

# 星展純利升三成至23.91億

## 葉約德料歐債危機影響不如金融海嘯大

### 純利上升

本港銀行金融海嘯後表現穩健，銀行業績較08年有所改善。星展集

團公布去年全年業績，旗下星展銀行（香港）去年純利較08年上升逾三成，至23.91億元，期內，淨利息收入上升3個基點至2.05%。星展（香港）行政總裁葉約德表示，銀行貸款競爭劇烈，料今年本港銀行淨息差仍然受壓。她又指，即使歐元區債務危機爆發，情況亦不會如08年金融海嘯般嚴重。

本報記者 馮煥強

星展銀行（香港）公布，2009年全年，錄得股東應佔溢利為23.91億元，較08年的18.29億元，增長30.8%。當中淨利息收入增加1.2億元至44.37億元，非利息收入則7.4億元，至19.4億元。該行指，溢利增長主要由於支出減少及信貸減值準備減少所致。星展指，該行資本充足比率充裕，截至去年底，有關比率維持在15.6%水平。平均流動資金比率為33.3%，08年則為33.2%。

金融海嘯陰霾下，全球進入低息時代，星展（香港）去年淨息差上升3個基點至2.05%。葉約德表示，自去年起，本港銀行在貸款市場上競爭劇烈，令銀行利息收入減少，加上低息環境亦令銀行可用作投資的多餘存款利息收入同樣減少。因此，他相信今年本港銀行淨息差將仍然受壓。

### 港元美電持續弱勢

近日，港股表現差強人意，而對港元美電近期則持續弱勢，市場擔心本港將出現資金大量流走情況。葉約德指，上述情況均反映資金有所流出，但仍未見資金出現快速流走跡象。她又指，內地快速收緊銀根，反映內地經濟復蘇、銀行貸款以及貨幣增長較快，令當局憂慮通脹發生；但對經濟而言實為好事，這意味着，內地及本港仍是高增長的市場，換言之，流入本港的資金，難於其他地方找到類似高增長的市場，故不擔心資金短期會大舉流走。

### 加強大中華地區發展

另外，市場憂慮歐元區債務問題將進一步擴散，繼而引發新一輪的金融危機。葉約德表示，歐洲多個大國，如德國及法國，經濟反彈不及亞洲強，不排除部分負債高的國家，如葡萄牙、冰島、希臘及西班牙等的財政問題會擴散到歐元區內其他地方，有關憂慮的確存在，但她相信，歐洲各國央行反應已較以往快及團結，能聯合行動，因此，相信即使歐洲危機擴散，情況亦不會如08年金融海嘯般嚴重。

中國經濟增長強勁，星展集團執行總裁古普塔表示，集團未來會加大於大中華地區發展，計劃於未來5年將大中華地區及東南亞地區業務比重提升至各佔三成，新加坡則佔四成。他指出，集團希望重振在港業務，更有效發揮早年收購道亨帶來的效益，他指，改善過去5年在港純利年均複合增長僅錄單位數的狀況。但相信中國、台灣及印度的發展可進一步加大。另外，星展集團去年業績則錄得淨盈利20.6億新加坡元，與上一年度相同。



星展（香港）左起行政總裁葉約德及高級副總裁周志良。葉約德表示，即使歐洲危機擴散，情況亦不會如08年金融海嘯般嚴重

### 星展銀行(香港)09年全年業績摘要

	09年全年 (億元)	08年全年 (億元)	變幅
股東應佔溢利	23.91	18.29	+30.8%
淨利息收入	44.37	43.34	+2.4%
非利息收入	19.4	26.8	-27%
信貸減值準備	(6.31)	(12.34)	-48.84%
淨息差	2.05%	2.02%	+0.03%
資本充足比率	15.6%	13.1%	+2.5%

### 中銀：推人民幣業務國際化

中銀香港（02388）副總裁林炎南於昨日出席該行活動時，談及中銀香港的未來發展將包括兩大方向。他表示，人民幣業務發展將會是其中一大方向，由於香港是人民幣業務的重要發展舞台，而中銀香港作為人民幣業務的清算行，因此希望除了深化於香港的人民幣業務之外，更希望將業務推動國際化。

### 金融速報

#### 中海油 195億購油田資產

據外電報道，中海油（00883）已同意向Tullow Oil購入烏干達油田資產，涉及代價25億美元（約195億港元），並且在倫敦當地周五稍後時間簽訂交易協議。Tullow發言人表示，現階段並未與任何公司達成出售資產協定。Tullow Oil在烏干達的油田儲量約10億桶。

#### 才庫 2326.5萬購兩生產線

才庫（00550）昨宣布，附屬公司匯星印刷國際簽訂兩份機器採購合約，以代價合共2326.5萬元，分別購入兩組可提升印刷業務之自動化生產線。其中一組生產線已於去年6月交付，另一組將於今年5月交付。才庫間接擁有匯星77.8%權益。

