

置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森



香港地產問題仍未解決

最近，又有「專家」大做文章，把現時情況與1997年的地產泡沫相比，意圖用謊言去吸引讀者眼球。筆者現在簡述當年的情況，好讓讀者參考一番：
(1) 社會投機風氣猖獗。當年市民積極參與投機及投資在地產和股市上，香港在1997年前後相繼掀起炒地的土牌、炒郵票、炒四卡，社會上炒風瀰漫，市民普遍存在三種心態：一是不務正業，認為炒樓比打工好，炒樓一轉手便可賺二、三十萬元，甚至炒一個買樓籌碼就可賺逾200萬元；二是賭徒心態，形成講膽識、一鋪定輸贏，贏了就發達的賭徒心態；三是不少人控投及失落感，認為辛苦工作賺錢不及投機，社會上存在着一種投機不務正業的傾向。
(2) 高昂的經營成本。隨着地價、樓價的急升，到1996年底香港甲級寫字樓租金平均已達每年每方呎105.56美

元，在全球主要商業城市中高踞榜首，遠高於排二、三位的莫斯科(78.79美元)和東京(74.32美元)。高昂的經營成本嚴重削弱了香港的國際競爭力。香港購物天堂的美譽已經被零售業的租金影響了，因為昂貴的租金已經轉嫁到零售商品之上，同樣道理，昂貴的樓價、租金也轉嫁到服務業以至經濟各行業，香港正逐漸形成地產業一枝獨秀的局面，而租金高昂更嚴重影響正當的工商經營。
(3) 貧富懸殊加劇。高地價、高樓價、高租金以及地產業的高利潤，加劇了香港社會貧富懸殊的局面。據統計，1996年香港社會達四成二的收入落入首一成的口袋裡，而在底部的一成人口，只拿到社會總收入的1.1%。當時，月收入10萬元或以上的家庭有18萬戶，而月收入僅5,500元的家庭已達60萬戶，41萬人口處於赤貧，這種情況正逐漸成為香港社會不穩定的重要因素。
在1997年，香港就發生多宗與房屋有關的恐嚇事件，例如，2月12日，立法局外發現寫上打倒房屋司的可疑物品、幾家傳媒機構收到匿名信，聲稱要下毒對付當時出任房屋司的首長、尖沙咀巴士總站一輛巴士內發現寫有「沙林毒氣」及「抗議港府高地價政策」字條的玻璃瓶等，凡此種種，已是社會動盪不安的先兆。
20年歲月仍靠金融地產支撐
事過境遷，原來香港今天的問題早於二十年前已經存在，一直沒有被解決，但香港在2003年後已重新起飛，其後更不斷破頂。現在的香港仍舊靠金融和地產發展去支撐。沒有創新產業的香港，又如何？每年，也有不同的名嘴、分析員和經濟學家唱衰香港，事實上，香港又真的被他們說中嗎？筆者建議大家，以後「專家」的文章最好少看為妙。

DOTA2首次引進「中國英雄」

香港文匯報訊(記者 章蕪蘭 上海報道)由完美世界主辦，上海市楊浦區體育總會等協辦的2016完美「聖」典暨2016 DOTA2年度電競頒獎典禮日前在上海復旦大學舉行。備受全球電競愛好者期待的DOTA2新英雄「齊天大聖」成發佈會亮點。

競大賽中表現越來越出色，奪冠次數與獎金數額雙雙飆升至世界第一，上述種種均促使全球市場更加重視中國力量。
完美世界CEO蕭泓表示，早前在遊戲和電競領域，更多是中國在模仿國外產品、引進海外文化形象，而DOTA2新英雄「齊天大聖」，則是國外電競有意識地在自身文化產品中融入中國文化元素，顯示電競這樣的創意文化產業，正逐漸超越遊戲本身，成為體現中國文化軟實力、促進中國文化出口的主要力量之一。蕭泓提到，首日售賣時，海外買家瘋狂追捧「齊天大聖」，他並期待未來電競界還能引入更多「中國英雄」。

