

樓市措施需時見效

□大衛

屋供應量，顯著增加接近一倍。事實上，中原地產對未來私人住宅供應量估算也有相若預測，一六年私人住宅供應量將達到二萬個的政府目標，比去年約近萬個供應量勁升一倍！

萬科投地求一擊即中

同時，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年私人住宅落成量約一萬三千個，按年上升百分之二十九，落成量明顯上升，其中新界供應大幅回升一點一倍至九年新高。

來自港府與私人機構的住宅供應預測數字，不約而同顯示三數年後本港住宅供不應求情況將有很大改變，不計經濟環境與利率因素，單看供應大增，已可制約未來樓價瘋漲。

現時本港樓市潛在風險不低，置業者不應恐慌性購買，冒高入市，當住宅供求平衡，樓價自會穩定下來。

荃灣西站六區住宅項目以高價成交，可能與下列

三大因素有關：（一）項目投資涉資約四至五十億元，適合中型地產商競投，吸引十八個財團入標，因而搶高地價。（二）地皮屬於荃灣臨海優質地皮，地價隨時超出預期上限。（三）長實早前連奪兩個鄰近西鐵站項目，為熱門買家，其他地產商出價必須進取，才能夠「截糊」，加上萬科置業首次進軍本港市場，為求一擊即中，自然要高價爭地。

行政措施過市要三思

有意見認為，當前各大私人屋苑二手樓價再現破頂，而地價又迭創新高，直指當局調控樓市無效，有必要加辣遏抑樓市。

不過，增加土地供應是穩定樓市、解決市民住屋問題治本之法，未來數年住宅供應大增有數得計，樓市回復正軌可期，置業者不用心急。當局再推出更嚴厲行政措施遏抑樓市，當心用藥過猛，過猶不及。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

金針集

港鐵荃灣西站六區（TW6）發展項目昨日公布招標結果，由新世界發展與萬科置業聯手以三十四億三千四百萬元投得，扣除公眾體育館樓面，每方呎住宅樓面地價高逾五千，創同區地價新高，但不能就此斷定施政報告提出短中長期增加土地供應的措施失效，畢竟起樓需時三數年時間，增加房屋供應不能一蹴而就。

三年後私樓供應倍增

施政報告具體勾畫未來十年建屋造地的藍圖，今年起的五年（一三年至一七年），公私營房屋供應量將達十六萬三千個，到了一八年至二二年的五年內，公私營房屋供應量預計進一步增加至二十二萬個，這比較過去五年（零八年至一二年）十二萬個公私營房

財經縱橫

□趙令彬

一一〇一三 是轉折年？

發達國經濟處「新常态」中且各有困擾，如歐元區滯脹日本通縮，而美國則有美式滯脹（本欄1月23日）。對這些現象所反映的經濟基調為何必須理解清楚，以免誤判形勢及錯定對策。

目前發達國中，歐洲最迫切要解決的是增長困局：在收緊政策下增長大滑坡，導致民生日益困苦，怕未醫好重債病經濟便死了，且超高失業（歐元區已近12%，年輕人的近25%）漸令社會承受力達致極限。歐豬國的景況尤其惡劣，能否挺過去不無疑問，而2013將是關鍵時刻，希臘能不能救，西意要不要救等都要有個決斷。令局勢更亂者是意德兩國均面臨大選。

美國情況似與歐洲相反，在放任債台高築中出現了增長泡沫，GDP增長不錯，問題是失業率雖降卻仍偏高，而政府仍無法定出有效的財政削減赤字方案。對美國來說2013也是個關鍵年：國債過高的困局不能再拖而要做出整治決定，或如歐洲轉向收緊，或聽任債泡自行爆破。

日本的情況最糟，既有歐洲的增長停滯問題，也有美國的高負債問題，加上前年巨災後重建步伐緩慢，便出現了持續性通縮。日本的「失落」已拖了20年，本還可再拖一段時間，但今年情況有異而可能引發突變：一是人口老化日趨嚴重，二是巨災後遺症更多浮出，三是中日交惡影響經濟，四是安倍上台後豪賭刺激措施，處理不好會有反效果。

