

# 開發棕地 增建房屋

□大衛

廉價租金的公屋住客，加上樓價高企，未必願意放棄公屋轉購居屋。目前新居屋綠白表分配為六四之比實在不合時宜，房委會應該大幅度提高白表分配新居屋的比例至百分之七十至八十。

儘管新居屋出現爭相，但當局不宜貿然大增資助出售房屋，反而應將公用資源集中在興建資助出租公屋。目前樓價比九七年還要高出近六成，當局推出的資助出售房屋售價也是與市價掛鈎，例如剛推出的新居屋售價是市價的七折，一點也不算便宜，擔心港府此時大舉增加資助出售房屋，一旦樓市逆轉，便會湧現大量樓蟹，出現好心做壞事的情況。

## 改劃棕地作住宅潛力大

當前房屋政策主要目標是讓普羅市民居者有其所，但家家有間屋卻不是現行政策，而目前當局最迫切要做的是，覓地興建更多公私營房屋，達到未來十年建屋目標。

根據房屋策略報告建議十年建屋四十萬個，其中二十九萬個公營房屋，可是現有發展用地只可建二十五萬四千個公營房屋，尚欠三萬六千個公營房屋的發展用地，當局必須加快覓地步伐，當中位於新界港口後動用地、荒廢或被破壞的農地、工業用途如工場、回收場及露天貨棧場等都俗稱為「棕地」，具有極大改劃作住宅用途的潛力，這些棕地多分布於洪水橋、元朗南與古洞南一帶，預期可釋放以百公頃計的住宅發展用途。

## 可釋放百公頃計住宅地

其實，本港不缺地，整個香港面積一千一百平方公里，卻只有四分之一面積已作發展，當中用作住宅面積及僅有七十六平方公里，透過改劃綠地帶以至棕地是增加住宅發展用地最快捷的途徑，足以大大緩解短期住宅土地荒問題。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

## 金針集

首批新居屋反應熱烈，合共收到逾四萬一千份申請表，人數之多為十多年來所罕見，反映高樓價之下，不少中產家庭無力購買私樓，被迫轉投新居屋市場，形成資助房屋需求更加殷切，當局在覓地興建房屋更要加把勁了。除了綠地帶與政府、機構或社區用地之外，新界大片用作貨棧場、回收場的「棕地」，也是極具潛力改劃為住宅用途，可釋放以百公頃計的住宅土地。

## 尚欠土地建屋恐難達標

根據新居屋申請數字顯示，九成六申請者都是白表，約有三萬九千份，可見住私樓或劏房的市民，可能要捱貴租，因而有較強的購置居屋需求，反而享受

## 頭牌手記

□沈金

# 技術走勢大有改善

港股作第五個交易日上升。恒指在堅守二四〇〇〇關之險，還反覆推進，最高升上二四二五五，收市接近高位，為二四二一五，升一八九點。五日合共進帳七三〇點，頗為不俗。

國企指數亦企穩一二〇〇〇關，收一二〇六三，升四十六點。全日總成交八百四十八億元，較上日減五十一億元。

經過連日上升，港股已漸漸回復自有的特性，不再盲目跟隨外圍升降，這是一樁好事。以昨日為例，美股隔晚再下挫，但港股只是期指低開，不久就恢復上行。

一月期指收二四二四八，高水三十三點。似乎二四二〇〇的阻力已經有完全克服的機會。今日如果再升，就是連升六日，可以正式同二四二〇〇講「拜拜」了。

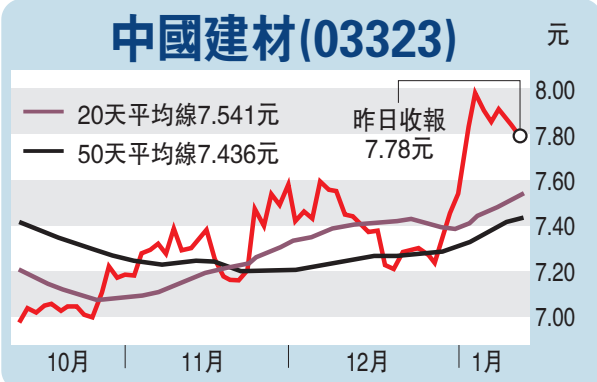
今次升勢，一浪接一浪，雖然浪不是很大，但足夠善泳者翻騰。長實和黃的「世紀合併」為大市帶來喜氣，以致不少投資者在玩尋寶遊戲——誰是另一個重組的財團？

