

遏樓市勿半途而廢

□大衛

球資金氾濫下，本港資產泡沫風險持續上升，加上住宅供求仍處於失衡狀態，致使樓價升不停，任何一個負責任的政府，都會推出相應措施調控過熱的樓市，況且主要針對外地買家的買家印花稅非本港獨有，海外其他地區如新加坡，亦實施相若措施，保障本地置業者利益。

地產商會理據牽強

就地產建設商會提出豁免繳交印花稅要求，除了公司名義收購舊樓作重建可獲免稅之外，現時看不到當局有重大讓步的理由。

首先，買家印花稅有太多豁免，便會有失去開徵稅項的原意。若然本地永久居民持有的公司或是市值三千萬元以上的豪宅物業獲得豁免繳交買家印花稅，容易產生避稅漏洞，大大削弱買家印花稅效用。

事實上，一旦豪宅物業不在買家印花稅徵收範圍，恐怕社會內部矛盾進一步激化，有錢人用公司名義買豪宅為何享有免交買家印花稅特權？同時這無可避免再掀炒風，推高豪宅樓價，倒頭來又帶動中小型住宅樓價上升。

其次，遏樓市辣招初步收效，仍需持之以恆。港府上月度推出兩辣招，包括上調額外印花稅率以及徵收買家印花稅，樓市炒風收斂，市場交投急凍，二手樓價格在連升八周後，終於出現掉頭回落，反映遏樓市新招初見成效，但仍需提防樓價略為調整後，又再出現反彈，目前超抵息與資金充裕的環境，始終有利樓市，君不見昨日截止標售的兩幅地皮，招引二十六個財團出價競投。因此，遏樓市暫不能鬆手。

第三，現時不是談論放寬調控樓市的適當時機，況且住宅炒風已轉移至工商舖以至車位，當局必要時要研究將額外印花稅徵收範圍擴大至工商舖及車位物業。

工商舖車位炒風盛

目前樓價高企不下，比九七年高位還高出二成六，調整遲早到來，若然港府貿然協助首次置業入市買樓，如豁免物業印花稅與提高按揭成數，隨時好心做壞事，製造大量負資產個案。

總之，地產商會要求放寬調控樓市、豁免繳交買家印花稅的理據不足，十分牽強。

電郵: kwlo@takungpao.com.hk

金針集

港府推出兩辣招遏樓市迄今近一個月，市場交投急凍，連升八周的二手樓價格也掉頭回落，顯見調控樓市措施初步見效，為免樓市狂熱重現，即使面對地產建設商會反對之聲，當局不應輕率讓步，在徵收買家印花稅方面作出太多豁免，否則穩定樓市的努力便會功虧一簣。

兩辣招無放寬空間

地產建設商會昨日召開記者會，反擊港府徵收買家印花稅措施，以外地與本地註冊公司的名義買樓都一律要繳交百分之十五買家印花稅，將不利本港自由經濟市場及有損國際投資者信心，而要求在一定條件下，可獲得豁免繳交買家印花稅，同時向當局提出反建議，協助首次置業者，豁免繳交物業印花稅及調高按揭成數最高至九成。

不過，買家印花稅是非常時期的非常措施。在全

板塊尋寶

□贊華

易寶前景看高一線

受到外圍經濟持續不振引致消費需求減少影響，易寶(08086)公布截至今年9月底止的首季業績，收入按年減少10.4%至3.18億元，股東應佔溢利2437萬元，按年倒退35%。

不過，這份業績仍未反映全球央行的貨幣寬鬆政策，以及神州數碼(00861)入股後雙方或產生的協助效益，加上已申請轉往主板上市因素，目前疲弱的股價正提供低位上車機會。

網購無遠弗屆

從事電子商貿業務的易寶，主要透過旗下外賣B2C(企業對客戶)電子商務網站DealExtreme.com(DX)經營相關業務。由於中國產品於國際市場享有絕對競爭優勢，DX遂為中國貨價便宜且多元化的產品開闢網上銷售管道。

作為面對海外消費者的購物網站，DX大大減少中間商的環節，售價比海外當地的零售價更具吸引力。

因應網站不受地域、時間及貨架限制，可配合現代人的生活節奏，故網站推出初期業績增長強勁。今年初，為方便非英語系客戶而發布了DX.com，網站打造了高效接觸目標市場客戶的通道，包括重點發展銷售業務的新興地區如南美及東歐等。

