

責任編輯：龍森娣

中小樓盤趨豪宅化

口大衛

型住宅樓價，香港樓市持續高燒不退，當前樓價已返回九七年巔峰水平。

夾心階層難上車

此外，下月發表的施政報告可能落實推出資助市民置業，這對樓市反有正面影響，而近期地產商開盤訂價策略依然十分進取，上水古洞洋房新盤每方呎接近九千元。

同時，豪宅繼續以天價成交，位於淺水灣道三十六號的Sunbeam House 五號屋以二億八千萬，折合每方呎六萬五千元，較西半山天匯日前創下的六萬元呎價更高。

值得注視的是，一些單位面積以四百多呎為主的中小住宅樓盤，卻包裝成豪宅出售，灣仔皇后大道東一個中小住宅樓盤平均呎價高達一萬五千多，涉資六百萬元，而半山堅道一個同樣以四百多呎為主的中小住宅樓盤，呎價更達一萬八千元，樓價約近八百萬元。

炒高市區蚊型地

今日推出拍賣的柴灣與粉嶺住宅地皮，面積分別為一

萬九千方呎與二萬七千方呎，本是適合作五百方呎住宅單位，但中小樓盤豪宅化的潮流下，恐怕中小住宅地價亦會大幅抬升，尤其是柴灣地皮位於市區，地產商競投料最為激烈，港府推出中小住宅地皮，以為增加上車盤數目，可助市民置業，這如意算盤恐怕打不響，尤其夾心階層愈來愈難上車。

歸根究底，地產商可以將中小住宅樓盤打扮成豪宅，且以豪宅價格出售，主要原因是現時住宅供不應求，意欲上車買樓一族只有望樓興嘆。

其實，若然港府不再「啣牙膏」的方式，而是實實在在大量增加住宅地皮供應，再廢除勾地制度，恢復定期土地拍賣，這比較之前推出的所有花招會直接有效。

亞洲資產泡沫日趨嚴重，內地可能再推調控樓市措施，如加息與收緊按揭，而澳門昨日推出十招冷卻樓市，包括三百三十萬元住宅最高按揭七成以及增推興建七至八百方呎住宅的地皮，香港不能坐以待斃。

電郵: kwlo@takungpao.com.hk

金針集

為回應市民置業難，港府主動推出柴灣與粉嶺兩幅中小型住宅地皮在今日拍賣，由於地產商求地若渴，加上中小住宅樓盤也可以豪宅化，憂心地價一如九龍塘、何文田豪宅地皮以破紀錄價格成交，中小住宅物業亦以豪宅價出售，每呎樓價動逾萬元，普羅市民如何上車買樓？

400呎賣六百萬

當局已連番推出招過樓市，防範資產泡沫膨脹，年初率先收緊二千萬元以上豪宅按揭至六成與加強規管樓花銷售，繼而在上月加碼出招，禁止樓花摸貨交易、提高樓花殺訂比例及一千二百萬元以上住宅按揭成數降至六成，可惜上述冷卻樓市措施效用短暫，敵不過熱錢湧港狂潮。

資產升值遊戲停不了，人民幣升值促使內地客成為豪宅樓市主力買家，令豪宅樓價迭創新高，隨之又推高中小

頭牌手記

口沈金

連升六日的港股，昨日終於「斷纜」。恒指下挫二二〇點，以二二一〇九點收市。國企指數收一二一八〇，跌一三六點。全日總成交七百八十九億元，較上日少二十九億元。

九日期指今日結算，昨收二二一三五，高水十六點，成交八萬八千手。十月期指收二二一三六，高水二十七點，成交七萬三千手。期指仍然炒高水，似乎反映了市場只視昨日之跌為一次可接受的調整，牛市的氣氛依然存在，並未散去。

十日線現處二一九六八的水平，將成為大市的支持位，簡而言之，就是二二〇〇〇應該可以守住，如果跌破，再擔心未遲。

昨日仍能逆流而上的股份不多，包括藍籌的騰訊、恒生、煤氣、和黃、利豐、國泰、中鋁。其中中鋁升百分之四表現最好。國企股中有鞍鋼、國藥上升，中資股有首長國際、上實、重汽、遠洋地產較強。

