

香港恆生指數			深閩B股指數			歐洲股市(截至20:52)				
漲跌(點)	漲跌%	收市	漲跌(點)	漲跌%	收市	漲跌(點)	漲跌%	收市		
21406.86	+25.87	+0.12	663.34	+12.54	+1.93	4388.99	+21.50	+0.49		
2648.02	+41.76	+1.60	10124.15	+205.21	+2.07	倫敦富時100指數	5947.03	+9.14	+0.15	
2555.54	+31.43	+1.25	東京日經225指數	9647.38	+51.81	+0.54	德國DAX指數	6859.07	+49.61	+0.73
243.30	+4.55	+1.90	台灣加權平均指數	7959.34	+22.04	+0.28	法國CAC40指數	3464.13	+16.82	+0.49
2439.63	+30.07	+1.25	首飾綜合指數	2019.89	+12.09	+0.60	西班牙IBEX35指數	8507.1	-20.6	-0.24
1017.30	+14.40	+1.44	新加坡海峽時報指數	2978.08	+9.74	+0.33	意大利富時MIB指數	16464.7	+152.4	+0.93

# 旺區商舖爭奪烈 銅鑼灣樓梯底300呎舖1.54億摸出 舖市發癲 一日轉手賺400萬

香港文匯報訊(記者 周穎)樓市小陽春,舖市更發癲!舖市近日頻現數日甚至一日極速轉手個案,其中銅鑼灣東角道及中環威靈頓街舖位,均有資深投資者購入舖位後,翌日即轉手,一日分別帳面勁賺400萬及300萬元。市場人士指,銀行近期按揭生意放緩,為爭生意都放鬆信貸,投資者可以輕鬆入市,核心零售消費區舖市近期成為投資者及用家的爭奪戰場,造就舖市摸貨炒風再現。

市場消息指出,銅鑼灣東角道24至26號地下19號舖,資深投資者黃海明僅於前日以1.54億元購入舖位,昨日以1.54億元極速摸出,一日帳面獲利400萬元;賺幅近2.7%,不過扣除使費,實際利潤僅約100萬元。黃氏回覆傳媒查詢時未有否認摸貨獲利,只稱舖位讓予拍檔。市傳買家為舖位投資者鄭惠邦。

## 買家擬打通東角道三舖增值

上述舖位位於東角Laforet商場的街邊扶手電梯之下,建築面積535平方呎,實用面積僅300平方呎的蚊型舖,實用呎價高達5.13萬元。現租客為內衣禮品店,月租約23萬元。市場人士指出,鄭氏不惜重金買入上述舖位,主要是由於已經持有後面找換店及零食語兩間細舖,是次購入新舖位後,可以將三個舖位打通,有利大幅提升舖位價值及租金回報提升一成。

## 威靈頓街商舖 一日易手賺300萬

市場消息又指出,中環威靈頓街97號高層、地下連一樓,亦於前日以3,850萬元易手,昨日已經以4,150萬元摸出,炒家一日獲利300萬元,賺幅近7.8%。據悉,舖位高層地下及一樓面積分別為400及500平方呎,折合呎價約4.61萬元。現租客為茶餐廳,月租10.5萬元。



東角道24-26號樓梯底19舖極速轉手。香港文匯報記者張偉民攝



買家購入東角道新舖位後,可以將三個舖位打通,有利大幅提升舖位價值。香港文匯報記者張偉民攝



威靈頓街97號高層、地下連一樓,炒家一日摸出獲利300萬元。香港文匯報記者張偉民攝



旺角西洋菜街商舖以4億元成交,持貨25年,易手帳面獲利約3.9億元,物業升值約33倍。

## 旺角舖4億成交 25年升值33倍

另外,旺角西洋菜街亦剛錄得商舖成交個案,舖位現址為西洋菜南街58至60號地下1號舖,剛以4億元成交,地下連閣樓及1樓,面積合共約3,000平方呎,其中地舖面積約1,000平方呎。市傳買家為資深投資者尹柏權。中原(工商舖)商舖部高級區域營業董事陳國坤表示,以易手價4億元計算,呎價逾13萬元。該舖現由許留山承租,每月租金約80萬元,租期至2014年。按現租金

