

重擊炒樓對症下藥

□大衛

二是鑑於近月師奶炒樓團活躍於細價樓市場，當局宣布不准樓花以確認人方式出售，即摸貨交易，直至交易完成為止，同時樓花取消交易，殺訂比例會由現時樓價百分之五，上調至樓價百分之十，顯然易見的為增加炒家入市風險與成本，從而令炒家知難而退。

增供應收緊按揭

另外，金管局同日推出三招，配合政府打擊炒樓活動，並在樓價勁升下，保持銀行體系穩定，包括將最高按揭成數六成的物業由二千萬元或以上擴大至一千二百萬元或以上，同時非自住物業按揭成數最高為六成，以及供樓佔收入比率訂在最高五成，銀行還要對按揭申請者進行利率上升兩厘的壓力測試。

其實，美聯儲局剛公布第二輪刺激經濟措施購買國債，意味繼續印銀紙與維持低利率，勢必進一步加速熱錢湧入樓市炒賣，買樓收租之風更盛，令樓市更火上加油，金管局有必要規定非自住物業按揭成數降至六成，將樓市溫度降溫。

當局新一輪的遏樓市招數，真的是招招到肉，增加地皮供應之餘，兼實施一系列行政措施，對過熱樓市料有治標治本之效，主要是香港樓市實在升得離譜，由零九年至今累升四成，今年以來已升近一成三，連財政司司長曾俊華也直指樓市升勢異常，樓市泡沫風險有增無減。

有治標治本之效

事實上，次季香港經濟增長由首季的百分之八放緩至百分之六點五，按季增幅只有百分之一點四，比市場預期為差，主要外貿出口轉弱，下半年出口可能更差，全年GDP預測僅輕微上調至百分之五至六。

換言之，香港實體經濟與樓市嚴重脫節，如此下去，資產泡沫急劇惡化，樓市有硬着陸的危險，隨時重演九七樓市崩潰的歷史，當局未有等待十月施政報告出籠，便急急重擊樓市炒風，相信全城都會頷手稱慶。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

金針集

面對香港樓市愈炒愈熾、民怨加劇的困局，港府昨日重拳遏止樓市炒風，最厲害一招是禁止樓花摸貨交易及樓花交易的殺訂比例由半成增加至一成，而金管局則收緊銀行按揭，一千二百萬元或以上物業最高按六成，這些辣招力度遠超預期，對當前炒風會起着立竿見影之效，樓市降溫可期。

出招力度超預期

財政司司長曾俊華昨日公布第二季香港經濟增長的同時，宣布打擊樓市炒風一系列措施，落藥之重超出預期，大致有兩招，一是針對市場對住宅供不應求預期不斷升溫，會再主動推出住宅地皮拍賣，位於葵涌、紅磡及粉嶺三幅地皮將會拍賣或招標，提供五百四十個中小住宅，同時透露二十公頃工業地皮可作住宅用途。

板塊尋寶

□贊華

中軟重新踏入增長期

中軟國際(00354)早前公布中期業績扭虧為盈外，一卡通業務可望取得更大發展，為集團未來帶來穩定的收入，並有更多資源開發其他新業務。目前仍在舉行的上海世博展覽會，就已應用中軟開發的一卡通技術，公司為上海市政府實施的「世博通」手機軌道交通應用項目已順利推行。

此項目為配合世博會而推出的「世博會手機票」，在手機芯片(sim card)內配置晶片，用戶可憑已配置晶片的手機自由出入世博各場地之專用開口。目前已售出的「世博會手機票」已逾10萬張。

一卡通收入穩定

有關晶片更可自動增值，概念與本港的八達通相若，現時在上海各地下鐵站內均設有兩個專用開口供配備晶片的乘客使用。據悉，一卡通業務現時發展至多個省份，終極目標可在全國應用。基於上海世博會手機票的成功，未來倘一卡通業務與手機票融合，更可開創手機錢包的概念，集團可抽取佣金，從而獲得穩定收入，不像傳統的軟件業務以每張合約賺取收益。

回說中期業績，中軟截至6月30日止半年度純利412萬元，較去年同期3185萬元人民幣的虧損有重大改善。而EBITDA約為7108萬元，同比增長達1.6倍。

業績整體提升，除了外在因素如中國政府大力振興信息產業，以及外包市場的增長外，亦因為集團初步建立了從信息化戰略諮詢、信息技術解決方案、軟件與系統外包到業務流程外包的「端到端」綜合性軟件與信息服務布局，讓集團更能應對不同企業經營環境和商業模式的改變。

今年料有新收購

由2003年上市至今，中軟的累計複合年增長率為59%，當中約30%屬自然增長，26%的增長源自併購，充分反映集團「精準收購」的策略奏效。中軟於2007年曾收購HGR集團，使業務成功擴展至金融和銀行等行業，估計今年會積極物色新的併購項目，目標是針對電信和移動互聯網這些高增長行業；而交通與物流、金融等亦是集團將會擴張布局的行業。

