

港人港地 過市絕招

□大 衛

港人港地政策主要是優先照顧港人置業需要，並沒有違反自由經濟原則，限制非本港居民在港置業，海外以至內地人士可繼續在港投資物業，只是不能購買港人港地住宅物業而已。

穩定中小住宅樓市

事實上，其他地區如澳洲與新加坡也有不同形式限制海外人士在當地置業，這比較現時本港的港人港地政策嚴苛得多。

非本港居民在港置業不是完全受到限制，若然需求不減，令人憂慮繼續推高本港住宅樓價。不過，基於下列四大因由，實在不應低估港人港地政策的威力。

一是港人港地政策可產生抑壓市場需求的作用，令來自外地或內地等非本港永久居民逐步退出中小型住宅市場，轉而集中在豪宅市場，這對穩定本港中小住宅樓市有正面影響。

當中規定住宅單位在三十年內都只能售予港人的招數頗辣，限制期遠比估計的三年為長，以充分顧及港人置業需要。

二是港人港地政策將推廣至市建局以及房協興建的住宅項目之上。換言之，政策發揮穩定樓市、協助港人置業的效用不能低估。

改變供不應求預期

三是港人港地政策具彈性，在啓德新發展區推出只是第一步，未來會因應市況，增推限售予港人的住宅地皮，市民不用恐慌性買樓，將可改變住宅供不應求的心理預期。

四是港人港地政策下，所推出住宅土地地價將會比市價有一定折讓，有助平抑目前高地價之餘，日後港人還有機會以較相宜價格購買住宅單位。

一周前港府推出穩樓市十項措施，包括加快審批樓花預售、置安心計劃轉租為售及政府社區用地改作住宅發展，都是從供應方面着手，現在再引入的港人港地政策，則着重於遏抑需求，當局先後出招加大供應以及減少需求，樓市降溫可期。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk



◀港人港地政策將推廣至市建局以及房協興建的住宅項目之上，其穩定樓市及協助港人置業的效用不能低估

大市仍處牛皮 恒指跌勢強

□勝利證券 高 鵬

券商薦股

港股周四收市微升64點，午盤前後一度回落，尾盤受到歐洲股市影響回升。恒指報收於19209點，上漲64點或0.34%。全日成交額約437億元，較前一交易日減75.4億港元。恒生分類指數方面，金融收漲0.65%、公用事業漲0.64%、工商業漲0.09%、地產跌0.34%。49隻成份股中，31隻錄漲、14隻下挫，中國銀行平盤。其中，中信泰富、金沙中國各領漲、領跌成份股。地產板塊走弱，乃因市場受到傳聞港府即將推「港人港地」詳情。

隔夜美國漲跌不一，市場等待歐洲央行的進一步行動以及周五的美國資料。內地股市周四反彈，但中資金融股持續弱勢，由於內地有報道許多銅貿企業瀕臨倒閉，惹得市場擔心中資銀行壞帳率增加，周三大跌的民生銀行周四無漲跌，其餘內銀股也表現疲軟。但中資基建股表現搶眼，內地發改委批准涉逾八千億軌道建設規劃，「兩鐵」的中國中鐵和中國鐵建，以及中國南車升逾8%。儘管聯想集團遭NEC拋售，但因收購巴西電子公司，周四股價反彈。

近期影響全球資產價格的重要因素，可能就是美聯儲的QE政策預期，此外歐央行的進一步舉動也影

響着未來市場方向，意大利總理表態本國的經濟已經處於恢復當中，給市場以信心提振。中國公布了8月PMI，更是9個月以來首次跌穿50的興衰分界點。疲弱的中國PMI令人擔心，四大國有銀行8月新增人民幣貸款與上月基本持平。

今年以來，中央實施一系列穩增長措施，各地方政府也在醞釀各自的經濟刺激計劃，但從銀行的信貸投放情況來看，這些政策並沒有起到立竿見影的效果。但這同時亦帶來更多寬鬆的憧憬，如發改委的鐵路建設等，但短期降息減準仍機會不大。市場目前對政策有相當預期，但若沒有太多利好出現，預計恒指仍將會繼續下跌，目前從大市的成交看，市場仍處牛皮市，憂慮悲觀概率更大。

