要

- 港交所料失集資王寶座B2
- 天晉傳連租約樓花借殼沽B3
- 蘋果前景市場轉軟看淡B4
- 樓市需要從嚴調控B6
- 朱興良家族成A股首富B8
- 吳曉靈：貸款利率下限料降B9

拓非博彩元素吸高檔中場客

銀娛豪擲500億建路氹三期

澳門被喻為「東方蒙地卡羅」，博彩收入早已遠超美國拉斯維加斯，雖然增長速度放緩，但六大賭牌仍為擴展版圖馬不停蹄。銀河娛樂（00027）旗下路氹澳門銀河，涉及約1000萬平方呎的第三期，預期最快2013年下半年動工。該集團副主席呂耀東透露，預算投資額高達500億元，當中將有更多非博彩元素，以迎合未來着重發展的高檔中場客（Premium Mass）。

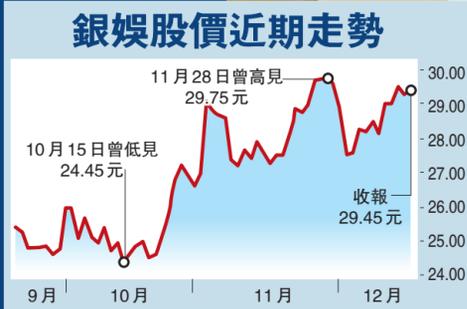
本報記者 李潔儀澳門報道

銀娛副主席呂耀東表示，計劃明年上半年向澳門政府申請，發展澳門銀河第三期項目，不論是投資額或是涉及建築面積，規模相等於一期及二期總數。他認為，澳門市場可百花齊放，各家營運商自行作出獨立定位，其中銀河一期及二期項目定位為東南亞度假村，三期項目則會加入更多文藝娛樂元素。

據了解，三期項目包括興建可容納1萬人的綜藝文娛館，另擬設一個容納1000至2000人劇院，以及一個可供國家級表演、容納300至500人的小劇院。同時，將加入會議及展覽設施（MICE），估計涉及5萬平方米，足夠4000至5000人同時召開會議。

逾百億元手頭現金，配合營運現金流，足夠應付二期項目發展，故暫無短期融資壓力，亦無股本集資的需要。對於有「澳門後花園」之稱的橫琴發展機會，他相信，橫琴將發揮戰略作用，集團亦會研究發展橫琴旅遊項目的機會。

持有銀娛股份5年的英國私募基金Permira，上月悉數沽出手持股份，惟仍有不少基金增持銀娛股份。聯交所股權資料顯示，美國基金股東Waddell & Reed Financial於上周五（14日），以每股平均27.17元，在場內增持2852.5萬股，涉及7.75億元，持股量由6.76%升至7.44%。



銀河娛樂副主席呂耀東 本報攝



呂耀東獲澳門政府派錢



銀河娛樂（00027）副主席呂耀東，近日喜事重重，繼上周獲澳門政府授勳，更可獲澳門政府「派錢」。呂耀東表示，早於2002年申請澳門身份證，現已成為澳門永久居民，所以今次澳門政府向每名澳門永久居民「派錢」8000元，他亦可受惠。他笑言：「以前我都做過（澳門）非永久居民，只可以收一半錢，好唔開心！」

對於銀河娛樂掌舵人來說，2012年12月可算是特別的日子，繼早前主席呂志和獲港府頒發最高榮譽的大紫荊勳章，呂耀東日前亦獲澳門政府頒發「旅遊功績勳章」，兩父子齊獲勳章，可喜可賀。

另外，銀娛旗下澳門銀河以家庭綜合娛樂定位，綽號「崩牙駒」的尹國駒本月刑滿出獄後，即與家人到澳門銀河內品茗。呂耀東表示，歡迎任何顧客到訪，又指公司會公平對待每位客人。

