啓德海景地皮兵家必爭

金針集

大衛

儘管近期住宅樓市調整之勢未完，但昨日截止招標出售的啟德跑道區首幅海景地皮備受各方注視，原因這是市區罕有的向南全維港海景大型住宅地皮，可以打造成為超級豪宅物業，將是兵家必爭之地。市場預期每方呎樓面地價可能接近兩萬元，投資金額逾百億元，從而測試出地產發展商對後市的信心。

▲啓德4C區三號地皮招標出售，為跑道區首幅海景住宅地皮，屬市區罕有向南維港海景大型地皮

外圍風險有增無減

本港住宅樓市自去年八月以來便拾級而下，調整之勢有餘未盡，這從接連有地產發展商低價開售新樓盤可以反映出來。

事實上，多國元首相繼缺席瑞士達沃斯的世界經濟論壇年會，例如美國總統特朗普要處理政府局部關門接近一個月衍生的問題，美股以至實體經濟承受衝擊正在逐步加大，而英國首相文翠珊則正爲議會否決脫歐協議而苦惱，面臨無序脫歐危機。

至於法國總統馬克龍持續受困「黃背心」示威浪潮，面對民粹主義抬頭，將進一步加劇經濟下行風險，歐元區經濟前景不容樂觀。

上述例子可見環球政經環境持續不穩定，難免對投資信心有所影響，香港經濟也難獨善其身，令地產發展商競投地皮可能更趨保守，市場關注一旦地皮成交價未如理想，將加速樓價調整之勢。

最終成交價具啟示

事實上，住宅樓市調整持續，最新一周二手樓價指數再跌百分之一，令樓價從高位累積跌幅擴大至百分之九點四。

今次政府將啓德4C區三號地皮招標出售，爲跑道區首幅海景住宅地皮，屬市區罕有向南維港海景大型地皮，能否在淡市之中脫穎而出，備受各方注視，這亦是地產發展商對後市信心一次重大考驗。

預期每呎樓面地價近二萬元

以地皮面積十一萬八千方呎、可建六十五萬方呎樓面計算，估計每方呎樓面地價接近二萬元，總投資將達到一百五十億元。地皮昨日截標時，政府合共收到六份標書，長實、新鴻基地產等大型地產發展商均有入標競投。

今次標售啓德海景地皮具有條件打造成爲超級豪宅，因而地產發展商出價可能會較爲進取。

事實上，在新房屋政策之下，當局計劃增加資助出售房屋供應，一定程度分擔了地產發展商的角色，爲市民興建「上車盤」，令住宅樓市格局出現重大轉變，預期地產發展商會調整發展策略，日後重點興建大面積的豪宅單位。

這幅啓德區維港海景大型住宅地皮，正正迎合了地產發展商轉向發展豪宅物業的需要。

心水股

港交所（00388）
神州控股（00861）
卓越教育（03978）

穩健投資者受惠

頭牌手記

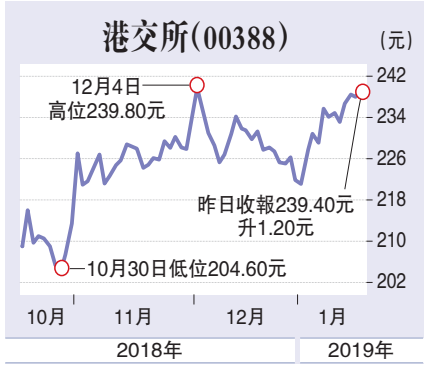
沈　金

久違了的恒指二七〇〇〇關終於升越了。港股昨日氣勢如虹，以二七〇九〇點收市，升三三五點，是去年十月三日收二七〇九一點之後最高的收市指數，也就是說，追回了三個多月的失地。

歷史悠久實力雄厚的優質藍籌繼續領軍。騰訊作爲新經濟股的代表，亦算得上是優質藍籌了。此外，平保、建行、中人壽、中移動、友邦、工行、港交所等，均入活躍股份名冊內，令穩健投資者受惠。

是以這提醒小戶，投資不一定「求冷」，刻意吸納冷門和未有穩定業績的股份，風險相應增大，又未必會有理想回報，這樣的教訓是深刻的。近日，若干細價股被洗倉而重挫，持股人遭到重大損失，宜引以爲戒。

昨日的成交額有九百二十億元，較前日少五十四億元，是近期重上九百億元成交的數個交易天中的兩日。以恒指升越二七〇〇〇關而言，九百億元的交投是起碼的能量，否則就嫌太少了，當然更好的是上千億元，這個數字已很久未見了。



