

大增商業地發展經濟

□大衛

金針集

財政司司長曾俊華昨日發表圍繞本港競爭力提升作主題的財政預算案，就國際樞紐、金融基建、資訊科技、宜居城市及支柱產業發展等方面提出多項建議，其中制約本港可持續發展其中一個重要因素——土地供應，預算案罕有地用了頗大篇幅提出短中長期措施，大舉增加商業用地，配合本港產業與經濟發展。

預算案重點開拓商業用地

財爺在預算案中開宗明義指出，人才、人口老化與土地供應是制約本港未來發展的主要因素。就招引人才，本港必須不斷投資，完善軟硬件配套，例如有良好交通網絡、金融基建、資訊網絡，以及改善空氣、海水質素及固體廢物管理，做到宜居城市，才能吸納人才。

至於人口老化問題，需要未雨綢繆，長遠財政計劃工作小組預測未來二、三十年本港名義GDP平均增

長為百分之四點四，將低於回歸以來政府每年平均開支百分之四點七的增幅，若然政府按人口結構與價格調整開支，並以每年約百分之三的開支增長提升服務，未來政府開支每年增長將達到百分之七點五，結構性赤字便會在七年後出現，建議利用二千二百億土地基金為基礎，加入每年盈餘，成立未來基金。

潛在供應逾220萬方米樓面

左右本港可持續發展的因素，最頭痛仍是土地供應，除了迫切解決市民住屋問題，覓地興建住宅單位之外，近年本港商業用地呈現不足，造成商廈與商舖租售價格高企，不利產業發展，影響本港競爭力，昨日公布的預算案，提及大增商業用地供應，且從短中長期方面入手，可說對症下藥。

下年度賣地計劃中，將推售三十四幅住宅地皮，提供一萬五千五百個住宅單位，將是十四年來最多，而商業或商用地也有七幅，比本年度倍增，提供二十四萬方米樓面（約近二百六十萬方呎樓面）。

值得注意的是，預算案詳列本港商業用地潛在供應量，有意改變市場對商業用地不足的心理預期，包

括將工業地改劃商業地、政府機構或社區用地改作商業地（如中環美利道、上環林士街與尖沙咀中間道政府停車場）、研究發展加路連山政府用地、中環新海濱規劃提供二十六萬方米商廈及零售與展覽用地、啓德發展區、整合東九龍政府設施用地及研究銅鑼灣、跑馬地及金鐘的地下空間發展。

推動十萬計就業發展產業

粗略估計，上述措施令未來本港商業樓面潛在供應高逾二百二十萬方米。另外，長遠規劃方面，也有多項措施開拓大量商業用地，例如新界東北、落馬洲河套、洪水橋發展區與東涌擴展區，將有超過一百四十公頃商業與產業發展地，而在落馬洲、文錦渡和蓮塘三個口岸鄰近地區，有五千三百公頃用地可用作發展經濟，再加上港珠澳大橋香港口岸、機場北商業區發展及東大嶼山都會計劃，將會帶來十萬計就業，並可配合各類經濟產業發展。

保持充裕而穩定的商業用地供應，作經濟長遠發展，政府是責無旁貸。

電郵: kwlo@takungpao.com.hk



◀左右本港可持續發展的因素，最頭痛仍是土地供應，無論是住宅用地及商業用地均呈現不足

中外運擬與母資產整合

□勝利證券 高鵠

券商薦股

A股經歷多日下跌之後於周三開始企穩，港股小幅高開，盤中在中資石油股、地產股和金融股反彈帶動下進一步擴大漲幅，恒指一度升上22500點並收復牛熊線。恒生指數報22437.44點，漲120.24點，漲幅為0.54%。大市成交637.98億港元。恒生分類指數3漲1跌，金融分類指數漲0.04%、公用事業分類指數漲1.02%、地產分類指數漲0.16%、工商業分類指數漲1.21%。

之前的跌勢是和傳聞說部分銀行暫停房地貸有關，媒體報道沿海部分地區面臨着下行壓力，從而引發市場擔憂。消息過後，香港、內地地產股股價跌勢居前，影響到金融股。未來的房地產市場，可能會有結構性的調整。但一線城市對房屋有堅實的需求做基礎，房價大面積大跌並不可能，房地產企業的資產負債仍然強勁，年報會有所體現。房產信貸有所縮減，但地產公司並未出現從內地銀行融資問題。同時，目前看借貸成本接近2013年。房產資料來看，今年首兩月的銷量雖然按年有所下跌，同季節性因素有關。