電競迷追捧「齊天大聖」

「齊天大聖」亮相DOTA2，表明中國電競市場已不容小覷，未來隨着「齊天大聖」這一中國文化經典形象在全球電競迷中日益普及，料將進一步加強中國文化在全球的滲透力。除了中國龐大的電競市場，中國電競選手在全球電

匯兌損失重 CEC蝕2993萬

香港文匯報訊(記者 歐陽偉昉)經營759阿信信的CEC國際(759)昨公佈中期業績，截至10月31日止的6個月公司由盈轉虧，股東應佔期內虧損為2,993萬港元，上年同期為盈利809萬港元，收益亦按年下跌14.23%至10.79億港元。CEC指出，虧損主因為零售業務收益因未能抗衡持續收縮的本地零售市道，薄利多銷策略令集

團的整體營運需要較長時間調整；日圓期內大幅抽升亦令集團錄得匯兌損失2,229萬港元。

增倉庫不敵零售收縮

此外，公司為加強糧油副食品類增加租用倉庫，但零售市場持續收縮，收益未符目標亦未能抵消新增之投入。

輪商推介

中銀國際股票衍生品聯席董事葉匯豪

建行走強 吼購14326

本港股市於聖誕長假期前向下，恒生指數曾跌至21,500點以下，跌至五個月低位；收市報21,574點，跌61點。全日大市成交503億元。富輪成交76億元，佔大市成交15%；牛熊證成交34億元，佔大市成交6%。總結全星期，恒指跌445點，跌幅2%。
建設銀行(0939)上周五在缺乏利好因素下，上升3%，收報5.62元。成交金額31億元，為成交最活躍港股。即市觀察資金流入建行認購證。投資者如看好建行，可留意建行認購證(14326)，行使價6元，明年5月到期，實際槓桿9倍。
騰訊連跌6周博反彈
騰訊(0700)上周五失守180元，跌至五個月低位。全星期騰訊跌2.2%，連跌六星期。投資者如看好騰訊反彈，可留意騰訊認購證(11433)，行使價193.88元，明年9月到期，實際槓桿6倍。

匯豐控股(0005)收報62.2元，全星期跌2.7%。投資者如看好匯控，可留意匯控認購證(14675)，行使價67.5元，明年7月到期，實際槓桿9倍。相反，如看淡匯控，可留意匯控認沽證(15204)，行使價60.88元，明年7月到期，實際槓桿6倍。
平保購14330可留意
平保(2318)收報38.4元，全星期跌5%。投資者如看好平保回升，可留意平保認購證(14330)，行使價43元，明年5月到期，實際槓桿9倍。國壽(2628)於20元水平見支持，全星期下跌2.2%。投資者如看好國壽於20元，可留意國壽認購證(13685)，行使價21.88元，明年11月到期，實際槓桿6倍。
(本資料由內容僅供參考，惟不保證該等資料絕對正確，亦不對由於任何資料不準確或遺漏所引起之損失負責。本資料並不構成對任何投資買賣的要約，招攬或邀請，建議或推薦。)

明年亞股 看好日本印度星洲

特朗普當選美國總統後，保護主義快速崛起；美國聯儲局加息，帶動美元指數升至14年新高；全球主要產油國達成減產協議，刺激油價脫離低檔。國際局勢的快速轉變，預期將使2017年亞洲各國經濟表現的差異擴大，相對看好日本及印度、新加坡股市前景。 ■統一投信

日本的經濟緩步復甦，加上美元偏強、日圓貶值有助內需消費增長，是看好日股的主要理由。統一投信指出，日本第三季GDP終值1.3%，雖較初值下調，但受惠於海外需求提升，出口持續增加，工業生產回升、服務業PPI數據緩步改善，顯示國內經濟正在復甦。

日圓加速貶值利企業

此外，特朗普當選美國總統後將大幅增加基礎建設支出，刺激美國通脹升溫、美聯儲局加息，使得美、日間利差進一步擴大，帶動日圓加速貶值，有助企業盈利改善，提升赴日觀光旅遊人數，看好內需、消費類股將有表現空間。