會德豐九倉成為大熱門，昨日二者都升，尤以會德豐，漲了百分之三點七，最為悅目。

另一個成為目標的是新地（00016）。郭炳江之子成為新地執董，功力如何，有待考驗，但下馬威卻是不斷增持新地股份，顯出大將風範。新地受刺激推升，突破五十二周高點而創新高。新地昨升百分之三點四，與會德豐成一時瑜亮。

李嘉誠為長和鋪路，交大兒子李澤鉅主政，而小兒子李澤楷的電訊盈科、盈大地產也獲獲擢，可能有後着。於是二者皆有捧場客。盈科收五元一角七仙，升百分之三點四；盈大收三元七角半，升百分之一點六。

濠賭股回升，銀娛、金沙均升逾百分二，金沙已訂本月二十三日宣布業績，這張成績表是否符合眾望，馬上有答案。



## 政經才情

# A股波瀾不驚 港股春風撲面

□容道

本月初A股表現相對呆滯，少了上個月的激情，震幅及成交量都回落了不少，但在戰場上，無論是莊家，還是散戶，心情都比市場的氣氛更顯激動或不安，大家患得患失，七上八下的算盤，打得心裡十分的焦躁。

我在周二收市後收到不少戰友徬徨的呼喚，對於是撤是攻完全拿不下主意，主因大部分人的倉位都十分被動；現在撤了，很大機會給套了，或賠了；若守住不動，怕指數再跳水，深淵地割肉……；但若進攻，則怕高峰已見，更壯麗的風光沒有，反而是沒有退路的懸崖在等待……

我不想在此時擾亂別人的思路和操作，因為大家真實的倉位及所承擔的風險都不太清楚，那麼，對後市的布置就會完全不同了！

而我則已開展我上周定下的操作：趁跌市進行買貨行動……

另一方面，我早兩星期預計的港股行情終於出現了，雖然遲了一周，但遲到總比不來好吧！有錢賺是硬道理啊！

港股在長實和黃的大事件出現後，大市好像多了生氣及故事，不同目的的實業家、投資者、投行及炒家都憧憬着充滿希望的後市，資金池一下增加了不少！

香港在混雜了內地、香港及外圍資金之下，這次長和重組涉及的資金，參與者的成份及目的都十分複雜及國際化的，一時間也難以真正判別資金是來還是出，總之是水量增加了，裡面的魚兒都爭相爽爽的暢游一陣，才再去深究吧……

## 金價挺升 油價尋底

美匯仍在高位徘徊，油價仍是被狂壓，40美元或許不是夢……但是，過去一年和美元對着幹的黃金竟然靜靜地起革命，已見1230美元一安士的近期高位了。

我這個短中期黃金好友當然是有所得益了。最過癮的是一方面持有的黃金基金水漲船高，另一方面上兩個月買給家人的黃金飾品全都是把勝利的果實實實在在的掛在身上了；我從來不理財的夫人這回竟然可以有理有據的，在她的姊妹團密面前吹噓自己的投資眼光如何獨到！而最重要的是老婆回到家裡後對我那羨慕的表情是賺多少錢都買不到的！哈哈！

http://blog.sina.com.cn/yongdao2009



◀新居屋出現爭相，日前截止報名共錄得超額18倍，白表申請者更是45人爭一伙

# 中國建材藉一帶一路「走出去」

□海通國際環球投資策略董事 潘鐵珊

## 個股點評

中國建材（03323）在集團早前公布的三季度業績報告中，2014年首九個月累計的營業總收入為884.83億元人民幣。淨利潤為36.47億元人民幣，同比上升10.6%，業績符合預期。

集團是全球最大的水泥生產商、商品混凝土生產商、的石膏板生產商，在行業具領導地位。過去幾年水泥行業生產過剩的問題一直存在，政府亦提出在2017年以前，水泥、鋼鐵等五大行業不再新增任何產能。因此行業將透過併購來整合及淘汰一些規模較小及生產設備落後的水泥生產商，龍頭企業可享併購優勢。