配合進入電子數碼科技年代，電腦、通訊及消費類電子產品不斷推陳出新，DX.com亦以銷售此類產品為主，對銷售收入起到一定支撐作用。

鑑於智能手機可大幅度增加網上購物的交易，加上集團預見未來移動購物的份額將持續增長，因此易寶將加強發展DX的智能手機應用程式的新版本，以更豐富的產品內容，以及簡潔的購物流程，吸引更多手機用戶直接通過手機到DX網站購物。

夥拍神州數碼

雖然易寶首季業績減少，但公司並無銀行及其他借款，且流動資產愈見增加，截至9月底止為3.32億元，相對去年同期為3.19億元，只是當中應收貿易帳款及票據所佔比例相比一年前的14.1%升至25.7%，惟當中已扣除了呆帳撥備，風險不高，因應收帳增加，現金及現金等值項目比例無可避免由一年前的64.5%減至44.7%。

展望將來，因全球已放寬銀根，易寶又得神州數碼這實力強勁策略夥伴，雙方合作定能擦出火花，前景值得看高一線。



◀ 遏樓市辣招初步收效，住宅炒風已轉移至工商舖以至車位，當局必要時要研究將額外印花稅徵收範圍擴大至工商舖及車位物業

中國建材股價有望回檔續升

勝利證券 □高鵠

券商薦股

港股周五小幅低開之後隨A股震盪上揚，地產股領漲藍籌。恒生指數報21913.98點漲170.78點或為0.79%，大市成交507.71億港元。內地A股滬指漲0.58%，滙豐中國製造業PMI值重返榮枯線上方。香港澄清紅利稅優惠僅限A股不含H股。

周邊市場方面，美國周四感恩節休市，歐洲股市收市上升，英國富時100指數收報5791.03，升0.68%或39.00點，德國DAX指數收報7244.99，升0.84%或60.28點。另一方面，中國11月製造業指數初值為50.4，較前一月終值49.5要好，反映內地的經濟開始呈現反彈。西班牙政府提前開始明年融資計劃，標售首批國債，且獲理想反應，集資39億歐元，較預期的25億至35億歐元區間為高，而利息成本略低於前一次標售。

滙豐的11月中國PMI資料不俗，令香港市場昨天上升，但A股市場則因為人民銀行否認下調存款準備金率而下跌。隔夜並無重大新聞，而看到最新的牛證分布，能證密集區處於21800到22000區間。若大市持續上升，這或是一個短期應該留意的水平，特別是昨日已在過去兩天反彈約500點。

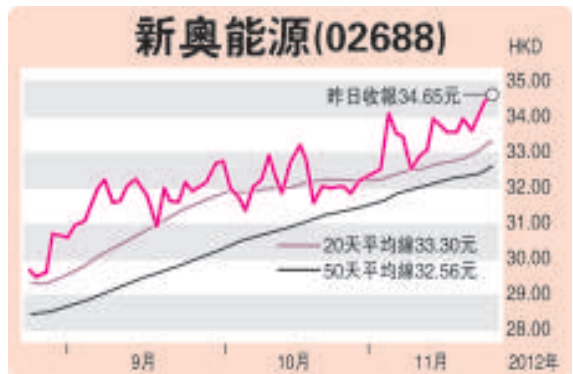
內地金融股及本地地產股是重磅股中追落後之選。若投資者想追逐強勢的股票，水泥股是不錯的選擇，特別是股價最近已回檔不少。香港政府澄清H股的股

息稅政策不會隨A股改變，這應該不會令市場大失望，因為在上周消息公布時市場也沒有隨利空而下跌。

目前可以提早的去布局早週期行業，對於經濟週期方面的考慮，經濟一般在過了低潮後，地產業先復蘇，然後是商業。隨著經濟進一步向好，輕工業產品需求增加，輕工業復蘇，從而帶動所用機器的訂單增多，進而促進重工業回暖。

經濟復蘇的一般性規律是下游企業先復蘇，再向中、上游傳遞。這是因為下游復蘇了，中上游才有需求。地產屬於下游，一般是最先復蘇。可關注內地地產股，儘管股價已經出現了明顯的升幅，近期越秀地產(00123)繼續買入土地，面積並不是特別大，但留意到公司在早前將廣州IFC出售予越秀房托(00405)後，買地的步伐相當進取。相對於大部份內房股，越秀股價對NAV的折讓仍是相當大，或許作為投資機會。建議投資者繼續去留意內房、水泥早週期類的個股。

