

腾讯股价首破400港元 马化腾跻身富豪榜前三

受惠于手机游戏业务前景乐观，以及多家券商大行看好所提振，腾讯控股股价昨日首次突破 400 港元，盘中最高见 405.8 港元，收盘报 402.2 港元。

海通国际发表研究报告称，腾讯的微信等移动业务增长快速，至第二季度末的活跃用户数目已增至 2.358 亿户（一年前仅为 8520 万户）。随着公司加大宣传力度，预期可维持快速增长，业务贡献率将逐步提升。另外，腾讯与华纳兄弟、迪斯尼合作，相关电影会在腾讯视频网站发放，也具有可观的发展潜力。因此，海通国际给予腾讯的投资评级为“特有”，目标价为 410 港元。

香港中国银盛财富管理首席策略师郭家耀认为，腾讯旗下各项业务增长动力表现仍佳，市场上没有替代品，加上投资者憧憬阿里巴巴将以高估值上市，令预期市盈率已超 36 倍的腾讯控股继续受到资金追捧。他预期，该股短期动力仍在，下一目标价为 450 港元。

花旗则强调，继续看好腾讯的手机游戏业务增长前景，因此大幅提高其目标价至 480 港元，并重申该股为内地科网股首选。

另据悉，胡润研究院昨日公布了 2013 年《胡润百富榜》，腾讯控股主席马化腾则以 620 亿元的总财富排名第三，这是马化腾首次晋身这一排行榜前三名，其财富大增 51%，排名则连升 4 位。另外，万达集团董事长王健林以 1350 亿元的总财富量首次成为中国首富，并打破碧桂园杨惠妍家族于 2007 年创造的 1300 亿元纪录，创历年财富新高。（吕锦明）

港区议员女儿挪用客户资金2800万港元被判4年

荷兰银行前职员、香港油尖旺区议员仇振辉的女儿仇凯菁，因在任职期间挪用客户 2800 万港元，用以填补其投资失利客户的账户，昨日在港区区域法院被判监禁 4 年。

法官在判刑时表示，此案案情非常严重，虽然被告在案中并没有任何得益，但银行需要为此给有关客户补偿损失。判词显示，被告在 2009 年初，分别在 4 个客户的账户中挪用共 2800 万港元，以弥补其他多名投资失利的客户，事后有客户发现并揭发事件。（吕锦明）

利福地产今日登场 暗盘交易无人问津

将于今日在港交所主板挂牌上市的利福地产，昨晚在暗盘市场受到冷遇，乏人问津。截至记者发稿时，香港辉立交易场及香港耀才新股交易中心均未取得任何暗盘成交记录。据悉，这是今年以来第三宗暗盘零成交的新股。

券商资料显示，今年第一宗暗盘录得零成交的新股，为 7 月份在港上市的优库资源，第二宗为同月上市的开元产业。

利福地产是由利福国际分拆上市。利福地产昨日公布，其公开发售部分获得超额认购 1.69 倍。据悉，利福地产每股发售价 1.98 港元，估计股份发售所得款项净额约 1.35 亿港元将用于发展现有怡富土地项目。（吕锦明）

香港5星级酒店房价称冠大中华

国际酒店调研机构莱坊最新发布的大中华区酒店报告称，香港国际 5 星级酒店高居区内日均房价最高位，达到 305 美元（约合 2365 港元），其后依次为澳门（211 美元）、上海（205 美元）、北京（200 美元）及广州（185 美元）。

莱坊董事及研究及咨询部主管（大中华区）林浩文表示，虽然全球经济前景尚未明朗，可能会影响商务客的人数及逗留时间，但香港的旅游业前景仍乐观，加之两大乐园正在扩建，香港贸发局不断举办展览，预期访港商务客仍将保持增长。另外，香港积极增加住宅用地，未来新增 5 星级酒店用地将比较有限，土地长期供应缺乏将有助于酒店房价上涨。

据报告还显示，上半年香港甲级高价酒店入住率 84%，按年升 2%。

此外，报告认为，随着澳门经济模式由博彩业转至娱乐型的非博彩事务，将有助于刺激旅客人数及逗留时间的增长。据统计，今年上半年有达 690 万旅客到澳门，去年在澳门过夜旅客人数更高达 1360 万人，同比增长 5%；而澳门上半年 5 星级酒店房间数量达到 18688 间，较去年底上升 12.4%；上半年澳门日均 5 星级酒店房价微升至 1687 澳门元，入住率则持平于 86.4%。（吕锦明）