企業方面，港交所（00388）公布全年業績，期內錄得純利增長11.5%至45.52億，每股盈利為3.95元，大部分來自LME業務，其業績稍差於預期。中石化（00386）盤中上漲至5%，提振大市。管理層透露，中國石化此次重組，不僅是為了適應相關要求，也是在

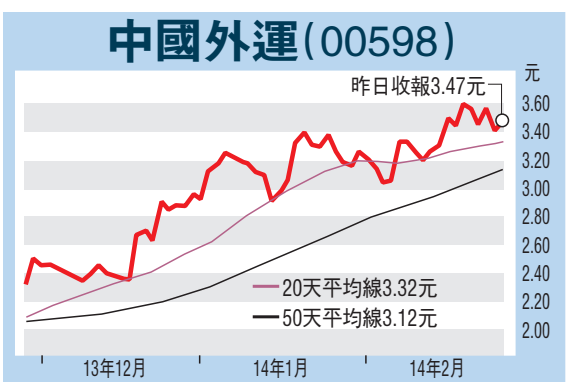
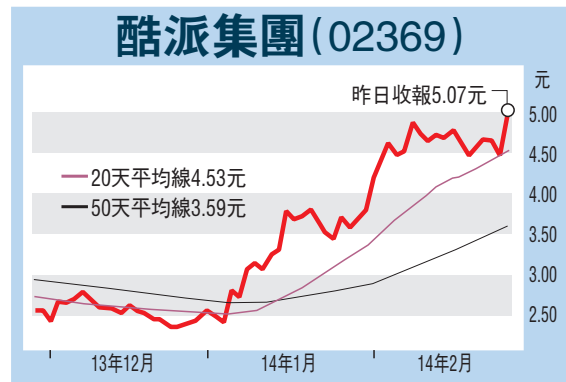
考慮集團整體改革方案，而兩會期間，這方面的消息將會被進一步確認。

隔夜美國股市收跌，全天盤面反覆震盪。資料表明美國房屋價格漲幅放緩，消費者信心指數下滑。美股方面繼續處於震盪上升之中。內地方面，近期央行不斷收縮資金使得A股被打回原形，同時人民幣短期跌幅較大，目前看一是和內地1月及2月經濟資料不佳有關，可能是政府干預所致，不過人民幣穩定依然是大趨勢，短期波動後會恢復正常。

在內地沒有特別利好的情況下，市場可能繼續處於弱勢震盪之中，建議投資者可再等到市場急跌的時候增持業績改善的個股。

個股推薦：中國外運（00598）電子商務行業的崛起促使物流行業快速發展，預計未來中國物流費用仍將保持較快增長。內地1月份出口及進口，按年分別增長10.6%及10%，遠高於市場預期的0.1%及4%。外貿前景改善有利於公司的貨運代理、船務代理及相關物流業務。

在眼下的電商物流行業中，大多數的物流行業都缺乏系統的倉儲配送鏈，而公司則擁有電商倉儲配送一體化機制，提高了競爭力。管理層表示正考慮與母公司的資產整合工作，以便將適當的核心業務及相關資產整合至中國外運，以減少公司與母公司在物流板塊的未上市地區公司間潛在的競爭並延伸公司的業務覆蓋範圍，給予公司目標價4.20元。止蝕價格2.95元。



AV Concept催化劑在發酵

□高飛

手遊股近期再次成為熱炒對象，擁有手遊概念的AV Concept（00595）有機會分一杯羹。AV Concept主要從事電子元件及其他電子產品，包括半導體和消費類電子產品的市場推廣、分銷及製造，以及創投業務，包括持有Integrated Energy 35.9%權益，和Kooecell 51%權益，前者是韓國一家指紋辨識技術公司，後者則是時下股市熱捧的手遊概念公司。

Kooecell致力開發流行手機應用程式，以及創新手機遊戲的分銷平台公司，1月20日正式推出集益智、模擬以及角色扮演為一體的《三國異志》全新手機遊戲程式，於各手機平台提供免費下載，一個月內玩家數目增加30萬，每日活躍用戶在10萬以上。

