

應立法規管賣樓花

口大衛

是涉及地產商高層相連交易的資料必須公布。就第一與二項措施，這是置業者入市前首要獲取的重要基本資料，地產商必須列出一個面積與設施正確無誤的示範單位，同時說明清楚樓盤所在地區與位置，使用一些籠統的字眼如「九龍半山」，似有誤導買家之嫌。

業界自律難收效力

此外，規定提供涉及地產商高層的交易資料，如單位層數及售價，亦是十分重要的參考資料，可由準買家判斷這是否為地產商托市的伎倆。

上述連串樓花銷售問題，可見由地產建設商會旗下會員自律遵守的樓花銷售指引仍有很多改善地方，未有照顧到置業者實際需要與利益，而且樓花銷售指引本身沒有法律約束力，缺乏阻嚇力。

事實上，有關樓花銷售問題存在已久，自零五年開始，港府與地產建設商會、消委會及地產代理監管局便不斷磋商，訂出由地產商遵守的一系列樓花銷售指引，最初是

規定內部認購前一天要派發樓書與價單，跟着新增了首批內購單位或加推單位，要列明銷售面積，之後就樓書內的資訊、單位實用面積及建築面積計算售價等作改善等。

立法規管具阻嚇力

可是樓花銷售迄今仍是問題多多，例如出現示範單位面積與實際面積有出入，結果最後要由港府推出三招規管樓花銷售，反映現行規管樓花銷售方式不能有效保障置業者利益。

其實，過去多年港府都採用頭痛醫頭，腳痛醫腳方式應付，未有真正徹底解決樓花銷售存在的問題，難保繼示範單位之後，日後還有新的樓花銷售問題出現。

即使地產商違反上述規定，罰則頂多只是被取消銷售樓花而已，最妥善的做法是當局制訂一套完整的規管樓花銷售法例，保障置業者利益之餘，還對地產商產生阻嚇作用。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

金針集

針對樓花銷售問題，港府昨日推出三招提高樓花銷售透明度，以保障置業者的利益，反映依靠地產商自律遵守的樓花銷售指引仍有不足之處，考慮到現時市區樓花價格動輒五、六百萬，甚至是逾千萬，當局應該盡早立法規管賣樓花。

樓花指引未盡完善

運輸及房屋局局長鄭汝樺表示，會推出三項措施加強規管樓花。一是示範單位的裝置及設備，不能讓買家有錯覺。現時常因示範單位沒有外牆大門，予人空間感增加的錯覺。同時，示範單位提供的設備，亦要與交樓時相符。

二是樓花的宣傳的資料須列明正確的地區及位置。三

頭牌手記

口沈金

略作整固並無大礙

股市昨日先揚後回，恒指最高升至二二三八八，漲一八〇點，其後受內地股市回落的影響，最終由升轉跌，收市接近全日最低，報二二一三八，跌七十點。國企指數收一二九五三，跌九十三點。全日總成交七百一十二億元，較上周五少四十九億元。

四月份指收二二一四四，輕微高水六點，成交六萬手。

藍籌股的思捷、中遠太平洋、煤氣、信置、中銀香港等表現較佳。跌得較重的則是內房股，如華潤置地跌百分之四，中國海外跌百分之三，此外跌百分之二的還有華創、利豐。國企股乏善可陳，跌得重的有財險、上海電氣、中國建材，均跌逾百分之三，跌百分之二的還有青島啤、鞍鋼、中海發展、招行。內銀股受傳聞對房地產信貸收緊而普遍下跌。

中資股方面，只有中糧油、中海油、華潤水泥、重汽上升，餘皆下滑。

昨日轉跌，同內地信貸政策未明朗有關，雖然一度傳出對第二套房信貸收緊之說非事實，但市場並未理會，仍相信收緊措施無可避免。

其實，這也是預期之內的事情，投資者大可以平常心視之，不用過於緊張，內房股、內銀股對此預料早有準備，不會到今時今日才臨急抱佛腳，所以收緊云云，心理有點影響罷了。值得注意的反而是內地通脹率，這對經濟的影響以及加速措施出台，會有一定的作用。