個股推薦：中國建材(03323)行業的領軍企業，儘管上半年收入在增加，但由於水泥價格下跌、成本費用的提升，業績下滑了45.9%。隨著政策逐步的調控，內地固投慢慢回復增長，加上內地鐵路項目的資金到位，將帶動內地水泥的需求，刺激價格回升，並帶動公司水泥銷量及平均價格回升。目前股票估值較低，反映了市場對於水泥建材需求放緩的憂慮，受各方面政策利好的推動，股價有望回檔之後繼續上升，我們予以買入11.2元，止損價8.5元。



政經才情

歐美再升 下周收割

□容道

全球股票本周都偏穩上升，其中尤以歐美及新興國家的情況最好，也合乎我過去十天的判斷及部署，有不錯的戰果，十分開心，現在應該是時候去部署收割了。

我預計下周歐美股票會再放一段，我就有機會減持歐美股票套利了，暫時準備減持短線持有的，即由6%減至3%，然後放風箏。

大家要注意美元最近有轉弱跡象，但也不能太貪心，因美元的需求在最近數年都有一張無形之手去托住，是不會大跌的，所以，大家對資產價不能有太大的野心，要知所進退。

物價跟幸福感

其實，我在本周後半段主要是操作A股，而且買賣不多。A股這個箱體操作是預期之內，操作的策略在早兩期已有所講述；總結本周A股的買賣是「密食當三餐」，出入頻繁，但持貨水平仍有33%。

我只求贏就足夠了，利潤多少無所謂，能保持對市場的感覺是最重要的。

過去兩天在內地出差，跟一班富貴朋友閒談內地跟香港的物價消費水平，他們的總觀感是香港的貴，內地的還可以接受。

但在細細的比較佐證下，發現這感覺是建基於絕對值的比較，以及他們在香港以遊客身份消費的水平去計算，實際情況是他們在香港的消費額，都比大部分香港人於同類消費的消費額高得多，從包包到茶餐廳都比平常我們在香港消費的貴，也覺得無所謂，這因為裡面有遊玩豪買的心態，也有交際、送禮及公款消費等因素。

雖然朋友嘴裡說的是貴，但實際上是挺覺得自豪跟幸福，他們是買得起、花得起、玩得起呀！說是工資或收入都比我低，但我買的價格及消費都低於他們，而我從不覺得很幸福，只是知足吧(實況是像我這種人在香港已是中上層了，但也只如此罷了)。

我突然領悟到幸福感也有些隱性的東西存在裡面，我的朋友對未來的發展及憧憬，都比我更有信心及樂觀！

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
香港新區灣仔皇后大道東33號33樓3302室
電話: (852) 2987 2300 傳真: (852) 2987 2309 電郵: info@swi.com.hk http://www.swi.com.hk
上海辦事處 電話: (021) 6129 9400

頭牌手記

□沈金

確認十一月由跌轉升

恒指向二二〇〇〇關進的步伐持續。昨日最高升至二一九二四，漲一八一點，收市二一九一三，升一七〇點，是連續第三日上升，三日共連進六八五點。國企指數收一〇六〇六，升一四點。全日總成交五百零七億元，較上日多十二億元。

十一月期指還有四個交易日就結算，昨收二一九三四，高水二十一。而十一月份扭轉跌勢的關鍵在於前昨兩個交易日，現指數較十月三十一日的二一四一高出二七二點，只要下周恒指能保住戰果，十一月乃上升月將告實現。若然，則今年九、十及十一月這三個月均月上升，實為今年所首見。

昨日的恒指距二二〇〇〇關只有八十七點的距離，一般相信下周升越這個心理關口的機會壓一。除非外圍大市在感恩節後出現大變，否則好來好去之下，頗有機會以二二〇〇〇點之上告別十一月股市。