印度換鈔利長線經濟

統一投信指出，印度總理莫迪的換鈔政策，短期對消費活動產生負面影響，但長線有利經濟發展。印度長久以來90%以上的交易仰賴現金，只有一半的國民擁有銀行賬戶，為解決利用現金進行的貪污、洗錢、逃稅和偽鈔等問題，莫迪11月以突襲方式發動換鈔政策，迫使人民將手中的大面額500和1,000盧比鈔票，在年底前向銀行兌換，或是先存入銀行賬戶。

惟舊版的500和1,000盧比鈔票，佔印度流通在外貨幣總值的86%，在新鈔尚未全面普及前，勢必對消費活動造成短期衝擊，但長線來看，人民擁有的現金被迫曝光，將有利政府稅收增加，進而改善赤字及加大基礎建設投資力度，同時也有利銀行業務發展與電子商務、行動商務、數位貨幣推行，有利長線經濟發展。
看好新加坡的主要理由是，股價偏低、企業盈利好轉，投資價值浮現。過去兩年新加坡整體企業盈利受全球經濟增長放緩、運輸業務下滑衝擊造船業，以及油價下跌打擊油田服務業的拖累，呈現大幅衰退。但伴隨全球經濟企穩轉好及油價穩步回升、脫離低檔區，加速邁向供需均衡點，預估新加坡2017年整體企業盈利將結束連續兩年的衰退，增長7.7%。

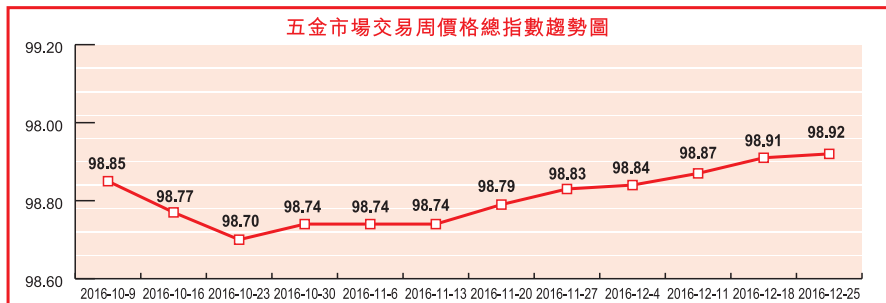
新加坡投資價值浮現



其次，經過兩年的調整後，目前新加坡海峽時報指數的市盈率僅14倍，股價淨值比僅1.1倍，兩者皆處於歷史區間下緣，投資價值浮現。預期2017年流動性佳之大型藍籌股，將優先受到市場青睞。

中國·永康五金指數

2016/12/25期中國·永康五金市場交易周價格指數評析



一、五金市場交易周價格總指數概述
據監測，「中國·永康五金指數」五金市場交易周價格總指數本周收報於98.92點，與上期(2016/12/18期)的98.91點，小幅上漲0.01百分點。
二、五金市場交易主要分類商品周價格指數簡況
在本期十二大類五金市場交易周價格指數中，指數漲跌表現為八個大類上漲，三個大類下跌，一個大類持平。「五金工具及配件、安防產品、通用零部件、耐用五金、日用五金電器、運動休閒五金、機電五金、建築裝潢五金」等八個大類周價格指數不同程度上漲，「五金工具及配件」大類周價格指數漲幅居首，環比小幅上漲0.07百分點；「門及配件、電子電工、機械設備」等三個大類周價格指數不同程度下調，「機械設備」大類周價格指數跌幅居前，環比下跌0.11百分點；車及配件與上期持平。
(一)五金工具及配件周價格指數，小幅上漲
五金工具及配件本周價格指數收100.06點，環比上漲0.07百分點，漲幅位居十二大類之第三。其周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中的「工具配件」周價格指數的影響，環比上漲0.27百分點，其迅速上漲。
(二)安防產品周價格指數，微幅上調
安防產品本周價格指數收95.09百分點，環比上漲0.06百分點，漲幅位居十二大類第二。該類別價格指數本周小幅上漲，主要受其類別下二級分類中的「防盜裝置」價格指數影響，環比上漲0.13百分點。
(三)通用零部件周價格指數，略有上升
通用零部件本周價格指數收於101.93點，環比上漲0.06百分點，漲幅位居十二大類第三。本周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中「閘門」周價格指數的影響，環比上漲0.29百分點。
(四)機械設備周價格指數，小幅回落
機械設備本周價格指數收於99.13點，環比下跌0.11百分點，跌幅位居十二大類之首。該類別價格指數的下跌，主要受其類別下二級分類中「園林機械」的影響，本周價格指數收於94.81點，環比下跌0.39百分點。