昨日我頭牌買入華創(00291)及恒基地產(00012)。二者都有盪盛而落，正合我逢低吸納優質股的「刀法」。華創買入價位為二十八元二角、二十八元一角及二十八元，今日若跌至二十七元以內，更會再買。短期支持應在二十七元二角。另外，恒地本週四是買入收七角末息及十送一紅利認股證的最後機會。昨日我率先在五十四元五角至三角吸納，今日再跌亦會加強持有量。

山水水泥前景正面

瑞信將山水水泥(00691)目標價由6.8元降至5.7元，投資評級維持「優於大市」。由於年初至今水泥價格升幅較預期低，故調降山水水泥今年盈利預測17%，預計短期利好因素有限。

不過報告認為，該股2011至2012年前景正面，因相信山東方面的供應減少會令市場有所改善，遼寧需求有潛在上升可能，山西水泥生產線亦應可推高集團利潤。

華潤燃氣料併購

另外，瑞信維持華潤燃氣(01193)投資評級「優於大市」及目標價14.2元不變。該行認為，華潤燃氣新南京合營專注於城市管道燃氣接駁供輸及投資，具有良好潛力，項目位於新市中心江寧區亦具吸引之處，該區將重點發展高科技，合營預計未來每年可售出億立方米燃氣，預測利潤4500萬元。

不過，瑞信指，該項目即時貢獻有限，全區76萬人口中，目前已接駁的僅約13萬，供氣3300萬立方米，與去年第四季加入的項目，有即時新增貢獻相比，顯得較為遜色，或令市場略為失望。

華潤燃氣持合營權益49%，以約6億人民幣代價計算，項目市盈率約27倍。瑞信又估計，華潤燃氣未來數季會再有新併購舉動，特別是來自母公司，涉約35個項目，集團現有項目滲透只有25%至30%，亦應有一定自然增長。

經紀愛股

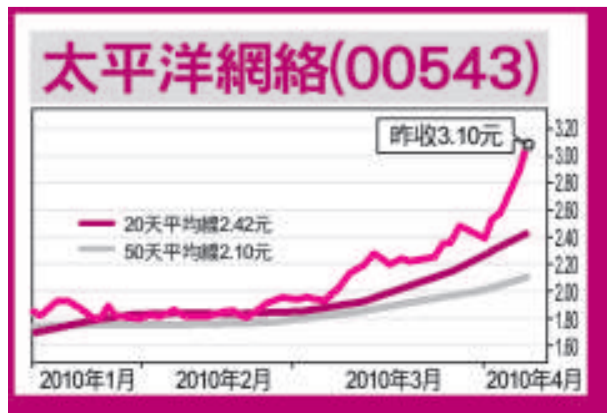
太平洋網絡2.6元吸納

口僑豐證券 連敬涵

太平洋網絡(00543)去年收入及盈利分別上升19.2%及52.9%，至3.87億人民幣及1.35億人民幣，其收入升幅較我們預期高出3.5%，原因是除主要的PConline電腦網及PCAuto汽車網站之外，其他網，如PClady女性網吸納亦較預期強勁所致。

展望未來，汽車網及其他網仍是公司主要收入來源，至於旗艦電腦網則預期只會單位數字的增幅。公司管理層同時指出將會開闢新網站，以發展家居裝修及室內設計領域，但我們預期新網站起碼要於兩至三年後才能成熟發展，為公司帶來貢獻。

由於受到較預期為低的二月汽車銷售，毛利率收窄，以及新網站發展初期需要大量的資金投入，我們分別調低2010年及2011年的純利增長5.6%及5.2%，但預期2009年至2012年的複合增長仍能達28.8%，2010年息率達5.4%，維持買入建議，目標由2.68元調升至3.01元。而由於目標價已在短期內到達，加上出現嚴重超買，故短線宜先行獲利，待回吐至10天線約2.6元水平再吸納，跌破2.35元止蝕。(筆者未持有此股)



財經縱橫

口趙令彬

中國改變世界高鐵產業

中國高鐵開發成功將帶來深遠的國際影響。這首先將在相關產業中顯現，但還可涉及對外關係以至地緣戰略等因素。因此中國對國際高鐵合作，必須超越單純商業利益的考慮，而要有更廣闊的眼光，使高鐵能為中國崛起服務。