李嘉诚重心西移或预示香港楼市见顶

证券时报记者 吕锦明

近一个多月以来，亚洲首富、有“超人”美誉的李嘉诚连续在香港和内地抛售大量资产的举动引起外界猜疑：李嘉诚此举是否意味其正大举从内地、香港乃至整个亚洲市场撤资？

证券时报记者就此采访了多位香港资深财经分析人士，他们大多认为，所谓“超人”撤资说属无稽之谈，因为李嘉诚作为生意人，无论是减持物业还是“重心西移”都是理所当然的事情。不过，从李嘉诚的资本转移路径来看，投资者应当可以从把握投资脉络和节奏，尤其是对香港楼市可能出现泡沫破裂所带来的影响要有所警觉。

抛售物业或因看淡楼市

公开资料显示，仅在过去一个多月里，李超人先后出售的资产就包括：香港百佳超级市场、上海陆家嘴东方汇经中心、广州西城都荟广场等。业内人士估算，如果上述交易全部完成，估计将可套现 400 多亿港元。

从套现的情况看，李嘉诚这次的举动确实不小。”人称“曾 Sir”的香港知名独立财经评论员曾志英分析说，不过，我们也不必像个别媒体那么大惊小怪，虽然套现的绝对金额不小，但与李嘉诚在内地和香港的资产总规模相比，占比可谓微乎其微。毕竟，李嘉诚是个聪明的生意人，他在这些投资项目上已经是赚得盆满钵满，现在落袋为安，这是再合理不过的事情了！”

曾志英认为，现在无论是香港还是内地，无论是住宅还是商业地产，其价格都高得令人咋舌，对于李嘉诚旗下的长江实业这样的大型开发商而言，这是套现的绝佳时机。另外，内地和香港的土地拍卖价格持续走高，尤其是内地在近期更是“地王”接二连三涌现，这必然增加开发商的开发成本，影响开发商入市建设新项目的欲望。长实由年初至今，几乎没有拍得任何一块香港地皮，从这一情况可见，实际上，李嘉诚可能认为香港楼市已经到了见顶的时候了，因此他更有理由现在抛售固定资产来套现。”

据悉，万科董事会主席王石日

前在获悉融创拿下北京新“地王”后，在微博上点评说：精明的李嘉诚先生在卖北京、上海的物业，这是一个信号，小心了！”

香港汇讯证券行政总裁沈振盈也认同香港和内地楼市见顶令李嘉诚萌生去意的看法。其实，李嘉诚之所以能成为亚洲首富，必然有其独到的投资眼光。在以往历次资本市场有大风暴来临之际，李嘉诚都会有出售资产的举动。他近期抛售资产，就像是种庄稼成熟了就要收割，资产价格到了高点就要套现。”沈振盈特别指出，多年前李嘉诚抛售资产是为了帮补和黄，是因为当时和黄收购欧洲电信业务，资金压力大；但现在，长和系”没有任何资金压力的情况下，李嘉诚又在抛售资产，这是发出一个明显的看淡后市的信号。”

重心西移更显高招

“超人”李嘉诚一方面在内地和香港抛售资产，另一方面也在加快在欧洲市场收购资产的步伐。沈振盈认为，李嘉诚从亚洲市场抽身后转投欧洲市场，主投公用事业板块，这个大方向是对的。

香港著名财经专家、灵狮控股董事总经理蒯常念表示，目前全球仍处于低息环境之中，长和系”在

李嘉诚频抛内地香港资产 市场解读不尽相同

证券时报记者 李明珠

从卖出百佳超市开始，到出售上海写字楼、再到抛售西城都荟广场及停车场，香港首富李嘉诚近期的一举一动成了大家共同关注的焦点，频繁抛出内地香港资产背后到底有何信号，市场解读声音不尽相同。

香港明报报道，长实和黄系主席李嘉诚，自香港特首梁振英上场后，经历雍澄轩拆售触礁及码头工人罢工，最新动作是准备出售旗下现金牛、帮公司日日赚的百佳超级市场。事实上，李嘉诚今年在港投资

这个时机抄底欧洲公用事业板块，估计其成本也比较便宜，特别是随着欧洲经济逐步复苏，抄底公用事业行业是明智之举，因为这一行业的投资回报稳定，通常都在 10%以上。由此可见，李嘉诚的生意经念得实在是高”！