是次股份推介，中國通信服務（00552）全國範圍內為通信運營商、媒體運營商提供網路建設和外包服務。2012年上半年營收增長穩定，達293.6億元，同比增長將近兩成，也是因運營商對基建維護服務的需求上升所致。增長動力來自和內地運營商相關的業務，尤其是來自中國電信（00728）的業務。但其由於勞動力成本上升，以及原材料漲價的問題，毛利有所下降，但預期海外的額外收入提振公司的整體業績。目標價4.7元，止蝕價3.4元。



新華文軒股息率吸引

□國浩資本

新華文軒(00811)是一防守性股份，由於其息率吸引，在未來12個月表現優於大市的機會甚大。公司在內地從事出版印刷及分銷行業。在過去5個財年，公司總共向股東派發相當於每股1.38元人民幣的股息，即其每股盈利總和的74%。2010年及2011年每股股息皆為0.30元人民幣，其穩健的財務狀況令公司可維持慷慨的派息政策。

於2012年6月30日，公司持有淨現金20億元人民幣，相當於每股2.13元。公司亦擁有11.8億元人民幣可供出售股權投資項目相當每股1.27元，當中包括（i）6230萬股於上海上市的安徽新華傳媒，於2012年6月30日的市值為6.76億元人民幣；（ii）成都銀行的2.47%股權，帳面值為2.60億元人民幣；及（iii）四川外語學院成都學院的24.3%股權，帳面值為2.40億元人民幣。

公司於2011年由以上三個策略性投資項目的總股息收入為4400萬元人民幣，相當於盈利的8%。從另一個角度看，公司淨現金及股權投資項目的帳面值每股3.40元已達目前股價的93%。

公司純利於2010年及2011年分別升22%及19%至4.37億元人民幣及5.22億元人民幣。2012年上半年，公司公布營業額20.48億元，純利2.72億元人民幣，分別按年升19%及29%。毛利率由2011年上半年40.9%改善至2012年上半年43.5%，創新高。

截至2012年6月30日，每股帳面值3.99元人民幣，意味着公司市帳率為0.75倍。撇除將在下半年入帳的約2億元人民幣左右因出售非核心資產所得的非經常性收入，保守估計全年盈利將升10%至5.77億元人民幣（每股盈利0.51元人民幣），現價相當於2012年5.9倍市盈率。根據彭博資料顯示，2012年市場盈利預測為5.77億元人民幣。假設公司維持每股派息為0.3元人民幣或0.366港元不變，預期息率為10.0%。

事實上，新華文軒股價本年至今已上升28%，較恒指的升幅高23%。建議買入新華文軒，12個月目標價為4.5元，相當於2012年市盈率7.3倍、預期股息率8.1%及市帳率0.92倍。

金針集

政府不足一周內，兩度出招遏樓市。為優先照顧港人置業需要，推出啓德新發展區兩幅住宅地皮，率先試行港人港地政策，規定所建住宅單位，首次出售以及之後三十年內轉售，都只能售予香港永久居民，也不可以公司名義購買，這項過市絕招一出，可紓解港人對住宅供不應求的疑慮，不用恐懼無樓買。

有效遏抑市場需求

繼上周四推出十招穩樓市措施之後，特首梁振英昨日公布港人港地政策詳情，明年首季推出東九龍啓德新發展區兩幅住宅地皮，合共一點六公頃，預計可建一千一百多個單位，未來數年將有港人港地住宅項目落成，政策落實時間之快出乎意料之外，反映當前樓市高企不下，供求失衡持續，市民置業愈加困難，不容當局猶疑不決，出招必須快而準。