水平計算,其租金回報約2.3厘。原業主則為大昌行,於1987年以約1200萬購入後一直作長線投資,持貨25年,今番易手帳面獲利約3.9億元,物業升值約33倍。陳氏指出,新買家尹柏權,近期在舖位市場相當活躍,一直看好西洋菜南街舖市,早於2007年底前購入西洋菜南街4號地舖,當時作價約1.38億元,而該舖的租戶亦起變化,由原先的時裝品牌,及後轉租予售賣零食品牌,其後更於去年轉租予國際鐘錶品牌,月租約55萬元,較舊租金高出逾四成。

# 港人幣貸款年增逾16倍

香港文匯報訊(記者 馬子豪)環球經濟自去年下半年走下坡,令港銀信貸增長顯著放緩,以年率計,去年12月本港信貸按月倒退8.6%,但銀行淨息差則繼續緩慢回升,由去年第三季的1.27%升至第四季的1.29%。不過,人民幣貸款則發展迅速,貸款餘額按年增逾16倍,至308億元人民幣。

## 銀行淨息差連升兩季

據金管局向立法會提交的文件顯示,本港銀行的淨息差已連續第二季錄得上升;至於整體銀行資本充足比率,則由9月底為15.7%,微升至去年底的15.8%。而整體銀行流動比率亦於去年底,提高至38%,遠高於25%的最低水平。

樓市淡靜,加上金管局多番收緊樓市措施,新造按揭平均成數,由09年6月的64%,下降至去年12月底的53%;而平均供款與入息水平,亦由2010年8月的41%,回落至去年底的36%。去年12月,歐資銀行在港的貸款額為4,703億元,按月跌5.7%。

## 發人債1079億增2倍

人民幣業務方面,本港去年人民幣存款達5,885億元人民幣,按年增87%,貸款餘額按年增加超過16倍,至308億元人民幣;經本港銀行處理的人民幣貿易結算交易量達1,914.9億元人民幣,按年升4.19倍;去年入債發行量達1,079億元人民幣,較2010年的358億元人民幣,大增2倍;當中213億元人民幣為由本港註冊公司發行,666億元人民幣來自海外公司,餘下200億元人民幣為財政部國債。此外,銀行亦積極發行人民幣存款證,去年發行額達720億元人民幣,較2010年增11.6倍。

# 創維前董事長黃宏生 轉攻新能源汽車

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)創維創始人、前董事長黃宏生在沉寂了近6年後,再度引起人們的關注,他轉戰新能源汽車業務。據南京金龍方面有關人士最近透露,2011年8月,黃宏生於南京溧水縣建設新能源汽車基地,擬投入資金100億元實施新能源汽車規劃。

黃宏生自2009年提前被釋釋出獄後,在南京創立了投資公司創源天地。2010年,他一直在觀察和尋找能讓企業穩定發展且未來具有成長性的行業。中國巨大的汽車市場尤其是新能源環保汽車是一個朝陽產業,看到了新能源能帶來的豐厚利益和行業前景,他於是決定殺入新能源汽車行業。

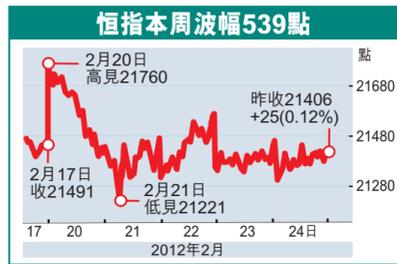
去年1月份,廈門金龍與南京創源天地、南京東宇汽車集團有限公司簽署了《關於南京金龍三方重組協議書》,南京金龍註冊資本增資4,500萬元,全部資金由南京創源天地汽車有限公司認繳。上述知情人透露,其實南京金龍的主要投資資金來源於黃宏生,聯手廈門金龍以及南京東宇汽車集團主要為獲取汽車生產產資。