李嘉诚将投资重心西移会给“长和系”相关个股带来什么影响？多数市场分析人士认为，随着李嘉诚在内地和香港楼市采取撤出战略，以地产开发为主业的长江实业的股价吸引力可能会下降，而以港口、基建和公用事业为主业的和记黄埔的投资价值将凸显。

香港耀才证券市场事务总监郭思治表示，“长和系”发展至今，已经形成非常庞大的规模，业务涵盖地产、零售、航运、贸易、能源等多个领域，以香港弹丸之地是容不下如此庞大的商业帝国的。所以，李嘉诚套现部分资产转向欧洲市场，有利于“长和系”打开更大的发展空间。”

沈振盈也表示，香港楼市见顶已是市场的共识，另外，在高楼价和高通胀的情况下，目前香港社会但凡涉及民生的行业，比如地产、零售业都会处处受到牵制，而这也正是目前“长和系”所涉及的两大主要行业领域。他指出，

李嘉诚频抛内地香港资产 市场解读不尽相同

步伐明显减慢，其上市旗舰长江实业今年未尝在港投得一块地。长实上一次在港夺得地皮，是去年 11 月以 29.01 亿港元夺马鞍山落沙住宅地。长实于今年 2 月意图透过拆售雍澄轩酒店套现 14 亿港元，因拆售手法新颖，掀起轩然大波，最终由香港证监会叫停。而李嘉诚近年多次出售香港资产，再将套现所得，投资在海外的公用及电讯项目。

海外业务近年成为和记黄埔收益总额占比最高的市场，仅今年上半年就完成四宗海外并购共耗资 248.7 亿港元，李嘉诚也逐渐把一些事业重心转向欧洲，2010 年，2011



CFP/供图

特区政府对高楼价的调控决心很大，包括“双辣招”在内的一系列楼市调控措施，让地产商的盈利空间受到一定的影响。随着香港楼市调

控的深入，长实等香港大型地产商的预期收益将下降，而偏重于基建和公用事业的和黄、长江基建的业绩有望稳步增长。”

李嘉诚频抛内地香港资产 市场解读不尽相同

年，李嘉诚先后以 700 亿港元与 300 亿港元收购英国电网与水务业务，2012 年 7 月，又耗资 235 亿港元收购英国管道燃气业务。目前，李家控制着英国天然气近三成市场、四分之一的电力分销市场以及约 5%的供水市场，而英国媒体更称，李嘉诚要并购“整个英国”。

与之对比悬殊的是，李嘉诚今年上半年未在内地投资一分钱，反而传来其将广州西城都荟广场与上海东方汇经中心出售的消息。有分析指出，李嘉诚撤资内地转战欧洲，是看好欧洲水电煤气市场，规避超市物业写字楼等行业可能出

现的风险。香港政务司司长林郑月娥在回应和黄有意出售百佳超市业务时表示，这是个别企业的商业决定。香港商务及经济发展局长苏锦梁认为，各间企业都有各自的商业决定，香港营商环境过去成功吸引不少外资，不同行业对香港营商环境持正面态度。

香港《文汇报》针对李嘉诚撤资香港评论指出，特区政府和社会各界有必要重视营商环境变化对投资和香港竞争力的影响，要努力遏抑地产租金飙升减轻营商成本，防止社会泛政治化和仇商情绪继续蔓延，以改善整体营商环境。

梁振英：港府楼市“辣招”暂不作任何修订

证券时报记者 吕锦明

面对香港地产及中介有关撤销“双辣招”的呼声渐高，香港特区行政长官梁振英昨日明确回应称，特区政府认为任何形式的豁免或退税都会削弱楼市调控措施的效力，强调港府实行“辣招”的立场不变，暂时不会作任何修订。

梁振英是在昨日出席一个午餐会致辞，就香港长远房屋策略发表演讲时作出上述表示的。他指出，留意到近期业界要求港府就楼市调控

“减辣”的呼声，但他认为“双辣招”措施符合香港最大利益和社会长远利益，港府必须有效应对非理性的楼市亢奋情绪，以减轻金融风险。如果“减辣”将会影响香港的宏观经济及金融体系的稳定性，港府经过仔细考虑后认为，不应豁免慈善团体或香港居民持有的公司缴交辣招印花税。他重申，特区政府“无意“减辣”，继续实行楼市调控“辣招”的立场不变，强调由于措施所涉及的印花税金额较大，港府暂时不会有任何修订，以免出现法律漏洞，为个