財經縱橫

□趙令彬

中德G2關係日漸形成

日前德國總理默克爾親率龐大代表團訪問中國，乃她上任後第六次，和今年來的第二次，加上溫總之前訪訪，今年兩國總理級峰會已有三次，顯見兩國關係密切，故中德特殊關係的說法不脛而走。事實上中德G2的體系正悄悄成長，逐步成為全球最重要的大國關係之一，其發展情況及背後意義值得探討。

這次訪華的德國代表團規模之大規格之高，均可謂空前，總理帶同多個內閣成員到訪，一般來說只是對盟友如美國等才會如此。有西方評論更指出，德國總理見中國領導還多過見美國總統。這些事實已確證了中德特殊關係的存在，並非只是評論界的構想。

當然，中德關係的基礎首先是經濟合作。去年兩國貿易額近1700億美元，佔中國與歐盟貿易三分之一，德國對華出口更急增，去年比2005年時大升約二倍，同期間對歐盟及美國出口只分別增長約24%及6%。對華出口的急升，有助抵償對歐美出口的放緩，令德國在歐債危機衝擊下，至今仍可保有較佳的經濟表現。此外，德國企業在華投資亦甚活躍，至今已有5000家，在華僱員達22萬人，其中四分之三為家族所有的中小企業，故並非只有大型跨國企業才來華經營。對這些中小企業帶來的利好不容忽視，它們大多擁有專長產品及技術，有助提升中國工業水平。

此次兩國峰會，同樣涵蓋了重要的經貿合作事項。在雙方簽訂的18個協議中，包含了在汽車燃料（如電動車）、鐵路、可再生能源和航空等多方面的合作，其中特別受重視的是大項目，包括中國以35億美元購入50架空巴客機，空巴投入16億在天津加建飛機組裝廠，和大眾投近三億在天津建汽車零件廠等。此外，兩國還同意通過協商解決太陽能電池的貿易爭執，希望能避免要以壁壘措施來處理。

中德關係除了經貿合作的基礎外，地緣政經戰略因素也十分重要，且影響正與日俱增。德國方面，歐債危機的解決需要中國助力，為此德國必須推動改善中歐關係，但更重要者乃德國本身的需要。德國的以收緊解歐債困局策略，令它在歐美不受歡迎備受攻擊，有日趨孤立之感。近年與美國的放寬策略矛盾甚大，今年來法德軸心亦大受打擊。在此情況下，德中處境相近利益趨同，自令德國要走近中國。

中國方面，在美國重返亞洲的遏制壓力日增下，也更需要與德國搞好關係，由此既可防範歐美以泛大西洋聯盟聯合壓華，又可以中德合作對抗美日的反華同盟。特別是中德重工產業的合作日益緊密，可壓縮日本工業以至經濟的發展空間。無論如何，從長遠看中德合作日多，將對全球地緣政經格局有深遠影響，特別是有利於世界走向多極化和強化歐亞大陸合作。

異動股

招金標青

□羅 星

歐央行可能無限量購買歐豬國國債，港股昨日略為低開後，便反覆向好，收市報一九二零九，國企指數則升四十九點，以九零六九收市，全日成交金額有四百三十七億元。

即月期指昨收市呈五十六點低水。

歐美央行將放水，金價重上一千七百美元，金礦股一馬當先，招金礦業（01818）昨日急升半成，以十一元五角六仙收市，升五角八仙，表現可人。



實力雄厚 信譽超卓

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

香港銅鑼灣希慎道33號利園33樓3302室
電話：(852)2987 2300 傳真：(852)2987 2309 電郵：info@www.hk http://www.sas.hk
上海辦事處 電話：(021)6129 9409

頭牌手記

□沈 金

價殘勿拋 擇息高者吸

昨日股市最低時曾跌破一九一〇〇關，低見一九〇七六，跌六十九點，其後有反彈，收市重上一九二〇〇關，以一九二〇九點報收，升六十四點。國企指數收九〇六九，升四十九點。最低時亦曾失守九〇〇〇關，報八九八七點。