當主要發達國均形勢日趨嚴峻之時，新興經濟陣營卻將繼續邁步向前。雖然主要新興經濟都各有問題，有些西方評論更指金砖國光環不再，但總體看面對的主要是前進中問題，進步與發展還是主流。有德國評論更指出今年或是個轉折年：新興經濟的GDP將在幾百年來首次超過發達國，其中中國早成為第二大經濟體，巴西也將超越英國晉居第六位。新興經濟除了GDP及人口均增長較快外，還有一些重要優點，包括（一）債務水平較低。70個較重要新興經濟體平均負債為GDP的39%，而30個發達國的平均則為76%。（二）外匯儲備豐足。70個新興國外儲達10.8萬億美元，佔全球總量三分二。（三）社會福利負擔較輕而經濟中規管較少，令體制較靈活。

新興經濟的加快冒起固然給發達國帶來更多壓力，但這只是外因，更嚴重的問題是發達國內部的深層體制問題難解。這包括經濟體制僵化而制約多，缺乏投資激勵，福利國家制度負擔過重難以為繼，人口老化而退休金不足，政治機制失效，和社會政見日趨兩極化等。在外因內因夾擊下，發達國將要作出深度改變，而這必然會引發巨大震盪，甚至觸發「完美風暴」。

異動股

國美反彈

□羅星

日本延遲一年推行無限寬量措施，日圓匯價應聲上升，兌美元升至八十八，亞太股市無運行，加上內地股市偏軟，港股昨日表現反覆，收市微跌二十三點，以二二六三五收市，而國企指數則跌三十點，以一二一六六收市，全日成交金額有八百零八億元。即日期指收市呈十七點低水。

國美電器（00493）昨日大反彈，急升七仙，以一元一仙收市，中信部確認國美具備發售虛擬營運牌照，刺激股價急升，成交金額逾四億元。

心水股

- 國美電器 (00493)
- 中糧包裝 (00906)
- 熔盛重工 (01101)



▲未來數年住宅供應大增有數得計，樓市回復正軌可期，置業者不用心急

熔盛重工 具備較強競爭力

□勝利證券 高鵬

券商薦股

港股周三高開後震盪走低，盤中一度創下20個月高位，後因香港地產股帶動收低。恒生指數下跌23.89點，報23635.1點，跌幅為0.1%，大市成交808.93億港元。

周邊方面，受企業業績帶動，周二晚道瓊斯工業平均指數上漲62.43點及標普500指數再創5年新高。保險商Travelers第四季業績超乎預期，股價上升2%，是道指中表現最佳的股份。科技股方面，BlackBerry快將在月內推出BlackBerry 10，股價升13%。Dell上漲，有報道稱微軟正與私募基金Silver Lake Partners及Dell的行政總裁Michael Dell討論以10-30億美元對Dell進行收購。相反，Johnson & Johnson下挫0.7%，公司的盈利及銷售收入與預期相約。收市後，IBM公布比預期好的四季度業績，並表明2013年前景樂觀。

經濟資料方面，美國房地產經紀商協會宣布，12月的二手樓銷量出奇地比上月下跌，僅為494萬伙。

近期香港市場的熱點是前海，深圳西部一個約15平方公里的特別區域。香港證券會和內地合作，吸引前海區的投資，這令深圳概念股日前爆升。深圳國際（00152）連續兩日大升22%。唯是中遠太平洋（01199）也可以留意，公司持有中集集團21.8%股權，

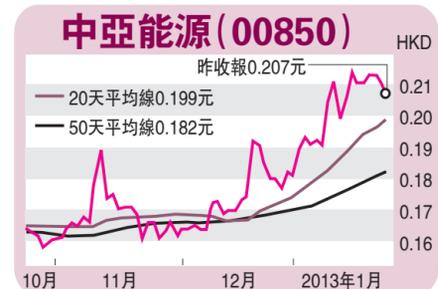
但是昨天高開低走，或許走勢已經開始轉弱。

另一方面，中國政府提到了9個行業需要整頓。留意併購及行業整合概念則比較有實質因素支持。鋼鐵及水泥行業的整合已開始了一段時期，未來的整合將會變得有限。安徽海螺水泥（00914）及中國建材（03323）或許會有一些合作，以及併購。華潤水泥（01313）也可以留意，公司的品牌可以說明加速併購。

