

# 投资理财大解码

二零一二年五月刊



范维纲 Michael Fan

香港经济师学会会长

注册财务策划师协会副会长

中国发展委员会主席

英国注册财务会计师公会香港分会理事

中国事务委员会主席

电话 (852) [9381 6338](tel:93816338)

电邮 [fanwaikongmichael@gmail.com](mailto:fanwaikongmichael@gmail.com)

## 香港

近年来住宅楼价和租金都不断上升，导致社会对现任政府房屋政策非常不满，亦是梁振英候任特首在七月上任后马上要解决其中一个棘手民生问题。去年七月本刊在经济层面的宏观看法“小香港，大经济”，即是国内人的生活取向都会影响小香港。就近期据《香港物业报告 2012》显示，内地投资者的扫货行为是导致香港物业的空置率严重的主要原因。同属新楼盘集中地的沙田和将军澳去年就分别录得 8% (自去年起增 1%) 和 6.7% (自去年起急增 2.9%) 的空置率，九龙站的内地业主比率更高达 3 成，令油尖旺成为香港其中一个单位空置率最高的地区。在空置楼盘当中，有不少是待租单位，待售单位和没有入住也没有放盘的单位。



据了解，今年为楼盘销售的高峰期，预料新盘达 1.5 至 2.42 万伙之间，按年增加超过五成，主要集中在新界区的中小型单位。上述供应数量可暂缓楼价上升压力，但将来因为在“小香港，大经济”的环境下，都需要前瞻性的策划去解决住的问题。

预计 2013 年落成大型新盘			
地区	项目	单位总数	发展商
元朗	大棠路项目	2582	恒地·新世界
将军澳	俊滢	1777	长实
荃湾	荃湾西站 7 區	1720	长实
将军澳	日出康城 3 期	1648	长实
屯门	珑门	1075	新地
将军澳	天晉 2 期	800	新地
元朗	元朗东项目	800	新地
大围	溱岸 8 號	981	新世界

资料来源：香港物业报告 2012

欧美消费市场持续疲弱，影响香港出口按年跌 6.8% 至 2624 亿港元，而转口则跌 6.4% 至 2575 亿港元。其中，出口至内地的货值

跌 8.1% · 德国跌 11.4% 而美国则跌 2% · 受欧债危机及全球经济不稳定影响 · 香港短期出口依然前景不明 ·

## 环球经济展望

### 中国



国内的股票市场是非常不稳定, 是不可以单用学术或经济指标去分析股市走势, 正如五一黄金周时段的股市上涨主因是:-

- 五一休市期间推出的 4 大政策包括减低股票交易费等利好股市
- 4 月中国制造业采购经理指数 ( PMI ) 为 53.3% · 市场对经济好转预期加强
- 市场预计未来将继续有利好股市政策出现
- 五一小长假期间 · 重点城市楼市成交大幅增加
- 四大期货交易所调低手续费 · 对有色资源股有利
- 汇丰中国 PMI 资料反映中小企困难 · 市场估计将有相关政策或进一步放松

但在国内股民面对一个信心问题, 上市公司的报告有多真实? 所以市场对民企管治的信心每况越下, 民企来香港上市的数量自 2008 年起激增 · 目前就有 600 多家内地企业等待到港上市 · 可是 · 由于经济发展放慢 · 不少企业面对业绩下滑和资金紧绌等问题 · 容易挺而走险 · 在上市审批程式上偷工减料 · 待上市以后问题才浮面 · 其实 · 现时上市公司的企业管治比从前进 · 唯联交所就过去民企出现问题而监管日益严格 · 对民企内部管治更加关注 · 除了参考客户及供应商提供的资料外 · 亦会考虑保荐人及收费等问题, 尽职审查将是保荐人的刑事责任 ·

如何能挽回股民对民企信心? 建议大力向民企推行企业内部管治的重要性, 实浅现代优化企业模式, 才能在资本市场融资 ·

近日国际奢侈品牌在国内续一加价 · LV 就将于四月底全线加价 3%至 5% · 不过 · 因受出境消费 · 经济下滑 · 楼市不景气 · 证券市场低迷 · 消费者流动资金减少等因素影响 · 奢侈品的价格升幅已较去年减慢 · 中国市场是所有国际奢侈品牌必争之地, 因为中国将成为全球奢侈品牌的最大市场 ·

中投公司监事长金立群表示 · 中投正在寻找欧洲的投资机会 · 其关注的重点项目类型包括水利 · 电力以及房地产 · 预计在欧洲的投资将占整个投资组合的 20% · 中投认为欧洲有很多拥有良好声誉及优秀管理的企业 · 正如我在去年指出, 美元, 欧元均在历史低位, 人民币上升, 再加上欧美资产再过去几年间向下调整, 种种的有利因素下, 亦是民企走入国际的大好时机 ·

## 欧盟



欧元区上月制造业 PMI 降至 45.9，已经连续 9 个月处于 50 以下水平，德国更从 48.4 下滑到 46.2。另外，3 月份的失业率升至自 1997 年 4 月以来的最高位，更增加市场对欧元区未来的忧虑。在法国与希腊大选带来的政治不明朗下，市场担心欧元下滑，各大基金已经加快减持欧元资产，刺激欧股认沽期权引伸波幅升高，从欧股及欧债流出的资金亦升至本年新高。

面对欧债危机持续恶化，国基会正寻求 6000 多亿美元的额外资金，务求把现有的 400 多亿扩大至 1 万亿，不过，由于一些以美国为首的成员作出反对，额外增资已减至 4000 亿左右。目前日本和欧盟国家共承诺增资 3000 亿美元，但是次资金扩充计画可能要等到 6 月的 G20 峰会才有待确定。

另外，自欧债危机发生 3 年以来，国基会首次承认欧罗区有可能解体。国基会警告，由于西班牙的经济及财政前景暗淡，处于债务危机的欧罗区将有机会再次面对崩溃的危机，成为全球经济前景的最大威胁，股市在未来数月应有大波幅。

### 理财小贴士

人生在不同阶段理财策略都与时间有关，例如年青时可以承受较高风险来换取较高回报，年纪较长者因工作能力减少及年近退休而承受风险能力亦相对下降，所以投资组合亦要随着人生在不同阶段去改变才是理财之道。