全日總成交四百三十七億元，較上日少七十五億元。

大市明顯的有一種觀望氣氛。主要觀望歐洲央行會議的成果，以及梁振英特首會否短期內推「港人港地」政策。直接受影響的地產股，個別有所下調，如長實、新地、恒地、新世界都告回落。

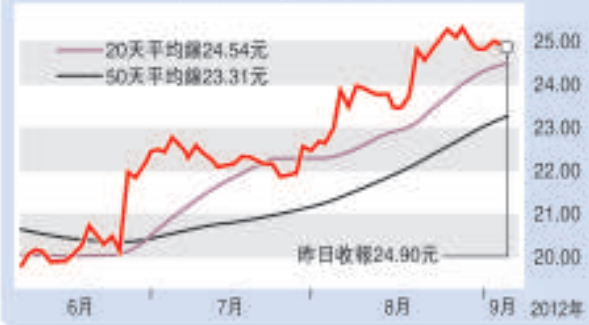
三隻近期被大行報告唱淡而「空軍」大肆拋售的股份，昨日有兩隻已告喘定及反彈，其一是中信泰富，收九元二角四仙，升百分之三點一。其二是利豐，收十一元八角二仙，升百分之一點七。至於民生銀行，昨日初段仍受沽壓，低見五元六角，收市五元七角八仙，與前價相同，無升降。

從走勢看，昨日已首次考驗一九〇〇〇關，結果可以挺得住而反彈。是否已證明這一關可守，還不能太肯定，但終極支持的一八八〇〇已經不遠，亦即不排除有好友在一九〇〇〇就逢低吸納。大市跌到這個地步，已非胡亂拋售之時，因為價位已殘，現在才沽之哉，隨時沽出後就買不回來者也！

外圍股市的表現依然左右大局。昨日港股回升，與內地股市上升同步，顯見投資港股，非眼觀四面，耳聽八方不可。歐洲央行會議是眾所關注的焦點，歐美股市如何反應，對港股會起啓示作用。

我以前講過，九月是收息月，所以亦專門選擇有息收的實力股投資，反正銀行息低，股息仍是「搶息一族」渴望的收益。在未來一個月，我會逢低收集合和（00054），蓋此股屬進可攻退可守的選擇，不妨考慮。

合和實業(00054)



經紀愛股

中海油上升動力形成

□獨立股評人 余君龍

從中長線走勢分析，港股未能擺脫波幅上落市的格局，恒生指數較早前挑戰20200點水平之後，高位承接力虛，掉頭回落，跌穿19500點水平的支持，更下試19000點心理關口水平，但是明顯在19500點水平之下，大市承接力轉強，預料有機會尋底回穩。

由於市況仍在波幅之間徘徊，因此投資機構如動量基金等均投入周期類股份，取其波動率較高，增加短線投資回報。環顧最近數個星期，油價從近年低點不斷反彈回升，走勢漂亮，與石油股走勢背馳，突顯石油股落後，因此在未來一個短線周期，這個資源類股份有機會跑贏大市。

從技術走勢分析，中國海洋石油（00883）較早前股價由16元水平見頂回落，步入一個典型的調整期，最近一度下試14元這個最近一季的低點，與近期油價不斷由低位反彈回升的走勢呈現背馳，因此理應出現一個技術反彈，而且目前股價遠低於50天移動平均線的15元2角4仙，形成反向上升動力，亦配合出現技術反彈，第一個上線目標在10天移動平均線的14元6角。

至於集團主要從事原油之上游業務包括勘探、開發、生產及銷售石油及燃氣，目前是中國最大的海上原油及天然氣生產商，亦是全球最大的油氣勘探及生產集團之一，生產基地主要在渤海灣、南海西部、南海東部及東海。以現水平計算，此股的市盈率在7倍左右，而市場預期集團業務發展前景樂觀，盈利可以維持平穩，因此可以接受一個較高的市盈率，成為基金等入市吸納的根據。基本分析強，料隨後股價可逐步回穩。

投資此股可以伺機在14元水平左右吸納，中長線目標可看18元以上，而止蝕位訂於13元2角。