昨市之升，沒有什麼特別原因，可以講是水到渠成。往上看，二七二〇〇至二七八〇〇是一個相當頑強的阻力區，能否更上一層樓，仍要看有沒有特大利好消息而定。中美貿易磋商的最後結果爲衆所關注，因爲這符合「重大消息」的定義，對中、美以至世界都有重要影響。

從走勢看，上述阻力區內作個別發展也是常有的景況。我比較喜歡這樣的走勢，以令升市可以更惠澤衆生，即一些應升未升股也得到垂青而追回多一點的失地。

讓美股再飛一會

政經才情

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

過去一周各地股市呈普漲之勢，在英國脫歐投票結束後，風險胃納在不少投行美麗的幻想，加上媒體的引導下大幅提升，投資者的興奮情緒燃起後即進行一輪追貨，使不少短期技術阻力位應聲而破，在之前沽空的平倉盤兇猛態勢下，再升一陣是可期的。

我對當下的單邊爆升情況看得比較淡定，因爲前期對個別市場後局採取較審慎樂觀的持倉態度，故倉位的控制得宜，可使我在這段時間較輕鬆地同時進行組合優化和增持現金的策略，具體情況是加快轉換倉內的股票達至優化，同時保持總體倉量持續減少，以輕鬆豐裕之態安度這個大年！

西方國家的內鬥

我覺得超賣的情況仍未到達此波的頂峰，以下我會給予大家一些參考數值以對應在月底前各主要市場的阻力位：A股2750；港股28200點；道指25200點。假若到位，建議大家就是要見好就收了。

英國脫歐之事已使得英國歐盟和美國之間的關係變得十分不和諧，西方意識形態陣營的內在利益鬥爭開始浮面，在霸主美國開始不由自主的隱退的情況下，各諸侯競逐之心，或最起碼是再分地割據之態已現，英國在這環境下已是身不由己，只能隨大勢而動，無論多少計謀智慧，也再不能以其百年老二之位坐享其成了。

由此，我不看好英國往後的發展及英鎊的前景。

然而，此刻英鎊急勁的反彈（已實現我早前預計即市超過三百點子的波動）可是一個高沽的好機會。

同時，周五黃金又見回軟，美匯站穩96水平，石油上升，日圓下跌，人民幣挺拔，這節奏及邏輯完全和前段日子不一樣！這證明大戶不是有分歧，就是有新玩法，財富新一波挪移也會馬上出現。

那麼，究竟是機會或殺機都來了，結果的關鍵是看你的態度和下注在哪方了！

資訊科技服務需求大 神州控股具潛力

經紀愛股

香港股票分析師協會
主席　鄧聲興

美國聯儲局的褐皮書經濟報告反映近期有明顯放緩跡象，市場普遍料加息預期續降溫。不過金融市場波動上升、短期利率上漲、能源價格下跌及政治不確定因素增加。美國政府「停擺」接近30日，加上市場對美企的業績展望並不樂觀，對後市增加不明朗因素。

中國方面，內地推出多項措施穩定經濟，人民銀行大額放水增加資金流動性，不過對股市刺激作用大不如前。

現階段中美貿易問題有很大進展，減低後市不明朗因素。港股半個月內已顯著改善，恒指上周技術走勢轉穩，短期料於27000點水平整固。

是次建議股份爲神州控股（00861）。

神州控股主要提供資訊科技、供應鏈、智慧城市運營及機構性金融服務。2018年上半年業績轉虧爲盈，期內淨利潤1.37億元，上年同期虧損4.51億元。受期內IT服務和智慧物流的持續增長帶動，實現收入69.85億港元，按年增長21%。同時毛利按年改善11%至12.8億元，毛利率爲18.37%。

佔主要收入的神州數碼資訊服務，期內營業額增長兩成至約50億元，佔總營業額逾七成，分部溢利上升1.4倍至3.7億元。此外，智慧物流業務的營業額增長48.5%至17億元，佔總營業額24%。現時網購盛行，集團針對企業間電子商務提供供應鏈服務，旗下物流管理系統和供應鏈大資料應用平台X-DATA，特別是在食品、美妝、服飾等行業B2C物流。同時亦爲內地市場過半蘋果手機提供物流服務，當中端到端倉儲解決方案ITLogistics（ITL）普遍應用在IT產品、電信和快速消費品等行業。現時集團在中國經營231個ITL倉庫，其客戶包括電信服務提供者華爲、比亞迪和吉利。

