飲得安心有價 康寧香港製造

在香港如斯商業化的社會，「堅持」代價沉重，何況是農耕？地處粉嶺山林中的土炮牛奶公司「康寧牛奶」，堅持有機草場餵養自家乳牛，製作健康美味的有機奶，把近乎式微的本地畜牧業搞得有聲有色，還吸引一車車本地短線團，買走一個個「牛屎木瓜」。小記站在青青草地，眼前逾千棵木瓜樹，親眼看到一坨疑似「牛屎」就在樹下，心裡怎能不信服有機健康就是這麼天然的一回事。 ■圖/文 記者 方楚茵

康寧牛奶，這名字也許很多讀者未聽過，其牛奶日產量和大型奶商相差甚遠，60頭來自澳洲的黑白乳牛，日產逾5千支新鮮有機牛奶，僅銷往72間分布港九新界的茶餐廳、士多、麵包店及有機食品店，以及直送牛奶服務至64個新界及九龍的大型屋苑。分銷地點和其所在位置很有深山不見人的味道，更與21世紀有好東西要「開心share」的分享理念背着走。

拒絕「將就」 絕跡超市

問到康寧牛奶的董事黃宏正為何不把牛奶帶入大型超市。皮膚黝黑，頗低調的黃氏就笑笑口稱「超市上架費太貴，玩唔過」，身旁開朗健談的業務經理陳植生卻帶點不屑地接口，「一間超市的上架費收幾百至一千，假設要打入二百間超市，每月就需先付上20萬元，還要配合付款方式，半年才找數。」成本若被推高，品質難免需「將就」，想單純生產健康好味的牛奶，唯有絕跡大型超市。

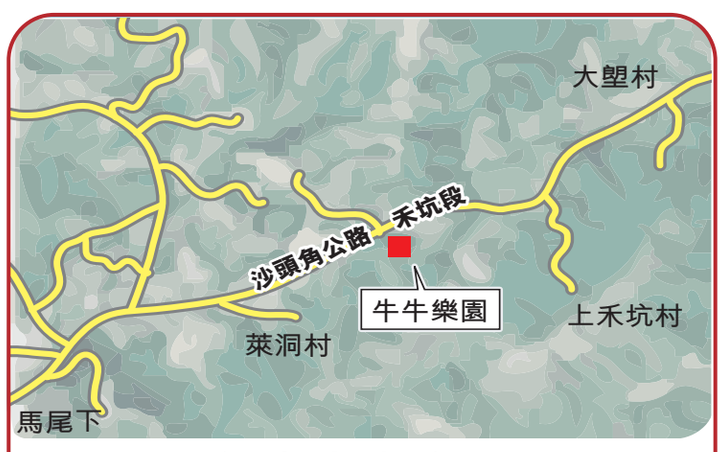
不想「將就」的堅持，換來是不少惜奶之人的掌聲，稱讚牛奶特別香濃，貴些亦不妨。一支牛奶在街外普遍零售價8元，比一般市面牛奶為貴，去到咖啡店就更升價至12元或以上，若拿來弄上一杯新鮮牛奶的Cappuccino，更是一絕，恰恰是「物以罕為貴」的最佳寫照。

香港愛奶之人未夠多

陳植生直言香港愛奶之人沒太多，大多數人喜歡加工美味，但公司精益求精，致力產出好味又健康的有機牛奶，故生意雖難做，幸有知音人。

■康寧牛奶董事黃宏正示範以新鮮牛奶沖咖啡。

近年本港飼養禽畜牌照買少見少，全因着重金融商業的港府並不鼓勵農業及畜牧業，還在堅持做畜牧業也許只被視作「食古不化」。陳氏承認本港的發展空間有限，不少同業或放棄或選擇回內地發展，但他認為，內地監管又不如本港嚴厲，消費者對「吃落肚嘅少份安心」，港人自「沙士」一役後對健康更加注重，故對公司現時發展方向抱有信心。的確，放棄很容易，堅持卻很難，一句「香港製造」又豈止安心咁簡單。