#### 一創科技虧損1630萬

一創科技（08111）公布截至09年12月底止九個月業績，營業額1770萬元，下跌46%，股東應佔虧損淨額約1630萬元，08年同期則虧損310萬元，每股虧損3.18仙。

#### 證監會暫吊銷何英牌照

證監會表示，暫時吊銷何英的牌照為期5個月，由2010年2月3日起至7月2日止。證監會指，何英之前是僑豐證券的持牌代表，

由於調查發現何英在07年6月作出以下虛假陳述：她會見證一名客戶簽訂開戶文件；及她曾向該客戶解釋客戶協議及隨附的風險披露聲明的內容，惟事實上她並沒有這樣做。

#### 峻凌上月營業淨額錄6.28億

峻凌國際（01997）昨宣布，上月綜合營業淨額約8060萬美元（約6.28億港元），較09年同期的2190萬美元（1.70億港元）增加約268%，同時亦較09年12月的8250萬美元（6.43億港元）減少2%。

#### 友佳年度溢利升發盈喜

友佳國際（02398）發盈喜，預料截至去年12月底止年度溢利將較08年度增長超過100%，不過公告內並無解釋增長原因。

#### 中國海外銀團貸款80億

中國海外（00688）昨宣布，剛簽署一項80億元五年期之銀團貸款，主要用作房地產業務發展，為該公司歷來金額最大的一筆銀團貸款。中國海外表示，原計劃銀團貸款規模為50億元，其後獲銀行認購至逾100億元，但最終決定將規模定於80億元。

#### 武夷藥業綜合溢利跌發盈警

武夷藥業（01889）昨發盈警，料截至09年12月31日止年度綜合淨溢利將按年有所減少。集團指，減少主要由於08年下半年開始持續至09年的金融及經濟動盪，使09年上半年藥品需求持續不振，公司營業額亦被波及。

責任編輯：龍森娣

## 地產

### 項目總市值預計約11億

# 長沙灣政府宿舍重新招標

### 滿足需求

政府積極增供應滿足市場需求，一度於05年流標收回的長沙灣郝德傑道8至10號前政府宿舍46個單位，趁市況熾熱乘勢捲土重來再招標，三月五日截標。業界認為雖然市區「闊地荒」，唯上址業權賣散，統一業權重建有難度，價值大打折扣，料以實用面積計每呎約值8000至9000元，項目總市值約11億元。

郝德傑道8至10號佔地59310平方呎，共有48伙，單位實用面積2730平方呎，建築面積約3000平方呎，由於有2伙已賣散，產業署今次只標售其中46伙，並連同44個車位一併招標放售，大部分單位連租約放售，個別租約期至明年底。

政府今年積極推地及樓宇供應紓緩緊張，會德豐地產常務董事黃光耀認為好事，政府有效運用社會資源，有助解燃眉之急，招標位於市區及豪宅地段，集團對於所有具潛力的發展項目感興趣，會積極研究。

第一太平戴維斯董事總經理陳超國表示，上址業權已賣散，最重要8座及10座屬不可分割業權，若然要統一業權重建有難度，即使像文田衛理苑般大肆翻新亦存在困難，始終要經兩個已賣出單位的業主同意，一般外牆粉

飾及大堂用料提升應該無問題，但若然改內籠或大修，恐怕亦有難度，對物業造價大打折扣，直接削弱物業的吸引力，亦為05年流標的關鍵原因，故發展商可能未必感興趣，故估計以單位實用面積計，呎價約8000至9000元，市價約11億元。

不過物業樓齡達46年，中標發展商只要多等4年，合資格以革新後的強拍條例收樓，即住宅樓齡屆50年，物業已經極度殘舊即適用。

據區內代理表示，郝德傑山及嘉珀山可作為今次招標物業參考對象，唯兩盤放盤及成交稀疏，近期成交呎價約7000元，與招標物業相若。

長沙灣郝德傑道8至10號前政府宿舍一度於05年招標，當時共收6份標書，入標發展商包括恒地、信置、新



長沙灣前政府宿舍46個單位重新招標，業界料實用面積呎價約值8000至9000元

世界及嘉華國際等，唯由於當年市況未穩兼業權不統一，重建及翻新有難度直接增加投資風險，加上當時有兩鐵上蓋大型項目選擇，競投意願不大，最後流標收回。

### 形品·星寓意向呎價萬元



新地趁旺市連環發炮，並頻頻開天價，繼日前鴨脷洲南灣大戶意向呎價2.5萬元貴絕區後，另一個磨拳擦掌部署三月開賣的大角咀單幢樓形品·星寓，意向呎價平均1萬元，貴同區同類5%。

新地代理高級銷售及市場經理譚錦湛表示，大角咀形品·星寓乃北角形品的延續篇，無論風格及客路同出一轍，並加入更多吸引年輕人元素，可說是形品升級版，並會以1房單位作主打，1房戶有197個，佔55%。