此外，集團與業界龍頭合作以促進雙方協同效應。集團旗下神州資訊聯合華爲發布智慧城市物聯網解決方案。由華爲提供平台級產品，包括物聯設備連接管理平台、網路等管理平台。集團可提供完整解決方案，較競爭對手具有優勢。至於其他潛在催化劑，在資料技術業務方面，集團重點發展供應鏈業務和智慧城市業務的商業模式。醫療保健、農業、政府、金融和製造等行業將爲集團帶來增長潛力。特別是現時集團在銀行業務具領先地位，加上銀行業增加對資料技術的投資，都將爲其帶來增長動力。

（筆者為證監會持牌人士及並無持有上述股份）

美國持續停擺 黃金輕注吸納

黃金羅盤

博信黃金資深金匯導師　黎家鑫

過去一周市場圍繞英國脫歐協議投票討論不盡，繼周三脫歐協議被否決後，下議院在野工黨立即發起對現屆政府的不信任投票，結果亦一如預期執政保守黨力保不失，這也催使英國首相文翠珊必須繼續發力於下周一提出更具建議性的脫歐協議。

雖然四大結果硬脫歐、軟脫歐、不脫歐和延遲脫歐這四大選項仍然在討論之中，但綜觀市場情緒臆測更傾向於延遲脫歐，也就是延長里斯本第50條條約。即使英國政府矢口否認，但消息推動市場預期令英鎊兌美元持續向上挑戰，截稿前最高上升見1.30001，國際金價則維持高位震蕩，徘徊於1280至1300美元之間。

與此同時，美國停擺局面連續維持第四周，市場對80萬政府員工無法獲得及時工資的情況逐步增加關注，可惜這不會令到民主黨妥協。同時美國方面再有笑話傳出，特朗普否決了以軍機載衆議院院長佩洛西訪問阿富汗的計劃，市場認爲這是針對佩洛西早前有意推遲特朗普國情咨文演講的報復，加上有消息指美國財長姆努欽建議取消對華部分關稅，即使他其後否認，但即使只是討論中的方案也令中美貿易糾紛再一步緩解，美匯上行走勢持續面臨壓力，ICE美匯指數從本周二起持續橫行，後市如能再度下穿95.46將會進一步向94挑戰。

▲在金價橫行近兩周後，建議於日線企穩1297美元上方輕注買入

短線而言，本周五美聯儲局永久票委威廉姆斯將發表講話，加息路徑持續放緩的大環境下，假如他的言論維持鴿派，或會推動金價進一步反彈。在金價橫行近兩周後，策略以突破爲主，建議於日線企穩1297美元上方輕注買入，下穿1286美元止損，有盈利後把止損改爲保本。

教育股重拾動力 卓越盈利不俗

股壇魔術師

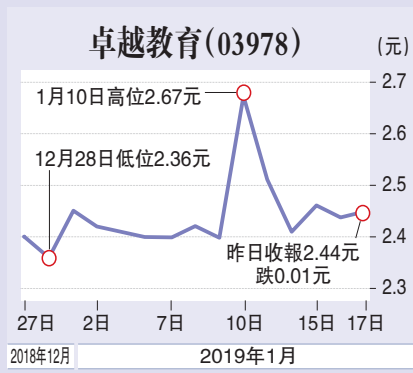
高　飛

大市在農曆新年前，交投回升，除因基金重新部署外，亦因資金流向估值便宜的新興市場。

去年全面大跌的教育股，今年以來重拾不少動力，並推動教育新股取得良好市場反應。半新股卓越教育（03978）上市時的預測市盈率僅9倍，雖然上市首日表現未如預期，但之後越升越有，而現價估值和港股同業相比仍有一定折讓，尤其和中教控股（00839）更呈50%以上折讓。

作爲華南地區最大的課外培訓教育課程供應商，卓越教育的盈利能力絕不遜色，2018年上半年賺近8200萬元人民幣，而受下半年入學旺季的影響，料下半年的利潤增長可以更進一步。

卓越教育以語文培訓作主打，未來亦有望受惠於升學考試的改革。集團早前已明言未來三年於全國新增150家培訓中心，但因不用購地建校，故此資本開支不高，有利高速擴張。



至於同在華南地區的高等教育新股科培教育（01890），集資額接近10億元，預測市盈率9到12倍，估值不高，利好上市後有一番作爲。

市傳科培教育公開招股首天，國際配售已獲足額認購，反映基金認購反應熱烈。事實上，公司的亮點不少，過去三年收入和利潤的複合年增長率分別達33.3%和39%，綜合業務毛利率接近60%，遠勝同業。隨着新鼎湖學區落成，新增收生額1.1萬人，是2018年上半年約45000學生的25%，對未來業績推動有保障，值得認購。