如何去牛牛樂園？

到達上水或粉嶺火車站後，乘九巴78K或小巴56K往沙頭角，於萬屋邊巴士站下車，車程需要20-30分鐘。下車後前走3-4分鐘，即可見到牛牛樂園招牌，再沿左邊小斜路走2-3分鐘即抵達牧場。

■康寧牛奶僅銷往72間分布港九新界的茶餐廳、士多、麵包店及有機食品店。

辦短線團建口碑

■牛場內可以選購有機腐乳、頭抽、蠔油、壽司刺身豉油、牛奶、野生桂花蜜及木瓜。

路不易走，但不走只能坐困愁城。黃宏正一個分享美味的想法，就把周末的牧場變身成本地短線團的景點，成為另一門推動公司營業額的動力。

康寧為牧場改了一個可愛的名字「牛牛樂園」，吸引一車又一車旅客，成了「空山不見人，但聞人語響」的美事。訪問期間就有一團短線團到訪牧場，遊客吱吱喳喳討論牛奶鮮味，空氣清新。陳植生笑說，旅行團賺得不多，入場費包一杯奶及導賞。但據透露，牧場雖只開放星期六、日，高峰期如復活節假，每日可接待逾40車遊客，變相幫助收入升逾10%及帶動其他產品銷量。

旅客帶動多元發展

老提錢財難免腥膩，但參觀者確實為康寧建立「口碑」，公司才更有信心推出其他食品。自2009年起，陸續推出包括有機頭抽、蠔油、山水腐乳、「牛屎木瓜」及自設蜂場產出的蜜糖等，在全港逾340間商店出售。項項皆「有機」，專攻現代人怕化學劑，怕基因改造又被「假有機」呃到怕的港人。

牛屎木瓜無本生利

今次難得入山，除訪談外，當然得實地考察！康寧業務經理陳植生亦無有怕，親身帶小記入後山，看看最近新推出的「牛屎木瓜」。

顆顆不用打催熟劑

牧場臨山而建，山路兩旁是數間牛舍，只見一兩隻乳牛在內，偶爾回頭叫一聲「哞…」，已叫參觀的小孩興奮。陳氏邊走邊解釋，「有機」只需由基本做起，乳牛只吃有機草，自然產出有機奶，牛隻散步時排出糞便再回歸土地成為有機草養分，一切皆是自然循環。場內逾1100棵的嶺南穗中紅木瓜就是60隻乳牛的「牛屎」直接受益者，茁壯成長變身成無基因改造的「牛屎木瓜」，顆顆不用打催熟劑，就已外表鮮嫩、惹人喜愛。

滿山矮矮紅木瓜，果實纍纍掛樹杈，入場的遊客更可直接親自把心頭好摘下。有些木瓜大得似冬瓜，熟透者自然墮下，和牛屎一般「化作春泥更護『瓜』」，基本可說是零成本生產，需要的只是一份對健康的堅持。康寧更打算為「牛屎木瓜」註冊商標，除在園內銷售，再與其他有機蔬果店合作推廣出去。

有機醬油蠔油熱賣

除出品木瓜，公司自產的醬油產品亦成為遊人的心頭好，尤以有機頭抽及蠔油最熱賣，有機蜜糖亦受飲食不定時，易犯胃病的上班族歡迎，成功打入一些藥材店及蔘茸行銷售。陳植生坦言，香港鮮乳市場競爭激烈，已趨飽和，加上公司的有機醬油產品及食品甚受歡迎，佔公司業務比重愈來愈大，未來會加快發展，醬油食品及牛乳將調作「四六比」，旅行團則作宣傳角色推動業務。