新股首日表現繼續標榜。昨日上市的康哲藥業(00867)，升百分之十一，仍然不俗。今日又有多隻新股上市，以博士娃(01698)最為矚目，估計熱潮仍會持續。

對於後市，我頭牌認為有調整才屬健康，加上近來的「攤路」都是連升多日之後才回跌一日，幾乎未見過有連跌兩日者，故今日是否再跌而出現連跌二日，頗為關鍵。自然，如果是連跌三日，基於好市無三日跌的口訣，若出現這種情況就要特別提高警覺了。對期指好友而言，今日結算，基於有始有終，必會繼續穩定大市而希望保持於高位結算。昨日則是第三季結算的日子，也是國慶假期前夕，雖然未必需要粉飾櫥窗，但也應該不會再度重挫，所以講來講去，二二〇〇〇關是可以守得穩的。

此外，今日賣地，相信對大市不會有太大的影響，但回落下來的優質地產股，例如希慎、恒隆地產，我會繼續逢低吸納。



板塊尋寶

華彩復蘇逢低收集

口贊華

中國財政部早前對外發布《網際網絡銷售彩票暫行辦法(徵求意見稿)》及《電話銷售彩票暫行辦法(徵求意見稿)》，針對網絡及電話出售彩票公開徵詢意見，意味當局即將全面開放網絡及電話售彩渠道，將有助提高彩票銷售額，對於規模較大的機構如華彩控股(08161)等將更有利。

今年首6個月，內地彩票總銷售額已高達772.36億元人民幣，按年增23%，而單是6月份全國售彩額已高達140.71億元人民幣，增幅24%，當中體彩及福彩的銷售額分別達60.97億元及79.74億元人民幣，分別增長26.1%及22.4%，解禁網絡及電話銷售渠道勢將進一步推高銷售額。

手機業務布局完成

華彩今年上半年就已完成手機彩票領域的業務布局，並與聯通(00762)、交通銀行(03328)、聯想(00992)、中國無線(02369)、天翼空間及沃動科技等內地知名企業合作，最近推出的手機彩票軟件更成功在App Store上線，成為這全球知名的手機軟件應用商店上首款全功能的手機彩票軟件，領先同業。

最近，華彩更以折讓13.6%價格贖回一批總值逾6億元可換股票據。公司與環球彩票遊戲系統及遊戲供應商兼合作夥伴International Game Technology (IGT)達成補充協議，以4.75億元作價，提早贖回可換股票據，票據的兌換價為3.82元。在本年度中期業績屬6.03億元的負債項目，現在以4.75億元贖回，理論上可為集團帶來1.28億元特殊收益。

第二季度已獲盈利

有關款項將以現金約3.09億元及向IGT發行1.66億元的新可換股票據支付。新可換股票據的兌換價為0.955元，佔擴大股本2.3%，換股價較公司的市價水平高出約兩倍，反映IGT對華彩仍具信心，若票據獲全數行使，華彩更有淨現金流入，令公司有更多現金發展彩票業務。

華彩今年上半年的營業額大幅上升3.5倍至逾1.1億元，毛利更增長92.1倍至8326萬元，如單計第二季度，更已錄得100萬元盈利，相信今年全年度業績可轉虧為盈，展望股價可翻一番，值得逢低收集。

財經縱橫

口趙令彬

中俄兩岸對比強烈

最近筆者到了黑龍江的三江平原參觀，領略了這片昔日北大荒今日糧倉的「中國東極」邊區風光，還在遊船上近望2008年底從俄國收回半邊島的黑瞎子島，邊區的發展確有值得一書之處。

三江平原原野林田相間，整齊有序，彷彿一幅圖案及線條優美而色彩和諧的錦繡，看上去青黃交錯，配上偶爾幾樹新秋黃葉，乃令人心曠神怡的經典式田園美景。農林產品豐盛自不在話下，西瓜更是鮮甜可口。這裡是全國農業機械化水平最高的地區，預計今年糧產可達千億斤。省方面更計劃加大農業投入以改善水利等生產條件，使產量能穩定在千億斤之上，其志堪嘉。

區內縣城及小鎮樓房大多近年新建，在全盤規劃下排列整齊外形美觀，街道寬敞綠化充足，加上空氣清新環境優美，確甚宜人居。另一特點是新能應用頗廣，一些路燈已使用太陽能，低山脊上每多排列着風電機群。在富錦一處山頭下望，農田直入天際，風電機群沿龍脈伸向遠處，既優美又突顯了生產的興盛，令見者能不嘆為福地：經數十年經營後，昔日荒野確已變成了豐碩之所。