集團於2014年上半年收購了24間附屬公司及若干業務，當中包括水泥、混凝土及輕質建材的生產、倉存及銷售以及工程服務業務，進一步鞏固了龍頭的地位。

中國2014年三季度GDP同比增長放緩至7.3%，較二季度的7.5%有所回落，主要是四月份推出的一波刺

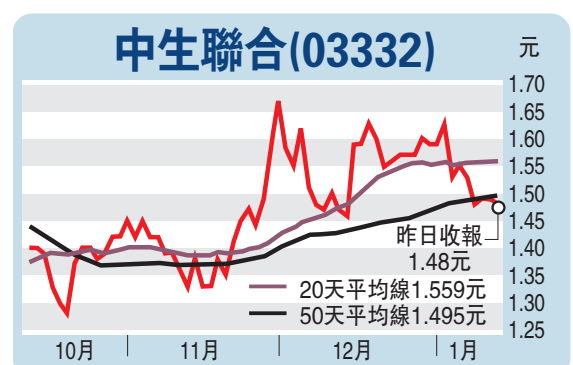
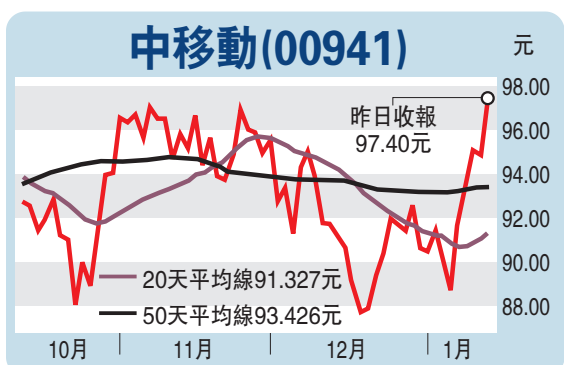
激經濟政策已慢慢被市場消化，到十一月，人銀降息，及後中央推出的「一帶一路」策略，都刺激了基建的投資、城軌交通的發展以及保障房的建設；這都拉動了對水泥的需求。

此外，水泥行業屬資本密集型的企業，早前減息有助減低集團的利息支出，對盈利有正面作用。預計2015年中央政府都是以穩健的基調來發展經濟，對基建將有較穩定的投入，建材行業產能過剩的問題將進一步改善。

創新能力強有助集團推進「走出去」戰略。除了傳統的建築材料，集團亦不斷開拓新產品及技術。如輕質建材、新材料、碳纖維等，亦於海外設有玻璃纖維生產線，這都有助推進業務國際化及多元化，中央鼓勵「一帶一路」策略憑着集團領導的地位以及多元化的產品，為集團未來邁向國際市場帶來了很大的機遇。

估值方面，集團市盈率約為5.8倍，作為內地龍頭企業，估值吸引。建議可考慮於7.8元左右買入，上望9元，跌穿7.5元止蝕。

（筆者並未持有有關股份）



# 中生聯合宜逢低收集

□贊華

在內地從事製造及銷售營養膳食補充劑及保健食品的南京中生聯合（03332），最近聯同上海復星集團共同收購Good Health Products（好健康）全部股份，收購代價為2327萬紐元，相當於約1.4億港元，以現金支付。交易讓中生聯合多一隻名牌產品，有助提升集團知名度，相信也同時帶動銷售額。

擁有近30年深厚本土積累和純正品牌經驗的「好健康」，是新西蘭領先的高端膳食營養補充劑品牌，主要從事飲食及保健補充劑的製造及銷售業務。公司擁有全面的產品線系列，涵蓋維生素、礦物質、草本精華、海洋免疫調節等15個品類，目前市場上銷售超過350個單品。

## 收購「好健康」具效益

截至去年三月底止，「好健康」的淨資產約571萬紐元；同年度的除稅及特殊項目前利潤，以及扣除稅項及特殊項目後，淨利潤分別約為136萬及92萬紐元。

「好健康」在新西蘭擁有其生產線及設施，可在適當時候用於中生聯合未來的生產；而這品牌作為一個成熟品牌，收購有助擴大集團的產品組合及收益。

此外，「好健康」在澳洲、香港、日本及韓國等國家及地區擁有完善的互聯網銷售平台及網絡，該等國家及地區的營養膳食補充劑行業，均擁有理想的發展前景，集團可以利用目標公司的龐大銷售網絡，獲得進軍該等市場的立足點，亦可發揮協同效應，擴展及豐富集團之產品組合、銷售渠道、產能、品牌和聲譽。