踏入本月以來，中軟的股價及成交量都見反覆向上，反映市場憧憬其中期業績會有顯著改善，既然成績表已被確認轉勢，股價走勢亦都對辦，值得大家跟進。



外資觀點

招商局盈利增長強

瑞銀發表研究報告指，預計招商局國際(00144)上半年內地集裝箱港口業務有強勁盈利增長，受惠吞吐量急速上升及毛利改善。當中估計上海及深圳西部港口盈利增長將超過50%。根據內地最新公布數字，內地上半年集裝箱吞吐量按年漲22%，相信招商局國際於經營槓桿及成本控制下，將可繼續支持強勁盈利增長。

報告指出，內地7月份集裝箱吞吐量按月輕微好轉，但大部分深圳港口仍錄得強勁的月度改善；加上開學前及聖誕節需求將持續支持集裝箱吞吐量，因此，不認為7月份已到達全年頂峰。

但該行估計，中遠太平洋(01199)受累比雷埃夫港口業務錄得嚴重虧損，預計盈利將下跌10%。瑞銀首選招商局國際，維持「買入」評級，目標價35.3元；予中遠太平洋「買入」評級不變，目標價13元。

心水股

- 中軟(00354)
- 招商局(00144)
- 中銀香港(02388)



政府新一輪遏樓市招數，真的是招招到肉，增加地皮供應之餘，兼實施一系列行政措施，對過熱樓市料有治標治本之效

港鐵目標升至35.9元

股海篩選

花旗集團發表研究報告指出，港鐵(00066)上半年盈利達57.2億元，達該行全年預測的70%，主要受惠於強勁的地產業務盈利37.05億元，已高於全年的預測。由於下半年來自將軍澳的商場可以入帳，該行將每股盈利預測調高13%至1.63元，並將目標價由35元升至35.9元。

港鐵上半年的本地鐵路服務毛利率由55.7%升至57.1%，現時有專營巴士公司股權44%，由於下半年的維修開支會較高，料今年全年平均毛利率會由去年的53.5%升至54.5%。

港鐵上半年的投資物業錄平均10%的增幅，因租金上

調，但料將軍澳新商場至少到明年第四季才有貢獻。花旗指出，由於將軍澳「日出康城」第四季的投標已推遲，料港鐵下一個投標項目屬大項目，而港島西線的工程已進行中，現仍在等待港島南區線及觀塘線擴充的資料。

未來3年地產盈利強勁

同時，法巴發表研究報告亦指出，港鐵經營純利較該行預期高出9%，預期未來2至3年港鐵的物業銷售盈利強勁，該行維持其「買入」評級，升目標價2.87%至35.8元。

該行調升港鐵今明兩年盈利預測2.3%及2.6%，以反映上半年勝預期的業績表現，今明兩年預測盈利分別升至87.34億元及87.64億元。

中國無線新產品料成亮點

□勝利證券 高鵬

券商薦股

港股周五表現，恒生指數在21100點上下震盪盤整，收盤報21071.57點，跌34.14點或0.16%，本周累計下跌2.8%，結束連續三周上升勢頭；港股全日成交576.91億港元，較上一交易日萎縮14.96%。

周四美國股市仍然收低，延續了前兩個交易日下滑的趨勢。思科公司的財報很不好，並且美國上周首次申請失業救濟人數繼續攀升，使人看到了更多經濟衰退的跡象。但本周前期股市已經率先下跌，市場已處在超賣狀態，因此吸引了很多抄底買家入場。

內地方面，CPI同比上漲3.3%，漲幅比6月份擴大0.4個百分點。總體上看內地出口超出預期，經濟在減速，政策從緊和過早放鬆的可能性都不大，而昨日消息面相對平靜。香港政府昨日表示，考慮到本地生產總值在2010年上半年增長強勁，本地生產總值全年的增長仍很可能會高於較早前4至5%的預測。

過去一周全球股市再度出現動盪，世界經濟前景不明朗因素加大，但是對於世界經濟增長放緩市場早已達成共識，本周市場的走跌，更可看作在利淡消息配合下的大市技術性回調。預計下周等待市場資料被消化後，市場可以趨於穩定。

政經才情

準備入市

□容道

見此情況。在我常設的注視好股名單內，最少已經有超過十隻股份在預備入市的警戒線之內。

未來半個月相信是波動市為主，較強的單邊市應該不會出現。在如斯市況的時候入市，配合良好測市系統，勝算自然會較大！同時，建議大家於現代的資本市場操作，也要學習大戶作立體化作戰手段，即外匯、債市、股市及商品一應俱全，上中下三路並進，雖不建議沽空及作孖展，但現在在市場可用的各種衍生及掛鈎工具多不勝數，就算是散戶，進行立體資本戰已不是夢話了！

國際局勢好像平靜了不少，大國都為國內突如其來的事所困擾，注意重新配置，鴿鷹之爭又回到平衡之勢，總體而言，世界運道還是較不俗的。所以，國際醒日資金會有新一輪的部署！記住，留意資金流向！