中企具體制優勢

中國高鐵的崛起將顯著地改變了這產業的世界格局。幾年來此領域由數家日法德及加拿大公司掌控，但中國這起之秀卻不容忽視，雖然在短期間中國公司在技術及經驗上仍稍有不逮，但其規模、成本及資金優勢卻十分明顯。外媒指中國還具有體制優勢(見英國《金融時報》Jamil Anderlini 3月17日文章)，大多鐵路企業都由鐵路部持有，故可以協調行動以免互相競逐海外合同，而且還鼓勵外資與中國企業合作競標，並以開放中國市場作為誘餌。此外，中國結合融資及技術產品出口的方案對買家更為吸引。因此西方企業為分一杯羹，每要與中國企業合作而不是與之競爭，如最近德國西門子在競逐沙特阿拉伯鐵路項目時，便放棄原來計劃而轉與中國南車合作，主要負責提供電信及訊號設備，結果成功中標。中國企業大學競逐海外合同並取得成功，還可將中國標準及規格廣播四方，從而增加國際話語權。

同時，中國國內鐵路設備市場無疑是目前全球最大和最吸引者，有西方估計指市場規模將由2004至2008年的年均100億美元，急升四倍到2009至2013年的500億美元，而今年中國鐵路建設開支將佔全球總數逾半。但西方公司要進入中國市場須轉移技術，而數年後當中國消化了新技術時，便可以此加上平價優勢來與西方公司在國際市場競爭。這確令西方企業難於抉擇。

要慎選合作國家

中國高鐵「走出去」無疑將帶來巨大的經濟收益，且將加快中國產業規模雄霸全球的步伐。但中國在涉外合作時亦要有優先次序，並考慮地緣戰略因素，例如：(一)應優先處理中國兩大實力輻射區東盟及中亞的項目，希望由此推動中國南下及西出鐵路網的建設，為促進與周邊的經貿交流服務。(二)結合中國版馬歇爾計劃，支持新興地區尤其南美、非洲的發展，並由此開拓外匯儲備新出路。(三)對於一些「麻煩」國家則不必太多參與。最明顯的是印度：中國企業在印度的電信及電力項目中遇到不少麻煩，遇到諸多限制如對勞工入境諸多刁難等，何況印度處處防範中國，中國更無理由助其加快发展。目前中印之間的基建水平差距，乃中國的主要相對優勢之一，故何必助印度追上來？當然，印度仍可從西方取得投資及設備，但這將昂貴許多而進度也會拖慢。

異動股

雅居樂急插

口羅星

中國三月出現貿易逆差，炒賣人民幣升值預期降溫，港股昨日高開一百八十點後，反覆回落，呈單日轉向，恒指收市跌了七十點，以二二一三八收市。

國企指數亦在內地股市下跌之下偏軟，報九十三點，以一二九五三收市，大市全日成交金額有七百二十三億元。

內地銀監會叫停銀行炒樓貸款，加上內地七十個城市地價在三月份環比下跌兩成，雅居樂沽盤湧現，股價急挫百分之七點八，報十元一角四仙收市。

心水股

恒地 (00012)	卓悅 (00653)
太平洋網絡 (00543)	



卓悅控股連漲3天，現價高處未算高，仍可考慮追入，估計高潮會在五送一紅股變相拆細股份後出現

東風放榜或現獲利回吐

里昂表示，經訪問經銷商後，預期東風(00489)3月份汽車銷售額將下降，但至目前為止，行業數據顯示為一個良好銷售月份，高於該行預期。東風今晚公布業績，該行預期會符合預期或略底。由於現價市盈率已高，並高於目標價12.31元，相信進入業績時可能會合理地出現獲利回吐。不過，行業今年預測市盈率(撇除比亞迪(01211))已升至14.5倍。評級及目標價業績後會檢討。

百麗同店銷售勝預期

該行預期東風去年全年純利64.11億元人民幣，去年下半年業績會高於市場預期，達38.05億元人民幣，按年增

143%，按半年升46%。

高盛表示，百麗(01880)首季鞋類同店銷售增長18%，相對於去年末季及首季10%及8%增幅，按年及按季均強勁改善，亦明顯高過該行原先預計低雙位數增長。運動服同店銷售增長4%，符預期。基於零售表現強勁，高盛認為管理層對今年銷售增長指引太過保守，估計鞋類全年同店銷售增長有10.5%，即業務銷售有24%增幅。同時，預計息稅前邊際利潤擴闊128個基點，因核心鞋類推廣減少、關閉虧損店舖及產品結構有利。百麗評級維持「買入」，目標價11.2元，即25倍預期市盈率，現價市盈率23.5倍，基於2011年每股盈利26%增長，估值看來依然吸引。