■牛牛樂園的木瓜，不用施化肥，以場內牛隻散步時拉下的牛屎作自然肥料。

市區天台當都市農夫

城市發展恰如流行曲《燕尾蝶》的一闋歌詞，「摘去鮮花，然後種出大廈，層層疊的進化，摩天都市大放煙花。」本港農地賣少見少，提倡農業，保護農地更是進退兩難，有人覺得在香港種菜農耕是走回頭路，卻有人偏愛當個都市農夫，在天台種菜、以較先進的科技發展水耕工廠等，其實城市人更加積極關心食物來源，又何嘗不是一種人文進化。

漁農署試室內無休種植

去年12月，蔬菜統營處就聯同漁農署斥資650萬元於長沙灣蔬菜批發市場，設立首家的「全環控水耕研發中心」，種植沙律菜。利用植物生長燈、營養液等培植蔬菜，配合水簾及抽風系統等，全年無休生產，生長至收成只需約21天，日產30斤菜，每杯30克的工廠菜售15元至18元，量少價高卻不失為新嘗試。

縱有批評指室內不及天然好，但香港農地稀少是不爭事實，多元發展未嘗不是出路。遠在意大利米蘭，就有建築師波埃里(Stefano Boeri)構思打造全球首座垂直森林。「森林」實是意國的兩棟摩天大廈，分別樓高105米與76米高，建成後將是豪華公寓，但每間公寓均設寬廣陽台，可種植約共900棵樹、5000株灌木與逾萬棵植物，旨在藉植物過濾污染，降低建築物噪音污染等，將城市發展和綠色生活並行。

其實，身處市區的香港人若有心為求一口「菜有菜味」，甘願當個都市農夫，位於北角及觀塘的「都市農莊」正是好地方。農莊出租工廠大廈的天台讓人種菜，每塊地租價介乎150元至200元左右，用的是德國有機土壤、肥料及來自台灣的種植組合，更設有耕種課程，只需980元學費，已有8節課讓人實習體驗耕作勞動，感受收成喜悅，亦讓人學懂更珍惜食物。

特稿

高息債山雨欲來

美聯觀點

上月中，金價在投機者拆倉下急挫，震盪商品市場，一眾高息資產的價格卻保持高企。商品貨幣澳元便是一例，其估值一直被指過高，資產價格嚴重背馳，如今澳元跟隨調整亦只是遲早的事。澳元今次急挫，不禁令人猜想這是否高息資產跌浪的序幕。

自從金價暴挫，市場一直尋找下一個爆破泡沫的資產。近期美國經濟數據好轉，聯儲局又傳退市，多次準確預測量化寬鬆而被視為聯儲局「發言人」的《華爾街日報》記者Jon Hilsenrath，上周六（11日）撰文指聯儲局官員已有退市計劃，是他自QE3以來首次談及退市。無獨有偶，過去兩周的債市走勢亦十分配合。美國10年期國債孳息周三（15日）顯著上升至1.98厘，自5月初起計升幅逾兩成，日本同年期國債孳息亦由0.6厘急劇攀升至0.9厘的逾一年新高。

環球央行隨時停印鈔

環球央行的量寬措施成功將債息壓至極低水平，一旦按停印鈔機，息口抽升是必然反應，而昔日在低息環境下屢創新高的高風險資產，如高息債及股票等，亦料會頓失上升動力。

當下大部分市場分析都預期聯儲局的QE會維持至今年底，而以目前的就業增長速度，失業率最快在明年中便會跌至6.5%，意味聯儲局最快可於明年中加息。現時沉醉在資產升浪的投資者，即使暫時無意離場，亦應考慮一下未來幾個月的部署。

無疑，央行並不會一下子就抽走所有資金，日本央行今年初才加入泵水，最近更引發亞洲各國減息，聯儲局主席伯南克在上次議息後，亦表示會因應就業及通脹預期調整政策，為寬鬆政策保留彈性。

然而，真正影響市場情緒的，卻非退市的速度或市場流動性，而是市場對政策的預期。正如歐洲央行的直接貨幣交易的購債計劃雖然分毫未動，但自從去年中行長德拉吉宣布「不惜一切捍衛歐元」，過去一年歐股回升、歐豬債息回落，歐元亦在1.3美元水平上落，便足見央行承諾重於一切。