Table with 4 columns: 指數類型, 本周指數, 上周指數, 漲跌幅(%). Rows include 總價格指數, 門及配件, 車及配件, etc.

Table with 4 columns: 漲幅前十類商品(%), 跌幅前十類商品(%). Rows include 1 盆、盤, 2 絕緣材料, 3 展覽器材, etc.

製作單位：中國·永康五金指數編制辦公室 浙江中國科技五金城集團有限公司 網 址：http://www.ykindex.com/ 電 話：0579-87071566 傳 真：0579-87071567 中國科技五金城官方微信平台：[QR Code]

第八屆中國(永康)國際門業博覽會 2017年5月26日—28日在永康國際會展中心舉行

金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

歐元反彈有限 後市續呈弱勢

外匯市場上周波瀾不興，聖誕節的外匯市場交投相對清淡，加上美國公佈的經濟數據好壞不一，美元缺乏進一步上漲的驅動力，上周五繼續圍繞103高位震盪。歐元兌美元則擺脫之前一周的跌勢，上周稍見回穩，一方面是由於意大利政府批准了對西雅那銀行的救助計劃，加之瑞士信貸和德意志銀行與美國司法部的指控達成了和解，緩解了市場對歐洲銀行業的擔憂，另一方面是聖誕節前美元多頭獲利了結形成促使歐元呈技術性反彈。

潛在政治風險大

不過，考慮到歐央行的貨幣政策分化加劇，以及歐元區明年存在的諸多潛在風險，歐元後市走勢預料仍然黯淡。明年荷蘭、法國和德國大選的不確定性，以及意大利銀行板塊的相關援助，2017年歐元表現料更為脆弱。荷蘭將於2017年3月15日開始進行議會選舉，法國將於4月23日和5月7日舉行大選，9月德國將進行大選。

1.05成反彈阻力

歐元兌美元走勢方面，目前匯價徘徊於1.05水平下方，上周四曾高見1.0499，在過去一個月的走勢，歐元原先是一路力守1.05這個關口，但於12月15日出現失守，因此，預料1.05亦會成後市的反制阻力，需返回此區之上，才可望暫告回穩。較大阻力則料為1.0650及50天平均線1.0720水平。下方支撐則回看1.0360，進一步則會看至1.0250及1.01水平，更為矚目的則指向1.00這個關口。
英鎊兌美元走勢依然低迷不振，上周一雖曾短暫企穩，卻難敵脫歐相關不確定性的打壓，隨後蘇格蘭明示脫歐選項，英國數據亦乏善可陳，加上美元一路高歌帶來的壓力，英鎊連日來屢創低位。而美聯儲加息並暗示2017年可能最多將加息三次帶動美元大漲，自那以來英鎊兌美元跌近3%。英鎊兌美元上周五下跌至1.2226美元，為11月2日以來最低。技術圖表所見，英鎊走勢持續受制100天平均線，至近兩周呈顯著回落。預料向上可能仍會受制於100天平均線，目前位於1.2690水平，較近阻力參考則在1.2420及1.25水平。向下則會矚目於10月25日低位1.2081以至1.20關口，進一步下探支撐料為1.18水平。

Table with 5 columns: 日期, 國家, 香港時間, 報告, 預測, 上次. Includes data for US, Germany, UK, Japan, and Eurozone.