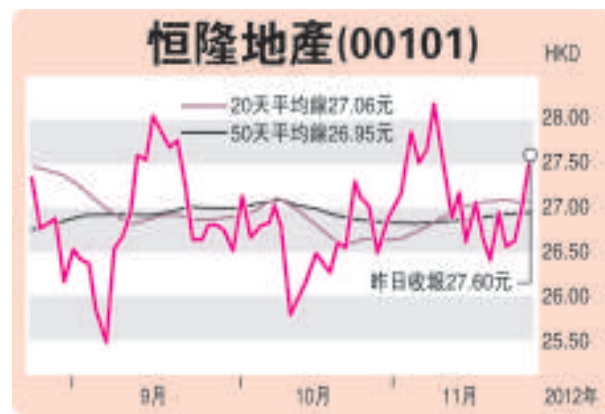
資金繼續注入，雖然成交額不是爆增，但勝在保持穩定增加。旺點也繼續擴散，雖然不是雞犬皆升，但不少項目的買意均明顯加強，說明投資者對升市的持續推進，信心仍強。

昨日有一個「亮點」是：個別股份有回吐，亦肯回吐。例如龍頭股的中移動，昨日就逆市下跌二角半，以平衡大市過速的升勢，這對整體市道的健康發展有利。

內銀股繼前日作第二日上升之後，昨日再下一城，連升三日，儘管所升不多，但持續力已破了近期紀錄，說明今個升浪，買家乃有備而來，資金「彈藥」豐足，不是有頭威無尾陣之輩也！

優質股繼續持有，這是我頭牌審時度勢後的判斷。十一月高點為十一月二日的二二一一，中段高點為二二一四九，換言之若恒指能升上二二二〇〇，就可以再創雙新高。

相對仍覺落後的優質股有恒隆地產(00101)、上海實業、合和、工行、中行、建行。下周可以繼續留意。



經紀愛股

中海宏洋·中國聯通

AMTD證券及财富管理業務部總經理 鄧聲興

受惠滙豐中國PMI初值升至50.4的消息所刺激，市場憧憬中國經濟持續向好，恒生指數過去一週連升三日。恒指全周上升754點，平均每日成交量縮減至488億元。投資氣氛好轉之下，預料恒指下周可重上22000點水平。

是次建議的兩隻股份，分別為中海宏洋(00081)及中國聯通(00762)。

雖然中海宏洋上月銷售按月大幅減少46%至8.58億元，惟累計首10個月實現房地產銷售額達126.6億元，已經達到全年銷售目標97%，相信可完成全年130億元目標。

集團目標於五年內身成銷售額達500億元的十大內房股之一，目標毛利率保持於40%以上，意味着未來五年合約銷售額，以及盈利年複合增長率分別達50%及30%。投資此股目標價位在9元，止蝕價位則在7.5元。

至於中國聯通方面，公布收購母公司聯通集團旗下固網資產，總代價為121.66億元人民幣，資金將以內部資金及籌資方式支付，預期收購將於年底前完成。

今次是聯通獲母公司注入資產，代價只略高於資產帳面值，折舊開支不會太大，加上交易以內部資金支付，將不會對資產負債狀況有大影響。聯通完成收購後，將可節省公司租賃固網的費用，預期現金流會改善，有利提升營運效率。投資此股目標價位在13元，止蝕價位則在11.7元。

(筆者為證監會持牌人士及筆者未持有上述股份)



外資觀點

新奧能源睇41元

渣打表示，新奧能源(02688)是業中最早發展汽車燃氣加氣站建設與運營業務的公司，所以享有一定優勢。其加氣站的市場份額於今年上半年已升至23%，高於管道燃氣銷售的20%；由於該業務的毛利亦較高，預期其2013至2015年的收入將升至佔整體收入的16%至20%，比同業的為高。

公司管理層又表示，目標於2015年新增加天然氣加氣站至500個，令整體加氣站增加至900個，同時正積極拓展船舶的液化天然氣加氣站建設與運營業務。

基於新奧能源健康及優越的淨資產收益率，該行認為現時估值吸引，目標價由38元升至41元，維持「跑贏大市」評級。

同時，渣打又相信，港華燃氣(01083)2013至2015年的燃氣自然銷售增長將達25%至27%，較同業為高並為股價帶來支持。

該行認為，港華仍會持續受惠煤氣(00003)管理層，預計其2013年市盈率為15倍，為同業間的低位，估值吸引；由於煤氣短期內未有注資計劃，因此令雙方市盈率拉闊；現時該行估算煤氣的市盈率為22倍。

渣打將港華燃氣目標價由6.3元升至7.2元，評級由「與大市同步」升至「跑贏大市」。

心水股

中海宏洋 (00081)
新奧能源 (02688)
中國建材 (03323)