汽車股會有一點不同，併購也比較高難度，因為品牌效應會是十分明顯。對於造船來說，有廣船（00317）、熔盛重工（01101）。目前看1月份內地CPI會出現回落，資金面依然不會收緊，同時內地出台新的行業兼併重組計劃，建議進行關注，預計市場近期依舊小幅上升。

是次個股推薦為熔盛重工。集團是中國最大的單體造船廠，業務涵蓋造船、海洋工程、動力工程、工程機械等多個領域。近期發布的政策，造船有行業整合的預期。

同時，國家未來還將大力發展海洋工程，目前海洋工程裝備市場依然很活躍，訂單金額遠超過傳統船舶。在原油、液化天然氣和鐵礦石等戰略物資運輸上，公司有較強的競爭力，並且資料顯示，在張志熔開幕交易案後，其第一大客戶中海油並未取消與熔盛重工的合作，這給予公司未來發展的保障。目標價格3.3元，止蝕價格1.4元。



暢談股金

中亞能源有復蘇概念

□古平仁

中亞能源（00850）於去年十一月發行新股以總代價約2800萬港元，收購TOPACT HOLDINGS LTD的四成七股權。該公司於二〇一二年四月十九日在塞浦路斯註冊成立，由賣方全資實益擁有。

公司主要擁有松卡爾石油之99%股權。TOPACT集團主要在哈薩克斯坦從事開採原油及天然氣、生產原油產品、勘探鑽井、原油及天然氣田及油田建設及安裝工程等多種業務。

這宗收購，賣方向買方作出以下之純利擔保：未來三年期間，即截至二〇一五年十二月三十一日止之三十六個月內，TOPACT集團每年純利將不少於2000萬港元。以中亞能源收購該公司四成七股權計算，整項收購付出之代價，僅三年就可以從其收購所產生之收益歸還，可說是一宗理想的收購。

中亞能源一直想開拓國際能源業務，早前曾在突尼西亞勘探石油，可惜經過多年努力仍未有成果。這次收購除了顯示公司管理層對開拓國際

能源業務的決心外，也貫徹其業務發展的路線。

公司表示鑑於哈薩克斯坦石油及天然氣行業（已探明石油儲量為300億桶，排名世界第11位）之快速增長，儘管開始之規模不大，收購事項將為日後於哈薩克斯坦能源行業擴展業務之核心。哈薩克斯坦將是中亞能源於中國以外（不包括突尼西亞）涉足之第二個國家。

中亞能源經過多年業務重組後，截至去年九月底止之六個月初見成效，期間集團營業收益約6.8億港元，較前年同期增長兩倍半，營業收益大升主要歸因於石油產品貿易的新業務經營。股東應佔期內虧損大幅收窄，僅約2900萬港元，主要由於下列因素所導致：

一是確認就物業投資及預付土地租賃款項減值損失總值約730萬港元；二是確授予榮譽主席之股份支付之款項約1400萬港元。扣除上述兩項後，期內虧損只有730萬港元。因此，估計中亞能源全年度有機會轉虧為盈，有復蘇概念可炒。

實力雄厚 信譽超卓
天順證券投資有限公司
SKYWAY SECURITIES INVESTMENT LIMITED
香港德輔道中333號33樓3302室
電話：(852)2967 2300 傳真：(852)2967 2309 電郵：info@skyway.hk http://www.skyway.hk
上海辦事處 電話：(021)8120 0468

頭牌手記

□沈金

低位可守 二三四〇〇

港股仍然未作好開關的準備。昨日恒指最高升至二二七一一〇，漲五十二點，其後就無力再上，並見沽家轉趨活躍而令大市掉頭向下。最低時收市回穩，報二二六三五，跌二十三點。國企指數收一二一六六，跌三十點，全日總成交八百零八億元，較上日多八十四點。