譚錦湛稱，項目仍待批售樓紙，部署三月尾登場，項目共有377伙，單位面積由開放式的300多呎至3個頂層連天台特色戶的1900呎，初步整體意向呎價平均1萬元，料開放式單位入場費約350萬元，預料每個單位平均

售價約600萬元，悉數售罄可套現20億元，估計可於明年第四季落成。

去年中開賣的遠期樓花北角形品，平均呎價約9000至1萬元，港島區樓價向來較九龍勝一籌，但份屬舊區大角咀的形品·星寓，平均意向呎價幾與港島樓睇齊，更較同區的單幢樓如柏豐28、i-home、亮賢居及MOD59等目前平均呎價約5300至6000元，平均貴50%。

九龍新盤市場亦有異動，形品起動造勢，毗鄰已累售80%的華置i-home亦積極配合，華置表示，該盤今年售出10個單位，新近沽出平台特色戶E室，呎價6880元更創出屋苑新高，尚餘單位入場費約320萬元，呎價5800起，即日購買可獲贈鑰匙及最少一年管理費優惠，名額有限。

另外，行捷發展行政銷售經理姚慧貞表示，旗下旺角逸安閣委託美聯獨家代理，首推6伙，建築面積均為813呎，呎價4243元起，訂價345萬元至424.3萬元。

### 緝城峰累計預留逾70伙

嘉里建設西營盤緝城峰未賣先起鬨，消息指昨日落實推40樓以上高層戶預留客，反應不俗，連同昨日加推的18伙及首批24伙，合共超過70伙獲預留，呎價高見23萬元，今日落實簽約。

嘉里發展執行董事朱葉培指出，緝城峰初步反應不俗，遂決定加推18個單位應市，分布16、20及25樓，平均呎價11890元，若撇除樓層因素，較首批加價約3%，其中最高價為2座25A室，單位面積1181呎售1570.4萬元，呎價約13.2萬元，最低價為2座20E室，單位623平方呎，售710.3萬元，呎價11401元，連同首批24伙，即今日共42伙應市。

前日已流傳緝城峰為40樓以上單位籌備預留，朱葉培稱開售前絕不進行預留，又稱該些單位意向呎價2萬元。

股市連日狂瀉，市場憂慮跌勢波及樓市，影響新盤銷情，朱葉培認為，股市儘管有波幅，但樓市仍存在需求，即使新盤多如雨後春筍令競爭白熱化，預期求過於供應持續，有助紓緩供應緊張現象。

多間銀行為緝城峰承辦按揭，包括富邦、中國工商、大新、交銀及星展等銀行，個別銀行提供全期HIBOR（拆息）加0.7厘按揭，並備有0.69厘現金回贈，但設罰息期。

雖然嘉里聲稱不為緝城峰進行預留，唯據悉2張價單的42個單位，經下午派貨後，經紀已為買家做好配對工作，即該批單位已獲認頭，傍晚時分更推40樓以上單位落實預留，據悉約超過30個單位獲預留，呎價由山景1.5萬至最高2.3萬元，全晚預留超過70伙。

### 50屋苑睇樓急跌11%

股市狂瀉、春節效應以及新盤扯散客源，二手睇樓量應聲大跌，綜合利嘉閣數據，全港50個指標屋苑周末約有2365組客戶預約睇樓，較上周末急跌11.3%，連跌兩周。客源方面，投資者數量繼續減少，令用家（上車客與換樓客）的睇樓比例相應上升0.6個百分點至67.6%的偏高水平，用家主導大市買賣的情況更為明顯。

按地區分析，港島區屋苑所受影響較大，整體預約睇樓客量較上周末銳減21%，龍頭屋苑太古城及南豐新邨的周末預約睇樓客量更大幅減少33%及36%，可見市況轉靜速度甚快。九龍區20個指標屋苑預約睇樓量亦減少11%，其中黃埔花園及帝柏海灣的預約睇樓客量分別減少22%至20%，跑輸大市；反觀，匯景花園的預約睇樓量卻逆市增加20%，表現理想。

新界區整體睇樓量則僅減少6%，所受影響較為輕微，沙田第一城的睇樓量僅跌11%，反觀，嘉湖山莊、藍天海岸及新港城因有大量200萬元以下的貨源供應，吸引上車客入市，周末預約睇樓客量仍能保持平穩，甚至逆市增加30%。

中原地產嘉湖分區經理王樹明表示，嘉湖山莊本月首5日錄得14宗成交，嘉湖山莊經過上月逾280宗創高之成交量後，本月交投氣氛略為喘定，二月份迄今暫錄成交14宗，較上月同期的29宗，下跌51.7%，本月平均呎價為2422元，隨着YOHO MIDTOWN即將開售，分散了市場注意力，加上農曆新年將近，令睇樓氣氛轉淡，成交步伐亦明顯較上月減慢。