集團行政總裁蘇智安表示，手遊發展空間巨大，Kooecell將每年推出2至3個新遊戲，主要是卡片類遊戲，目前會重點開發適合亞洲市場的產品

此外，玩家可通過Kooecell的手遊平台free4u，用遊戲所得積分換取星巴克、麥當勞等優惠券，相信將有很大吸引力。公司有意把free4u推廣至美國，吸納更多玩家。

在內地智能手機市場持續高速增長帶動下，集團的半導體業務發展迅速，也為推廣Kooecell的手機遊戲提供極大助力。集團已計劃在半導體分銷業務客戶的智能手機內預設Kooecell的軟件，以及其他開發商所研發的手機遊戲形成具有獨特優勢的AV Concept智能手機業務生態鏈，在手遊市場上成為另一支生力軍。

AV Concept另一手遊投資，即持股約23%的韓國公司Me2on，據蘇智安透露，Me2on去年營業額增長超過一倍，至1億美元（約7.8億港元），該公司計劃今年申請上市，雖然暫未落實選擇在香港或韓國上市，但一旦成事，肯定成為AV Concept的股價催化劑。

頭牌手記

□沈金

與內地基金互認快成事

港股昨日中止了兩日的連跌，有一日不俗的回升，恒指最低報二二二五九，與前日的低位相同，亦再度顯示二二二〇〇有支持。收市報二二四三七，升一二〇點。國企指數收九八〇六，升六十五點。全日總成交六百三十億港元，較上日微減十七億元。

預算案的公布，對股市大致無甚影響，較為受金融界關注的是香港與內地的基金互認的問題。陳家強透露，有關洽商進度良好，形容要解決的問題已經解決，顯示只要內地有關部門首肯，就可以盡快推出了。屆時，兩方金融的進一步融合，將邁出重要一步。

滙控宣布業績後作第二日下跌，收八十一元一角半，跌五角，投資者不少正在守候滙控破八十元時吸納，有沒有這個機會，等着瞧也可！

昨日午後公布業績的新世界、港交所，都遜於預期，因而表現差多少。不過派息就增加，似乎這是大企業的慣常做法——派息總會按年增加，不論業績好壞，加點股息，總可以令小股東開開心心者。何況大公司派息一般只及盈利的三、四成，故鬆一鬆手，無傷大雅。

騰訊（00700）、銀娛仍是升市的兩個支柱，似乎玩大市上落，你不玩這兩件，就不易找到合適的目的物。騰訊昨收五八六元，升十元五角，短線客、即日鮮

也有肉食，至於眾多的基金發行的騰訊衍生工作，更是炒到七彩，不愁寂寞。

今日是即月期指結算，相信會有一些波動，但二二二〇〇至二二六〇〇的上落區間，料不會改變。一月底恒指收二二〇三五，現時升了四〇二點，二月是上升的月份，機會頗高，除非有重大變化，否則兩個交易日總可以保住四〇〇點的升幅吧！

騰訊控股(00700)



外資觀點

中石化巨大潛力待釋放

中石化（00386）董事長傅成玉表示，公司整體改革方案會在兩會時有進一步消息。花旗對此言論指出，目前該公司的油品銷售分部是估值被低估，若出售一部分股權，將可反映出清晰的市場估值，故將中石化目標價由7.2元上調至7.87元，並將列為內地油企及亞洲發展中國家油企之首選。

該行認為，若出售股權是由適當的戰略夥伴承接，例如一些零售或物流經驗的公司，或能為其業務創造價值。另外，也有可能在售出股權後進行分拆上市。

此外，並不預期中石油（00857）會出售其銷售分部，因該分部有重要的戰略作用，而此分部釋放出的價值亦較少。該行料中石油會出售其管道資產的股權，惟並無潛在價值釋放。

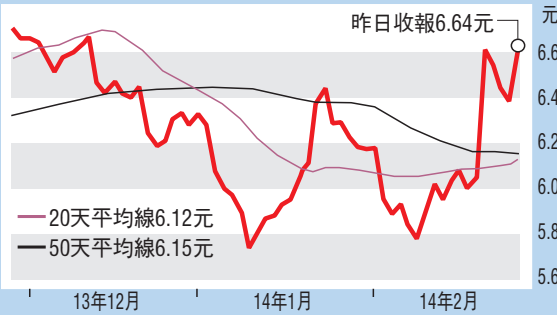
花旗日前報告稱，考慮到華能新能源（00958）對清潔發展機制（CDM）收入的撥備增加，以及受累風力不足及電網限制，令到第四季的輸出量降低遜預期，下調去年的盈利預測29%；今年及明年盈利亦降10%。目標價由4.1元降至3.8元。