中生聯合銷售網絡遍布全國多個城市，公司亦未停止擴大規模的步伐，去年成功進駐上海，並計劃將上海這個中國金融中心，打造成為公司新的收入貢獻重要來源，未來將帶予公司更大利潤前景。

## 拓展微信支付等新平台

集團又持續開發新產品，致力緊跟市場需求，務使成為業內領先的營養膳食補充劑供應商。

中生聯合又正拓展新的銷售模式，已與大型企業及銀行開發微信支付平台及其他合作平台。據中國食品的「十二五」規劃目標，今年營養與保健食品產值達一萬億元人民幣，年均增長20%，目前已形成5800億元人民幣，可見其發展空間之龐大，中生聯合自是「錢」途無可限量，值得收集作中線持有。

## 財經縱橫

□趙令彬

# 歐洲正醞釀完美風暴？

近日歐洲的政經形勢動盪確值得關注。法國恐襲、希臘大選以至出現通縮等，均顯示爆發政經綜合危機的條件日趨成熟，其後果不容忽視。

法國在雜誌社恐襲後民情憤激，周日有二百多萬群眾上街示威，多國政要包括法德領袖都出席。這從表面看似很團結，可共同應對恐襲，實則正促成更深的分裂。法國有500萬伊斯蘭教少數族群，不少是前殖民地阿爾及利亞的非洲人。他們在經濟上是底層，貧窮而失業率高，政治上在多年反恐中又是備受打壓的一群，令其社區成了滋生恐怖分子的溫床。恐襲後法國國內的宗教及民族對立情緒更趨高漲，矛盾也更尖銳難解。許多清真寺及教徒已遭受恐嚇及襲擊，據報猶太社區亦同樣受到很大壓力。

與此同時，法國恐襲又令另一個社會政治矛盾惡化。近年來隨着經濟不振、失業高企及人民生活水平下滑，歐洲各國的極端主義思潮及政黨急速冒起，反移民反猶太及反伊斯蘭更成了主要政治路向。如德國在法國恐襲事件前幾天，便於多個城市爆發了大規模的反伊斯蘭示威。這種民情廣布歐洲各國，經此次慘劇後必然升溫，為極端主義的急速冒起火上加油，令英法德以至北歐的相關政黨人氣更旺。

這樣又再令另一矛盾惡化：上述的極端主義勢力每同時對歐洲。現時在歐洲多國，反歐洲的左右翼力量合計非常強大，以意大利為例主要的反歐政黨可佔過半選票。即使在德國，反歐力量也足令政府不敢再積極救援歐盟中的財困成員。這種民情正嚴重影響歐盟的走向一體化及強化協作，甚至可以衝擊歐盟的根基，只要點火引爆局勢或將失控。

可能的點火來源之一就是希臘大選，按民調反歐反歐洲的激進左翼聯盟Syriza很可能成為最大黨，令希臘脫歐的機會大增。很多評論已指出這或會引發歐債危機2.0，但也有評論認為當前歐洲的承受力已提高，希臘問題不會如幾年前般帶來嚴重衝擊。這種觀點既對又不對：希臘危機對歐洲的衝擊，從財金經濟角度看確已較前減弱，但從政治角度看卻如上述已大為加強。過去的傳感（contagion）乃通過財經渠道，今天的卻會更多通過政治渠道，形成政經綜合傳感，令問題更為複雜難控。如Syriza在希臘勝選，將大大鼓舞了歐洲的其他反歐洲及極端主義政黨。這便不只是希臘脫歐而是歐盟瓦解的問題，其危險性顯然遠超歐債危機。

且勿忘記歐洲還有一個嚴重危機待解，就是與俄國在烏克蘭的對抗及烏克蘭的內戰，這一方暫時平穩但仍在累積壓力。如此眾多的政經風險匯聚，歐洲或正醞釀完美風暴。

## 異動股

# 中移動發力

□羅星

國際油價創六年新低，港股昨日略為低開之後，在電訊股造好之下，恒指迅速止跌回升，以二四二一五收市，上升一八九點，而國企指數則升四十六點，以一二零六三收市，全日成交金額有八百四十八億元。即月期指收市呈高水三十二點。

中移動（00941）昨日發力上升，以九十七元四角收市，上升二元五角五仙，逐步迫近百元大關。中移動在發展4G市場方面有優勢，支持股價向上。

## 心水股

- 中移動 (00941)
- 中國建材 (03323)
- 中生聯合 (03332)