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

實力雄厚 信譽超卓

天順證券投資有限公司 SKYWAY SECURITIES INVESTMENT LIMITED

香港新灣仔軒尼詩道33號利源33樓3302室
電話：(852)2907 2300 傳真：(852)2907 2309 電郵：info@sw.hk http://www.sw.hk
上海辦事處 電話：(021)6120 9400

頭牌手記

□沈金

連跌四日 恒指國企背馳

港股反覆作第四個交易日下跌，恒指收二一〇七一，跌三十四點。不過國企股就普遍回升，國企指數收一六四一，升四十四點，是近期少見的恒指與國企升降背馳。

全日總成交五百七十六億元，較上日少一〇二億元。主要反映了市場觀望氣氛濃厚，不少人寧願等明期一點才入市。

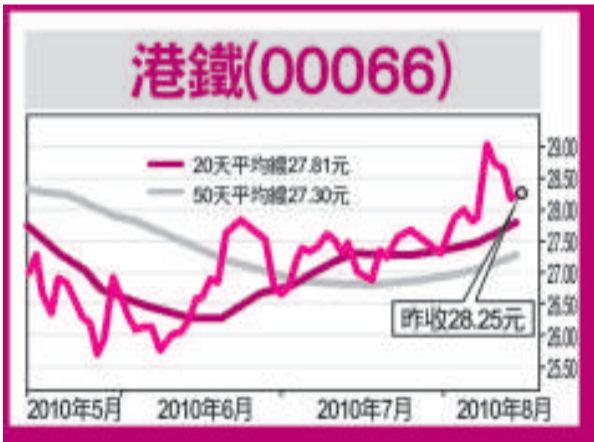
八月份指收二一〇二九，低水四十二點，成交六萬九千手。

內銀股有改善，但卻輪到本地地產股下挫，有人認為這可能由政府放出風聲會考慮復建居屋有關，地產發展商的壟斷地位或因此而要改變。長實跌一元四角，新地跌一元七角，恒地跌五角，新世界跌三角八分，信置跌三角八分，幾乎無一倖免。內銀股中，中行、建行、工行均微升。本地銀行股以中銀香港最勁，收二十元九角半，升七角半，但公布業績後的東亞，卻低收三十元四角，跌一元一角。

李嘉誠斥資九億元增持和黃，有如給該股再打一強心針，收六十二元八角半，升一元六角。沽空者已不敢再「萬里長空」，補倉的力量繼續推高和黃。

大市連跌四日，走勢自然說不上好了，不過，重要的心理關口二一〇〇〇仍能力守，屬不幸中之萬幸。環球股市，均盯緊華爾街動向，美股也是連跌三日，道指一〇三〇〇是重要的關口，能否守住，惹人關注。這同港股要守二一〇〇〇關的重要意義如出一轍。

本周港股的交投普遍縮減，其中三日的成交僅五百餘億元，屬於較稀疏的水平，似乎反映投資者持續觀望外，現拋售壓力也是不大的，這對後市有一個穩定的作用，亦即雖然暫時要「捱」，但向下的風險應該不會太高。二〇八〇〇當是破二一〇〇〇關後要守的另一個關卡。和黃在大戶增持下不斷上揚，說明買意甚強，這亦增強了大市不會貿然回頭的信心。



經紀愛股

中銀香港·聯想集團

□泓福資產管理研究部主管 鄧聲興

受到投資者擔心美國經濟增長放緩，以及內地經濟數據較預期差的影響，恒生指數過去一周從21805點高位回落，一度跌穿21000點關口，低見20926點。恒指全周跌609點，平均每日成交量縮減至534億元。技術上而言，恒指於250天線(即21024點)以下有支持力，後市下跌空間不會太大，至於反彈阻力位則於21400點水平。

是次建議的兩隻股份，分別為中銀香港(02388)及聯想集團(00992)。

中銀香港將於本月26日公布中期業績。預期受惠減值撥備大幅減少90%的刺激之下，純利將可上升20%以上。同時，預期貸款增長超過15%亦會推動淨利息收入，主要受惠於集團重上本地按揭市場佔有率的首位。

雖然淨息差按年將預期會下降，但基本已見底，有利下半年回升。該股現價仍不足2倍P/B，估值吸引。投資者將目標價位訂於23元，止蝕價位則於19.8元。

另一邊廂，聯想集團股價由高位回吐至現水平，預期P/E只有18倍，估值吸引。由於HP於內地市場佔有率下降，故相信聯想可受惠此趨勢，能夠進一步提升內地市場份額。

事實上，內地市場佔集團收入近50%，而佔經營溢利更達100%。由於集團付運量增長理想，故此相信集團第三季的銷售按季仍可維持上升趨勢。投資者將目標價位訂於5.2元，止蝕價位則於4.35元。

(筆者並未持有上述股份)