澳門銀河首三期規模

分項	一期	二期	三期
投資額（港元）	165億	160億	400-500億
建築面積（平方米）	55萬	45萬	約100萬
酒店	銀河酒店（1500間房） 澳門大倉（500間房） 澳門悅榕莊（260間房）	澳門JW萬豪（約1100間房） 澳門麗思卡爾（250間房）	約4000間房*
娛樂	約450張賭枱 1500部角子機	約500張賭枱 逾1000部角子機	可供容納600張賭枱 2000部角子機 綜合文藝館容納1萬人 兩個劇院合共容納最多2500人
會議及宴會	容納1100人	容納約2000人	
購物店	逾40間	逾160間	約200間

*尚未確定酒店品牌

不擔心酒店供應過剩

澳門將於2015年開始，迎來另一個賭場及酒店供應高峰期，集中在路氹，其中澳門銀河二期及新濠博亞（06883）旗下Studio City，將率先於2015年下半年及2016年上半年落成，金沙中國（01928）旗下金沙城中心第四幢酒店大樓亦將於2016年4月完工。澳門銀河三期預算在2016年分階段陸續落成，提供約4000間酒店客房。呂耀東直言，並不擔心酒店供應過剩，相信市場可承受。

麥肯錫（McKinsey）報告顯示，目前內地主流消費群（可花費10至25萬元）約有4000萬至5000萬人，估計到2020年將增至4億人。呂耀東表示，未來將集中發展這群高檔中場客。他續說，雖然10月份澳門博彩收入按年僅升3.2%，但11月份已有好轉，預期明年整體博彩收入將持續增長，相信中場收入增逾30%及貴賓廳（VIP）收入增近10%，仍然可以保持。

發展橫琴旅遊項目

另外，呂耀東直言，銀娛的財務安排相對保守

麗新無意減價促銷

港府實施加強版額外印花稅（SSD）及買家印花稅（BSD）後，樓市交投顯著回落，麗新國際（00191）及麗新發展（00488）副主席兼執行董事周福安認為屬正常現象，展望在超低利息環境下，預計未來一至兩年本港樓價走勢可保持平穩，但不會有太大的升幅。

擬推售大坑道豪宅項目

對於有本港發展商減價促銷貨尾單位，周福安表示公司油塘項目已在銷售中，涉及120伙，而明年計劃推售大坑道豪宅項目，由於數量僅10伙，故沒有必要降價促銷。另外，他表示集團整體土儲不多，未來會透過強化損益表，積極吸納土儲。對於西貢及九龍山皮均有研究，而上周裁收意向的港鐵（00066）代理的荃灣西站6區（TW6）項目亦有入意向。

至於物業管理業務方面，麗新發展截至今年7月止租金收入4億元，周福安期望隨着中環的大型商用物業出租，以及與恒地（00012）天文台道商業項目於2015年落成，料兩項目各帶來每年約1億元的租金收入，冀未來一至兩年租金收入可遞增至6億元。

至於內地方面，麗豐控股（01125）現時租金收入約5億元，兩年內會有新增110萬呎出租樓面放租，目標未來內地租金收入貢獻可增加至近7億元。周福安指出，麗新發展損益表現現有資金充裕，計及麗新發展近日集資所得22億元、麗新國際集得8億元，而麗豐控股早前已融資35億元，預期手頭資金共超過100億元，故暫無供股集資計劃，麗新發展及麗豐控股的淨負債率只有7%。

爭取兩年後派息

他補充，集團未來期望透過加大本港與內地的租金收益，強化經常性現金流，麗新發展及麗新國際於2014年後有機會派發股息。

巴克萊看好內銀前景

巴克萊預期明年本港經濟增長回升至3%，短期樓價平穩，內地方面預期明年增長7.9%，通脹預測則為3.2%。該行看好內銀前景，上調盈利預測，交行（03328）、重慶行（03618）、中行（03988）、工行（01398）予增持。