這裡獨具特色的遊覽焦點是中俄界江，一是黑龍江，另一是烏蘇里江，在無遠的烏蘇鎮二江會合，乃中國極東之地。在無遠縣的信號山上遠望，界江蜿蜒於青山綠野之間，斜陽下金光閃耀，「長河落日圓」之雄偉氣概顯露無遺。江山如此多嬌，幸今天能得發展且初步成績不俗，更可肯定潛力將不斷得到發揮。筆者在烏蘇鎮下船暢遊於界江之上，有不少中國漁民駕小舟捕魚，見產有鮫魚、桂魚及其他魚類，體形還不小，沿江都散布了漁民棚戶。黑瞎子島乃平坦的江中小島，現半屬中國屬俄國。中國一方已搭了浮橋連接江岸，重型車輛來往不絕，島上已建了解放軍新哨所，土建機械正在施工，建設形勢如熱火朝天，令人憧憬未來的新模樣，數年後若舊地重遊，將可知答案矣。

反觀俄方卻一片冷清，俄屬黑瞎子島那邊全無開發，只建了一間小教堂和一個哨所。在烏蘇里江俄方對岸還有一個小鎮，建有民居包括幾座較高層的大型樓房，而鎮前江上卻只有一隻灰色的巡江炮艇，懶洋洋的躺在水面。岸上除小鎮民房外不見田園及工廠廠象，平靜至極似座空城，與中方的開闢情形形成鮮明對比。中方經濟發展活躍，有錢人有動力，必將日趨興旺，而俄方則暮氣沉沉，只是呆守着昔日佔來的土地，成了歷史囚徒，前景又能怎樣？俄國遠東地區本已人丁稀薄，蘇聯瓦解後更有部分回流歐洲，生產亦大不如前。總之，兩岸兩國一動一靜對比強烈，此消彼長之勢亦已瞭然。

異動股

華潤置地急跌

口羅星

歐債危機陰影未除，歐元兌美元再度轉弱，拖累港股借勢調整，恒指昨日跌二三零點，以二二一零九收市，國企指數亦跌一三六點，以二一八八零收市，全日大市成交金額有七百九十四億元，即月指保持十六點高水。

內地再傳出冷卻樓市新措施，內房股帶頭領跌，華潤置地急跌百分之三，以十六元六角六仙，跌五角二仙，下試十五元的支持位。

心水股

- 希慎 (00014)
- 恒隆地產 (00101)
- 中航科工 (02357)



港府推出中小住宅地皮，以為增加上車盤數目，可助市民置業，這如意算盤恐怕打不響，尤其夾心階層愈來愈難上車

玖紙銷售強勁維持買入

大行觀點

摩根大通發表報告指，將玖龍紙業(02689)目標價由21元降至20元，原因是輕微調整盈利預測，料剛過去2010年度銷售179億元(人民幣，下同)，較預期低16%，純利22.2億元，較預期低14.7%。

摩通估計，4月至6月對銷售及盈利的負面因素，主要來自舊瓦楞紙板價格由3月每噸280美元，降至6月每噸200美元。該行將集團2011年至2012年盈利預測調低8.1%至9.5%，反映去年全年業績較預期疲弱，維持「增持」評級。

另外，DBS唯高達則表示，2011財政年度首季，即7月至9月銷售強勁，平均售價升至每噸500元，較去年第四財季上升10%至15%，訂單強勁，因此調高該股目標價，由14.2元升至17元，維持「買入」評級。

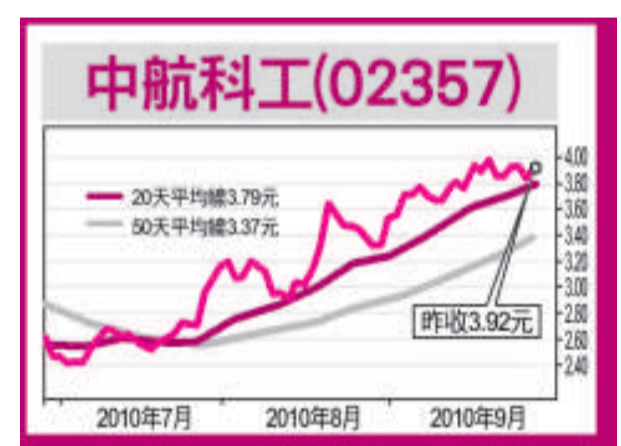
花旗發表報告，指玖龍紙業銷量回升兼毛利率呈上升

趨勢，故維持「買入」評級，目標價由16.5元上調4.85%至17.3元，以反映預期2011年23倍市盈率，以及潛在升幅28.4%。

花旗報告指出，玖龍紙業計劃未來3年投資98億元人民幣用作資本開支以提升產能，而淨負債比率預計將由74%上升至明年75%至80%，但估計2012年淨負債比率將降至60至70%水平，主要受惠於推出毛利率較高的產品；同時，玖紙第三季銷量增長按季上升逾30%至210萬噸，而第二季則只有逾150萬噸；故此，花旗估計玖紙2011至2012年銷量複合年增長率可達至22%。