一月期指收二二六一八，低水十七點，離結算尚有五個交易日。

昨日外國股市除日股重挫外，其餘都保持穩定。港股受制於期指結算臨近的平倉活動，指數對挑戰二三八〇〇至二四〇〇〇的區間依然欠缺堅定的信心。在沽家略為趨前下，大市仍軟順。不過，上落市形態未變，現時希望低位可守二三四〇〇，而高位則再試二三八〇〇水平。

本地樓市再熱，財政司司長警告說不會猶疑再推應對措施，為此，本地地產股多數偏軟，長實連跌四日，頗為罕見，一些地產股見近期低位，亦顯示這一回合地產股的彈升，料已暫告一段落。

深圳前海概念繼續瘋傳，深控復牌，受母公司注入資產而大漲一成六，顯示炒風熾熱下已漸漸失去理性。深圳地產是否因前海概念而「點石成金」，我頭牌有保留也。蓋前海不是純地產項目，而是以金融創新示範區冠名，講到受惠，我認為中銀香港和本地金融業多了一個發展機遇，這才是最值得注意的。昨日已見中銀香港、恒生、東亞等齊升，我認為此升十分正路也。

公用股轉活，是否意味整體大市的調整未完？值得關注。我頭牌之心水煤氣收二十一元四角，升一角半，有小小突破。其實若論城鎮化概念，天然氣進入千家萬戶，煤氣與其附屬港華燃氣受惠不淺也，相信煤氣公布業績時大家就會猛然發現，這家在港的老牌燃氣公司已成爲大中華的重要燃氣股。

昨日，我在低位繼續吸入恒隆地產，平價爲二十九元八角，今日若再軟順，我還會再買多少。



經紀愛股

中糧包裝估值偏低

□國浩資本

中糧包裝（00906）前日上升4.5%，成交金額異常，昨日回落1.54%，收報5.73元。

自2012年10月18日建議買入該股之後，中糧包裝股價自5.26元至5.69元之間，前日股價呈突破，相信因配股活動而出現的調整期已結束，下行空間有限。

中糧包裝主要從事製造食品、飲料及化工類消費品的包裝用品。公司的產品包括飲料罐、食品罐、氣霧罐、金屬蓋、印塗鐵、鋼桶。飲料罐的營業額佔公司2011年及2012年上半年的整體營業額51%及56%。

公司的主要客戶包括嘉多寶、華潤雪花啤酒、紅牛、美贊臣、中國可口可樂及青島啤酒等。嘉多寶是公司的最大單一客戶，佔2011年營業額的35%。母公司中糧集團是中國最大的國營食品加工及生產商，亦是中國食品（00506）、中國糧油（00606）及蒙牛乳業（02319）的主要股東。

中糧包裝2009年11月上市時以每股5.39元集資11.4億元。公司透過增加產能及改善利潤率水平，令2010年、2011年、2012年上半年公司的營業額分別升11.4%、27.1%及25.6%，同期純利分別升44.5%、32.0%及31.6%。毛利率由2009年、2010年、2011年的15.2%、15.4%及16.0%升至2012年上半年的16.9%。

在2012年10月份中糧包裝完成1.66億股新股配股，相當於已發行股本20%。配股價爲5.51元，集資9.04億元。配股完成後中糧集團的持股量將由72.3%攤薄至60.2%。集資金額將用作擴充飲料罐產能，這將支持中糧包裝於未來兩年維持高盈利增長。

中國經濟現由出口主導轉至內需主導。這配合穩定的國民生產總值及居民收入增長將爲飲食品公司帶來龐大商機。市場預測中糧包裝2012及2013年盈利爲3.48億元人民幣及4.39億元人民幣，分別按年增長24%及26%。股份現以9.9倍2013年市盈率交投，而2013年每股盈利增長爲22%。

依上述分析，遂認爲中糧包裝現估值偏低。維持買入評級，12個月目標價調整至7.05元，基於12倍2013年市盈率。市場共識目標價爲6.91元。