巴克萊中國及香港地區經濟分析師常健表示，該行將本港今年經濟增長預測由原來的1.5%下調至1.2%，下半年預期回升至3%，逐漸恢復增長。樓市一向是本港市場焦點，她分析，現時樓價已達2008年低位的兩倍水平，樓價有支持主要因為美聯儲第三輪量化寬鬆措施令資金充裕，加上超低利率持續，不過一旦條件逆轉，樓價會下滑並衝擊銀行。

人行明年加息機會微

她又指，政府出招限制房貸，明年向上動力不強，但向下調整亦有，除非明年房屋供應大增。巴克萊亞洲新興市場研究部首席經濟分析師黃益平則補充，如外來資金流出本港市場，會最先反映於資產價格急跌。內地方面，他預期明年經濟增長為7.9%，而通脹則為3.2%，相信內地明年不會再放寬貨幣及財政政策。他指，中央已接受較低的經濟增幅，相信明年加息機會不大，不排除人行會下調存款準備金率，但主要目的是增加市場流動性。內房市場方面，

瑞信料港明年經濟增長3.4%



政府推出壓抑炒樓的措施成效如何，受到各界關注。瑞信董事總經理兼亞洲區首席經濟分析師陶冬（見圖）形容，香港樓價及租金已到瘋狂地步，但有關措施未能對症下藥，主要因香港屬資金自由流動的地方，措施只能短期壓抑炒樓的情況，政府長遠應增加土地供應。他又估計，香港明年經濟增長3.4%，外貿將改善，而通脹可能會受到寫字樓租金及食品價格帶動而升溫。

陶冬指出，香港樓價及租金已達瘋狂水平，可能會損害香港競爭力，政府推出的措施，某程度損害自由經濟的原則，但措施亦並非真正解決方法，因為本港實施聯繫匯率制度，且資金自由流動，若歐美國家再推量化寬鬆措施及內地經濟進一步改善，資金會湧入香港，從而推高樓價。

至於內地經濟，瑞信將明年經濟增長預測由7.5%升至8%，主因是經濟活動有所改善。樓市方面，他認為，目前內地儲蓄率偏高，但內地股市表現差，一般資金較難投資海外，只好流入房地產市場，預期明年內地樓市可能出現

「小陽春」。他解釋，如果中央政府不再推出打壓樓市措施，樓市成交量將上升，但中期而言，內地樓市會有泡沫出現，樓價將會調整。

他又認為，內地股市存在結構性問題，當中股票供應過多，又有高達800多間企業仍在等候上市，整體仍然看淡內地股市前景。在各國寬量措施的推動下，本港H股表現仍會跑贏內地A股表現。

同時，剛結束的中央經濟工作會議，基本維持穩定的貨幣政策，及積極的財政政策，他預計，中央會將明年經濟增長目標訂於7.5%。他認為，會議中包括提出城鎮化至高位，承諾結構性改革，且未有提出內地經濟「平穩較快增長」，相信新政府嘗試在經濟政策上，是希望能夠與上屆政府有區分。陶冬又希望，未來內地可開放服務業，減低企業稅及打破國有銀行壟斷等。

影子銀行成中國最大隱憂

內地影子銀行增長速度快，陶冬指出，目前內地總貸款規模約80萬億元人民幣，當中47萬億元人民幣屬官方貸款，其餘則為影子銀行貸款，並指影子銀行是未來中國經濟最大「定時炸彈」。他又說，中日的政治爭端，短期來對日本傷害大於對中國，但對內地的FDI亦有影響，希望兩國可以和平解決政治爭端。

歐銷售差 思捷再發盈警

近年發生在思捷環球（00330）身上的事件，媲美連續劇集，耗資180億元的變革大計停滯不前、高層要員連番「劈炮」，雖然前大股東邢李源重新大手掃貨，令市場憧憬翻身有望，但一切亦不及歐洲經濟疲弱的破壞力大。繼去年9月首發盈警後，思捷再預示業績或見紅。