一旦聯儲局宣布退市時間表及方案，即使市場流動性不會即時收緊，也難免打擊市場信心。由於美股仍有眾多因素支撐，看來不會成為黃金及澳元之後的下一個受害者，但高息債市場已有點山雨欲來的感覺。

■美聯金融集團財富管理總監 鄭明輝

存款掛鈎按揭控制開支

消費得喜

港府近年有一連串穩定樓市措施出台，包括按揭規管措施及一手樓銷售監管條例，令近月市場成交量有下降趨勢。中原城市領先指數CCL亦曾下跌至118.51點的水平。另一方面，隨着美國經濟逐步復甦，市場預期美國在2015年或會迎來加息周期，屆時本港亦有可能跟隨。按揭息率有機會上調，或會影響置業人士的利息開支。

對於考慮置業的人士來說，除個人經濟情況及樓市走勢外，按揭安排亦舉足輕重。因為供樓是數以年計甚至數十年計的財務規劃，如何靈活安排供款與利息支出，對於個人的財富累積有極大影響。對現階段有意置業的人士而言，究竟市面上有沒有相關的按揭產品，可以幫助置業人士靈活地管理利息支出？

想更有效地規劃自己未來的利息開支，置業的人士大可以選擇一些定息按揭產品，有助減少因按揭利息調整而帶來的額外開支。目前就有多間銀行推出不同年期的定息按揭計劃，即使將來利率是升是跌，在定息期內置業者的利息開支都不會改變，讓供款人在利息開支方面更有預算。

除此之外，近年市面上亦有推出較靈活的按揭計劃，就是有助供款人減少利息開支的存款掛鈎按揭計劃。存款掛鈎按揭計劃的運作簡單，供款人除擁有按揭供款戶口，亦會有一個存款戶口，而此存款戶口的利息回報跟按揭供款戶口的利息水平掛鈎。舉個例，若按揭利率為2.45厘，則存款戶口的利息回報同樣為2.45厘，此水平較本港普遍的存款利率為高，換言之，供款人可以藉着存款戶口的利息回報，抵銷部分的按揭開支。

市場產品日趨多元化

總括而言，現代的按揭產品已愈趨多元化，置業人士可以根據不同產品的特性，選擇一個適合自己的按揭計劃。這除了有機會令供款變得更加靈活輕鬆外，更能有效管理自己的按揭開支，並於置業的同時為自己的財富增值。

■花旗銀行環球個人銀行服務零售銀行產品業務主管林素芬

多角度看高盛沽工行

財技解碼

港股前天抽升410點，大市升至近期高位，高盛收市後即減持工商銀行（1398）。根據銷售文件，是次配售價介乎5.47元至5.5元，較工行當天收市價5.64元折讓2.5%至3%。最後以上限每股5.5元定價。高盛從2009年開始減持，6次行動共套現756億元，總獲利達555億元，賺逾2.7倍。至此，高盛已全數沽售手持工行股份。

近日大市轉強，已逼近今年1月尾創下的近2年高位，內銀股亦隨市而升。市場擔心，高盛趁高位4個月內再度減持工行，預示工行股價已見頂。從配售情況看，是次配股反應熱烈，參與認購的是大型外資機構及長線基金。最終以配股價上限5.5元定價，反映市場對工行的支持。

從昨天的交易看，工行股價雖隨市偏軟，但仍以5.52元收市，守於配股價之上，表明配股價5.5元獲市場支持。

從內銀面對的市場狀況看，內地利率趨市場化，內銀淨息差收窄，以及內銀股的問題貸款已在市場預期之內。

從估值的角度看，以昨天收市價計，工行的市帳率1.38倍，市盈率6.5倍，估值仍然吸引。

股份沽清除不確定因素

從另一角度看，高盛今次完成配股後，已悉數沽售其所持的工行股份，消除高盛隨時配售股份的不確定因素，對工行反而有利。

■太平金控．太平証券(香港) 研究部主管 陳羨明