## 落戶南京 擬投資100億

2011年8月,南京創源天地汽車公司在南京溧水縣舉行了10.5米級純電動城市客車的新品說明會。黃宏生在會上向南京市和溧水縣的兩級政府領導表示,創源天地控股公司將投入資金100億元實施新能源汽車規劃,在溧水縣建設新能源汽車基地。

重組後的南京金龍客車將以客車製造為基礎,打造以新能源汽車開發與製造、小型車開發與製造、關鍵零部件開發與生產的汽車產業集團。三年內形成單班年產3萬輛客車、輕卡、SUV的生產能力,五年內完成7萬輛年產能力,實現收入150億元。

# 高位整固 港股7周連升斷纜



香港文匯報訊(記者 馬子豪)港股續漲,且結束連續7周的升勢,但市場氣氛仍不俗,投資者繼續換馬炒作,落後股、政策股成熱捧對象。證券界人士表示,待各大藍籌於下周一(27日)起公布業績,港股始有明確方向。

## 券商對思捷前景看法分歧

因應「較理想」的業績,令日前股價暴漲25%的思捷(0330),昨股價無起跌,收報17.78元。券商對其前景看法分歧。唱淡的包括瑞銀及花旗;同時將其投資評級下調至「沽售」。瑞銀認為,思捷拒絕提供最新訂單進展,並提高更多折扣,相信其利潤率將會持續下跌,至2013年始見底。花旗則指,思捷整頓批發客戶,或進一步減少收入,為毛利率帶來負面影響。

看好的高盛發表報告指,思捷次季的歐洲同店

銷售跌幅收窄,料其批發訂單情況將改善。德銀則將今年思捷每股盈利預測調升56%,並上調目標價1%至19.6元,維持「持有」評級。

## 資金輪流炒 鐵路股「開車」

藍籌股沉悶,其他板塊則續獲資金輪流眷顧,首先鐵路基建股及航運股昨亦分別「開車」及「起錨」。《中國證券報》引述業內人士指,鐵道部今年或啟動新一輪動車組招標工作,招標規模可能達180列,涉資達300億至400億元人民幣;消息如燃油股,令中國南車(1766)升5.17%;南車時代(3898)亦升6.48%。落後已久的航運股昨亦力追,中海集運(2866)升5.56%;中遠控股(1919)升3.9%。

中國建材(3323)發盈喜,昨股價升3.1%,同時帶挈其他水泥股,金隅(2009)升5.41%。兒童概念股續受追捧,其中青蛙王子(1259)更施展驚人彈力,全日升11.22%至3.27元;博士蛙(1698)亦升3.86%。金利豐證券研究部董事黃德凡表示,今年是龍年傳統嫁娶及生育「旺季」,料相關股份於今年內仍可看好。

## 後市走勢 看藍籌業績表現

羅才證券研究部副經理陳偉聰表示,除了個別周期性股份外,近日公用股如中電(0002)、中移動(0941)等亦獲得資金追捧,他提醒投資者,如市場資金已換馬至公用股,當心大市會轉勢;倘若下周各大藍籌業績不理想,恒指10天線、即21,313點或會守不住。若藍籌業績理想,恒指仍會於21,700有所阻力,一旦可衝破該關口,不排除可望至22,400水平。

## 普甜下周招股 入場費3091元

香港文匯報訊(記者 劉璇)內地垂直一體化豬肉供應商普甜(1699)擬發行2億新股,當中1.8億股為配售,2,000萬股為公开发售,佔擴大後股份25%,招股價介乎1.09元至1.53元,集資額介乎2.18億元至3.06億元,按每手2,000股計算,入場費約為3,090.84元。該股將於2月29日起公開招股,3月5日定價,3月9日掛牌,保薦人為信達。

## 首3季賺7242萬超前全年

據其上載於港交所的文件指出,集資所得近62.6%用於建立6個新豬場;13.6%用於租用6個新豬場;近13%用於收購及在6個新豬場內安裝設備;以及10.8%用於收購飼養的豬隻。該公司去年首3季溢利為7,242萬元人民幣,超過2010年全年溢利。普甜預測2011年度市盈率為7.7倍至10.8倍。