思捷管理層昨夕傍晚召開分析員電話會議，首席財務總監鄧永鏞解釋，首季集團營業額減少14.4%，同店銷售增長稍降，但到第二財季（10月至12月）情況更差，特別是歐洲銷售欠佳，銷售及毛利率遠較預期差，店舖人流亦有所減少。

另外，非執行董事兼主席柯清輝表示，第二財季（10月至12月）的經營情況確較預期為差，特別是德國銷售，近兩個月的消費意欲明顯減少。他續說，期望現時在思捷最壞的時刻，不過能否盡快過渡，要視乎市場經營環境，以及轉型計劃的執行力度。

續發展供應鏈推動擴張

對於早前思捷進行15年來首次供股，集資逾50億元，柯清輝相信，該批資金將可應付未來3年的轉型計劃。行政總裁馬浩思（Jose Manuel Martinez）

在電話會議上表示，雖然轉型計劃或會作出輕微調整，以確保轉型計劃能達到預期目標，但整體計劃並未受盈警影響，強調將繼續發展供應鏈，推動集團的擴張。

馬浩思續指，半年業績或錄得虧損，集團會減省成本，檢視成本架構，並會於明年上半年財年（7月至12月）或錄得虧損，集團將着重減省成本，同時檢視成本架構，並會於明年上半年多加宣傳，在價格策略上更為進取，希望能改善銷售表現。

被問到第二大股東邢李源對馬浩思的期望，馬浩思回應說，在早前供股路演上，有機會與邢李源見面，惟只向對方解釋供股的原因，以及思捷未來發展計劃，並無其他更多的補充。

業界：股價短期或挫10%

思捷去年9月發出上市以來首份盈警，隨即遭洗倉，股價單日狂瀉逾10%，市值單日蒸發28.5億元。信達國際研究部高級分析員趙喻文認為，思捷再次發盈警，預示集團的翻身道路漫長，估計思捷股價短期或會下挫10%。

思捷昨日收市後公布，由於今個財年首季（7月

受全球經濟放緩影響，本港今年零售市場下半年表現差強人意。羅兵咸永道及經濟學人信息部昨共同發表的報告預測，今年亞太區的零售銷售量將錄得5.8%增長，明年增幅可達6%。不過，隨着內地遊客在港銷售大減，本港零售市場之優勢大不如前，該行預期今年和明年本港零售銷售量增長分別僅為2.7%及1.5%。其中本港明年零售銷售量增長更較新加坡和台灣地區的2.7%和1.8%為低。

羅兵咸永道香港零售及消費品行業主管鄭煥然解釋，雖然預計明年經濟周期轉好，租金升幅亦不如今年，但考慮到失業率可能攀升，以及自由消費更為精打細算，故預計明年零售銷售量增長不及今年，僅為1.5%。他更直言，本港零售市場優勢已大不如前，主要因為歐洲消費品價格趨便宜，內地人或轉往歐洲消費。但中長期而言，隨着全球經濟復蘇以及本地工資上升，香港的零售市場會逐步改善，至2016年零售銷售量增長可達4.5%。

羅兵咸永道中國及亞太區零售及消費品行業主管余葉嘉利則指出，亞太區經濟與其他地區一樣，同樣受到全球經濟影響，但亞太區仍為零售業者帶來最好的機會及增長空間。可是受制本土市場發展緩慢，導致投資資源有限，國際零售商現階段比較難實行大型的擴張計劃。但內地市場仍被視為增長的火車頭。

她預期，今年內地零售市場將可錄得10.9%的優異增長，明年增長率亦可達10.5%，至2016年的年均增長率也有10.4%，她指出，由於在內地經營的零售業者不再單單在一、二線城市發展，而正向三、四線市場推進，因為這些城市的居民收入不斷增加，市場潛力大；故她預料，內地於2016年有機會取代美國，成為全球最大零售市場。



繼去年9月首發盈警後，思捷再預示業績或見紅