花旗續指出，雖然廢紙價格第二季由每噸221美元上升至第三季246美元，但同時紙板平均售價由第二季每噸433美元上升至第三季455美元，加上第三季為行業傳統銷售旺季，故看好公司表現。

有見及此，花旗預計玖龍紙業2011及2012財年純利為28.94億及38.85億(人民幣，下同)，每股盈利0.628元及0.843元；預計股本回報率分別為14.4%及18.2%。



中航科工具央企重組概念

口勝利證券

券商薦股

隔夜美股與歐洲股市走低，恒指周二反覆，尾盤跟隨內地股市下滑較急，收盤報22109.95點，跌230.89點，跌幅1.03%，盤中高見22407.23點，創8個半月新高；國企指數報12180.2點，跌136.6點，跌幅1.11%，大市成交789.27億港元。盤面上，中國聯通跌4.10%，領跌藍籌，帶動電訊股向下。經歷了前期大幅上漲之後，市場存在回調的壓力，加上明天是恒指期貨結算日，多間公司的集資活動以及內地十一長假將至，大市昨日趨勢大幅下調。而內地地

高鵬

產股受政策調控擔憂影響大跌。在全球主要貨幣貶值的背景下，黃金、有色雖有大幅上揚，但對股指的影響仍屬有限，而愛爾蘭銀行評級再遭下調，避險情緒令美元回升。預期大市在節前保持橫盤向下的可能性較大，難有突破性行情出現，建議投資者遇到急跌可入市。

個股推薦：中航科工(02357)，伴隨着內地「嫦娥二號」衛星的發射，以及我國空間探索活動正進入密集期，未來相當長一段時間內航太軍工板塊都會受到資本市場關注。而在香港市場，中航科工作為數不多的航太軍工概念股將繼續得到關注，此外，該股還兼具央企重組概念，未來資產不斷注入的預期讓該股有較大的上升潛力。

大行分析

中鐵新合同增速料放緩

口大福證券

中國中鐵(00390)於2010年度上半年的盈利按年攀升45%至人民幣34.86億元，而收入則按年增加30%至人民幣1,857億元。毛利率由2009年度上半年的6.3%微升至6.4%。該公司的業務分為5類：(1) 基建建設、(2) 勘察設計與諮詢服務、(3) 工程設備和零部件製造、(4) 房地產開發；及(5) 其他業務，各項業務的收入分別按年上升26%、34%、12%、157%及73%，對總收入的貢獻比例為86:2:3:2:7，而於2009年度的比例則為89:2:3:1:5。

基建建設的需求強勁，乃2010年度上半年的收益及收入來源。新簽合同按年急升34%至人民幣3,150億元。於2010年度上半年簽訂的主要基建合同包括新建鐵路大同至西安客運專線、新建滬昆鐵路客運專線杭州至長沙段、廣州國家高速公路安化至邵陽公路項目，以及珠三角城際軌道交通佛山至肇慶段。由於2009年度上半年的基建開支基數較低，有關開支於下半年急升後，預期新簽合同的增速將於2010年度下半年放緩。

雖然原材料及勞工成本各佔經營成本約40%，但儘管有關成本波動，惟該公司仍可保持穩定的毛利率。我們相信於短期內，毛利率將較多受概算清理進度以及新簽合同增減減慢所影響。鐵路的概算清理需時較管理預期期中長，於2010年度上半年的毛利率並未大幅改善。雖然該集團向鐵道部提交的概算清理金額龐大，惟最終協定金額及時間表仍受若干不明朗因素影響。清理速度應會於2010年度下半年加快，我們預期該公司的毛利率將由2009年度的6.1%輕微改善至2010年度的6.4%。

截至2010年上半年末，該公司負債對資產比率為79%，與行業約80%的平均度相若。該公司於最近透過發行A股籌集人民幣62億元，大部分用作應付於2010年度的計劃資本開支約人民幣90億元。然而，由於該公司於2010年中的未完成合同達人民幣8,570億元新高，而合同需時2至3年完成，故其營運資金需求將仍然緊張。我們把該股的目標價定於6.53元，相當於2010年度預計市盈率14.3倍。