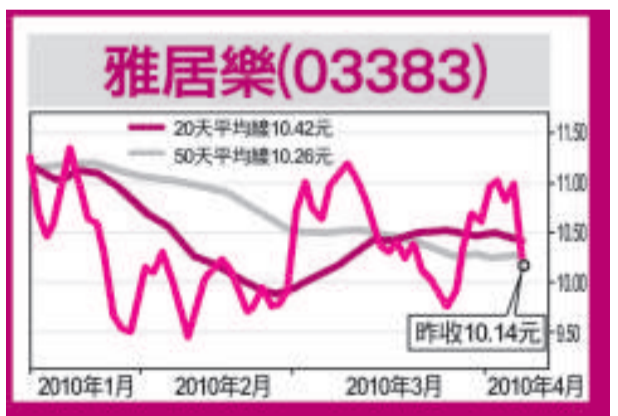
大市短期料維持上升趨勢

口勝利證券 高鵬

券商薦股

受A股拖累，周一港股高開低走，截至收盤，恒生指數跌70.33點，報22138.17點，跌幅0.32%；國企指數跌93.27點，報12953.45點，跌幅0.71%；大市成交712.16億港元，較前一交易日減少23.86億港元或3.24%。國家主席胡錦濤已啟程前往華盛頓，人民幣升值問題成爲焦點。

因受美股升市及資金流入本港帶動，成交量近期保持高水準，但恒指最近幾個交易日連續上漲，面臨獲利回吐壓力。內地股市周一下跌，因將於本週四(15日)公布通脹數字，市場注視高通脹資料對加息憂慮的敏感度。此外，中國再次收緊房地產市場政策，打擊了投資者氣氛，料



板塊尋寶

卓悅強勢短線衝15元

口贊華

卓悅控股(00653)自宣布配股予康健國際(03886)以後，即使大股東減持，仍無阻股價升勢，昨天再下一城連漲3天，意味今次康健入股或另有後著，現價高處未算高，仍可考慮追入，估計高潮會在五送一紅股變相拆細股份後出現。

本月7日，卓悅宣布以每股9元，即較公布前收市價10.02元折讓10.18%，配售900萬股予康健，佔卓悅已擴大發行股本僅3.77%。卓悅解釋配股予認購人，可借助其專業知識及支援，以及可能獲認購人轉介客戶而受惠，尤其有利於集團之保健中心業務。

康健入股具協同效益

此外，透過配股也可令集團籌得約8080萬元，以進一步鞏固本身財政狀況。有關資金擬全部留待日後出現適當時機投資於美容和健康護理產品，以及在本港及海外經營纖體美容及保健中心、撥付網上商店的發展成本及一般營運資金。

康健爲一個主要以「Town Health Centre 康健醫務中心」品牌向私家西醫及牙醫診所提供管理服務，以及向香港一般公眾人士提供綜合醫療服務之集團。在宣布購入卓悅股份的通告內，康健亦明言卓悅與其

保健及相關業務間具協同效益。從卓悅獲康健購入股份後的股價表現推測，雙方的合作計劃或快有公布。

在卓悅上月尾的業績公布內，公司表明在未來一年，會繼續擴大零售產品種類，特別是擴大保健產品種類方面，同時會致力引入更多高利潤的獨家產品，提升產品組合檔次。康健爲本港著名醫療機構，筆者揣測兩公司的首個合作計劃，或許是透過康健分銷有關產品，進一步可能是關於醫療美容的轉介服務也說不定。

基本條件勝莎莎一線

回說卓悅去年度的業績，全年賺1.6億元，增長近21%，往績市盈率17.6倍，相對同業莎莎國際(00178)的28.7倍往績及25倍預測市盈率仍然低得多，卓悅一向作風慷慨，周息率高達5.6厘，比莎莎又勝一籌，何況卓悅的規模細於莎莎，代表其發展潛力大於於莎莎。

卓悅的股價連升三天，且交投顯著較前活躍，縱使股價出現獲利回吐，但觀乎公司短線或有利好消息公布，加上現價位並不算昂貴，值得在調整時吸納，短線目標價15元，中線上試20元。