截至去年9月底止9個月,豬肉批發毛利率按年上升9.4%至24.6%,零售毛利率錄得4.3%的增長。公司稱主要因豬肉市價期內有所增加,豬肉零售及批發產品平均售價按年增加約26.4%及33.1%。截至去年9月底,批發及零售業務各佔普甜總收入41.8%及58.2%,當中零售豬肉平均售價為25.4元人民幣,惟去年第四季平均售價卻降至25.2元人民幣,主要由於去年11及12月在超市專櫃提供推廣折扣。

## 陽光油砂傳下限4.86元定價

此外,據路透社消息,加拿大能源公司陽光油砂(2012)計劃以招股價下限4.86元定價,將會發行9,233萬股,集資5.79億美元(約44.9億港元),擬於3月1日掛牌。

香港文匯報記者 趙建強

# 內銀收費逾3000項 央視轟暴利

房地產行業常被形容為「暴利」行業,但銀監會早前發佈的數據則讓銀行業界「面紅」。數據顯示去年商業銀行淨利潤同比激增36.3%,突破萬億元大關至10,412億元(人民幣,下同),創歷史新高,平均每天利潤高達28.5億元,甚至民生銀行行長洪崎亦指,「利潤高得不好意思公布」。

## 四大行總利潤遠超其他行業

CCTV《經濟半小時》節目引述信達證券銀行業分析師提供的數據顯示,截至去年第三季,內地16間上市銀行平均淨利潤率達42.36%,北京銀行更高達51.79%,最低的華夏銀行淨利潤率亦達26.6%。東興

證券分析師譚淞指出,由2007年到2010年,各行業利潤總額累加比較,四大銀行亦遠遠高於其他行業,4年間四大行利潤總額已接近兩萬億元,即使中石油和中石化兩大油企的利潤總額,亦不足四大行的一半,僅為9,722.77億元。而四年間,煙草製品業利潤總額為2,705.75億元,僅及四大行的15%。

## 壟斷性貸款議價權造就暴利

銀行可以獲取如此高的利潤,主要依賴壟斷性的貸款議價權,中國農業銀行高級經濟分析師何志成指,內地整個貸款市場完全是銀行一家獨大的賣方市場,為了獲得貸款,企業基本喪失與銀行議價的話語

權,從而滿足銀行的各種變相謀利的條件。以去年為例,雖然銀行資金寬鬆,但去年銀行體系仍然繼續上浮利息,部分更高達20%。

此外,很多基層銀行亦透過徵收各類型的諮詢費、雜費,變相將貸款利率提高。有數據顯示,在2003年,國有商業銀行的收費項目為300多項,到如今有據可查的收費項目已經達到3,000多項,不足十年的時間裡收費項目增加了10多倍。

## 高息下 實體企業處水深火熱

銀行利潤暴增,作為貸款主體的實體企業卻處身水深火熱之中,很多企業貸款無門處於資金鏈斷裂邊緣,何志成稱,很多



民企以高達30%、40%的利息貸款,企業逐漸淪為替銀行打工。

不過,在企業為了生存不得不接受銀行的這種高議價的貸款條件下,最終必然導致實體經濟出現某種程度的萎縮,若實體企業最終萎縮死亡,銀行業的長期發展也無法得到支撐。

## 銀行宜拓展理財產品 增財源

中銀國際首席經濟學家曹遠征建議,銀行未來需進一步由傳統以存貸為主,轉變

為綜合經營,主要減少對存貸業務的依賴,包括增加理財產品,債券發行等,但目前來說,相對國外銀行非利息收入一般均超過40%以上,內地銀行業僅約15%的比例明顯仍處於起步階段。

總的來說,內地銀行業不可能永遠作為一個「暴利」行業存在,應逐步與企業建立唇齒相依的關係,履行好服務實體經濟的職責,在眼下實體經濟遭遇困境的情況下不應該趁火打劫,適當「哺乳」實業,才能促使經濟繼續保持平穩快速增長。