不過，股價今年至今下跌約兩成，目前是買入良機，維持評級「買入」。相信未來兩年產量倍增，可以推動盈利增長。同時本月份的輸出量回升，料全年輸出量按年升32%。另外，預期政府推出更多新能源優惠政策，如批准增建更多的新風電場。

花旗另一份報告稱，佳兆業（01638）積極轉型聚焦發展一二線城市，以及加速資產可擴展性（scalability）已大致完成，加上其去年收購的新土地價格持續上漲，相信佳兆業可以維持其盈利能力，未來將有均衡增長。目前估值吸引，將目標價由2.88元升至3.28元，評級「買入」。

該行相信，佳兆業2014年300億元人民幣的銷售目標可達，尤其當上海、廣州等城市的新盤推出，平均售價有所提高；而2014至2016年盈利年均複合增長率20%可實現。該行又認為，佳兆業在未來收購上會較有選擇性。

中石化(00386)



財經縱橫

□趙令彬

G20增長指標或難實現

在澳洲舉行的G20財長及央行行長會議達致罕見協議：將在五年內把成員國總體GDP比原先預計推高二個百分點，相當於二萬億美元，並由此創造數以千萬計的就業。成員國將要在11月的G20領袖峰會時提交全面的提高增長措施。由於G20佔全球GDP達85%，故此舉若能實現也將推高全球GDP增幅，問題在於此舉是否實際可行。

此舉無疑符合當前多國尤其發達國家的要求：歐洲正陷衰退失業率高企，美國復甦不穩而日本安倍之箭似已後勁不繼，故都想獲取拉高增長的仙丹。關鍵在於有何新招可用，原來的超級擴張政策包括寬量寬等，看來都無甚顯效，如有也不必這次會議再求提高增長了。事實上發達國的增長前景並不樂觀，除了深層的政經體制障礙及結構性趨勢（如人口老化等）外，發達國經濟還要面對三大不利因素：（一）宏調擴張要轉向收緊：歐洲要繼續現行收緊政策，美國要減負債和控制財赤，之後還要加息，而日本為控制財赤也要提高銷售稅率。（二）去槓桿化仍須繼續。如有估計美國家庭的減債過程只完成了約一半，而公共財政負債日增。（三）資產市場及經濟有泡沫。

發展中國家的情況同樣欠佳。自去年中起，美國減負債引發的走資潮，暴露了多個新興經濟的潛在問題。此外，如烏克蘭及泰國所顯示，社會及政局不穩政爭持續，更令經濟重創和發展受阻。顯然，發達與發展中的國家均各有各的難處，而這次會議不單未能協調政策取向，反成了美國與一些發展中國家的互責平台。如印度代表便指責美國減負債禍及全球，而英美代表則反指發展中國家要自行處理本國問題，如控制財赤及進行結構性改革等，而不能寄望由美國的貨幣政策代勞。

實情是美國為禍全球的乃之前的盲目量寬，現時減負債反屬必要，且已事先放風並穩步進行，故難加厚責。發展中國家確要認真檢視本身的發展模式、體制及政策等，並進行深度的調整與改革，首要是把自己的事情辦好，而不要諉過於美國退市等外因。另一方面，美國等只識訓人卻不知求己，許多發達國對本身的經濟模式與體制缺陷均未能認真處理，美國尤其如此：看看兩黨對財政問題的僵持便可知矣。歐洲如法意等大國的改革遲滯，日本安倍的結構改革第三箭亦說多做少。

顯然，G20的計劃經濟式定增長指標做法，能否見效不無疑問。在政策不能再擴張反要收緊下，只能依靠深度調整和改革來釋出增長潛力，但這條路並不易走。

異動股

酷派創新高

□羅星

人民幣與內地股市跌勢喘定，帶動港股止跌回升，恒指以二二三七收市，上升一二零點，而國企指數則升六十五點，以九八零六收市，全日成交金額六百三十七億元，即月期指收市呈二十五點低水。

酷派（02369）股價昨日創新高，升上五元七仙收市，大升六角，成交接近四億元，買盤強勁。據報酷派今年推出數十款4G手機，力爭成為內地4G手機市場的一哥。

心水股

中國外運（00598）
AV Concept（00595）
酷派集團（02369）