别人提供诱因避税。

据统计，在港府于 3 月推出楼市调控“双辣招”后，3 至 7 月香港平均楼价上升幅度为 0.4%，较 1 至 2 月的增长幅度 2.7%明显放缓，反映楼市“辣招”有成效。但梁振英指出，在资金泛滥仍然持续的情况下，香港楼市泡沫风险不容忽视。他强调，如果特区政府不及时推出压制楼市炒卖的措施，香港市民将会为楼价大跌付出沉重代价。他指出，房屋不像其他商品，没有替代品也不能靠进口解决，在供应不足容易出

现短缺的时候，理应采取“港人优先”政策。

据悉，香港立法会旗下的“印花税修订条例草案委员会”将于下周一开会，审议有关修订法例。香港运输及房屋局长张炳良就此表示，特区政府的调控楼市措施采用的是“先订立后审议”方式，以便政府可以随时随市场情况来调整辣招的细节。他认为，有了这个基础，未来楼市或外围经济环境如出现重大变动，港府都可灵活及时调整措施来应对。

另外，梁振英近日还在博客上

撰文，反驳有立法会议员及媒体称香港有超过 15 万个闲置住宅单位。他在文章中表示，要准确评估闲置物业数量，应当参照特区政府差饷物业估价署发布的数据。根据署方于年中公布的数据显示，截至去年底，香港约有 48000 个空置私人住宅单位，空置率为近十年来最低；另外，空置公屋单位也只有不足 3700 个，空置率仅为 0.5%。梁振英认为，由此可见目前香港房屋的空置比率极低，供不应求的情况明显，他希望社会各界能够齐心协力处理土地供应、楼房供应问题。

深圳房贷“商转公”对刚需刺激作用有限

证券时报记者 吴家明

深圳房价一路走高，二手房成交均价更首次突破每平方米 3 万元，楼市正迎来“金九银十”的良好开端。继放宽普通住房标准之后，深圳房贷商转公政策终于出台，在“利好”频传的背景下，购房者们的热情是否会再度点燃？

深圳市住房公积金中心近日召开发布会宣布，《深圳市商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款暂行规定》已经市住房公积金管理

委员会审议通过，商转公业务将在 9 月 16 日上线试运行。职工在 7 家受托银行以及中信银行、农商行、邮储银行、光大银行的存量房按揭贷款，均可采取顺位抵押的方式办理商转公业务，无需再赎楼。商转公贷款可贷额度为申请人和共同申请人账户余额的 12 倍，个人最高可贷 50 万，共同申请可贷款 90 万。

据介绍，按照现行五年期以上贷款基准利率，公积金贷款利率 4.5%，商业个人住房按揭贷款利率

6.55%，公积金贷款利率大约相当于商业银行贷款基准利率的 6.9 折。那么，一笔 50 万元 30 年期的贷款，按照等额本息还款法计算，公积金贷款每月比商业贷款节省 643 元。假设职工的还款总期限为 30 年，那么累计下来最多节省利息支出约 23 万元。

此前，深圳出台《关于深圳市 2013 年享受优惠政策普通住房价格标准的通告》，享受优惠政策普通住房标准的单价核算方式将调整为单套住房总价核算方式，普通住房

标准的放宽有利于减轻刚需购房负担，房贷“商转公”的出台无疑再次给置业者带来利好。

与此同时，尽管银行房贷收紧加大了房贷难度，但相比节节攀升的房价以及看好的市场预期，购房者仍然果断出手，购房热情不减。根据深圳中原地产的监测，上周深圳二手住宅成交 1634 套，环比上升 4.34%，成交均价达到每平方米 30674.41 元，环比上涨 14.44%。与此同时，开发商将积极备战“金九银十”，深圳市场未来两月将有大量楼

盘推出，市场竞争会非常激烈。

那么，在利好频传的背景下，购房者是否会加快置业步伐？美联物业全国研究中心总监徐枫认为，放宽普通住房标准和房贷“商转公”的确属于利好消息，但对刚需的刺激作用有限，大部分刚需特别是在民营企业工作的“打工一族”，其住房公积金缴存额度并不高。

不过，有分析人士表示，对于一些资金比较充裕且准备购置第二套住房的人来说，房贷“商转公”或刺激其加快购房步伐。