

遏抑炒樓存有漏洞

□大 衛

是利用空殼公司買賣物業，避過繳交高達百分之十五的額外印花稅。

關注炒樓風趨熾熱

儘管以公司轉讓形式進行物業買賣，一樣要繳付有限公司百分之十六點五的利得稅，但稅局要花很多人力物力進行追討，相信會有漏網之魚。

事實上，港府在一零年十一月推出額外印花稅措施，嚴格來說措施的效用未有受到真正考驗，當時剛推出額外印花稅措施不久，歐債危機惡化與金融市場波動，加上擔心港府再有打壓樓市措施出台，熾熱樓市慢慢降溫，炒家活動收斂，樓市成交從高峰期逐步減少，而樓價最終在額外印花稅措施推出後六個月，即去年中見頂回落。

整固七至八個月的香港樓市，在今年二月又再蠢動起來，美聯儲局強調維持低息環境至一四年底與本港銀行再以減息爭奪樓按市場，成為樓市轉活的催化劑，而太古城個別二手樓以天價成交，以及馬灣新盤海珏的買家，成功轉炒獲利，憂心樓市狂態復現。

面對樓市炒風再起，港府不能只是出口術，要有

加碼出招的準備，下列三招是可加研究。

部署新招力遏炒風

首先，當局須嚴格執行追收公司名義買賣物業獲利的利得稅，增加稅局資源打擊逃避額外印花稅的炒樓活動。

其次，若然炒樓活動再度熾熱，就要研究重新引入禁止樓花轉讓措施，必要時更可在樓花預售同意紙上，明文規定限制公司名義買賣物業，例如市建局旗下的新盤計劃禁止以公司名義買樓，遏抑樓市短炒活動。

第三，針對本地銀行減按息爭奪樓按市場，超低按息回報與風險承擔不成比例，金管局不能再局限於出口術，而要採取實質行動，監察銀行信貸資產素質，必要時再收緊按揭指引。

近周樓市反彈，樓價從高位跌幅已收窄至百分之五左右，加上新盤掀起加價潮，不排除整體樓價轉跌為升。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk



▲市場上錄得新盤有買家，利用空殼公司買賣物業，避過繳交高達百分之十五的額外印花稅

港股短期仍震盪為主

□勝利證券 高 鵬

券商薦股

受內地股市拖累，港股昨日整體走勢偏軟。恒指小幅低開衝高後震盪下行，午後有所回升，收報21134點，上漲48點或0.23%，全日成交總額為542億元，較上一個交易日減少18%，其中，中移動、和黃及長實領漲。

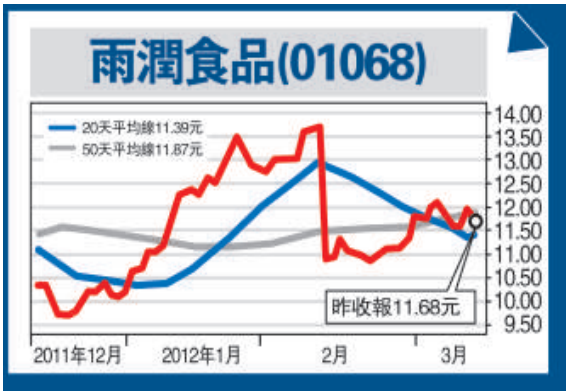
消息方面：中國將重啓核電項目審批裝機容量超4000萬千瓦；人民銀行行長周小川表示，存款準備金率空間大，但不能隨意上下調；2月中國進出口總值為2604.3億美元，增長29.4%，其中，出口增長18.4%，進口增長39.6%，貿易逆差高達314.9億美元，創9年來最高；住建部部長姜偉新稱，目前執行的限購政策看不到取消的期限；今年前兩個月全國財政收入20918.28億元，比去年同期增加2423.89億元，增長13.1%；外匯局9天批了21.1億美元QFII，額度超去年全年總和。

美國方面，2月非農就業人數增長22.7萬人，預期增長21.0萬人；2月失業率維持在8.3%的水準；1月貿易赤字超預期，上升4.3%至525.7億美元，其中，

進口與出口也呈現增長；高盛將美國一季度GDP增速預期由2.0%下調至1.8%；3月2日當周衡量美國未來經濟增速的領先指標（WLI）升至124.3，創自2011年8月中旬以來新高。

歐洲方面，穆迪表示，希臘已經違約，希臘債券置換是廉價交易；歐元區各國財政部長同意釋放355億歐元的希臘援助貸款，並對該國與私人債券部門的債券交換計劃表示支持；拉加德建議IMF四年內援助希臘367億美元來支持其經濟計劃；意大利1月季調後工業產出環比下降2.5%，預期下降0.8%，為25個月來最大降幅；德國2月批發物價指數同比上升2.6%，環比上升1.0%，增幅均符合市場預期。

綜合來看，市場對內地周末沒有利好消息感到失望，致使股市整體偏軟，加上，港股持續反彈已積累一定升幅，在大市缺乏方向的情況下，部分投資者獲利回吐的意願明顯，而美國政策繼續向好與希臘成功完成債務置換計劃，可增強市場信心，同時，中國降存款準備金率的空間很大與內地政策方向傾向扶持資本市場發展的意圖明顯，然而，市場方向仍然有待進步一確認，因此，預期港股短期仍以震盪為主，可靜待市場方向出現。



雨潤食品翻身可期

□高 飛

去年被負面消息纏身的雨潤食品（01068）上周五公布2011全年業績，盈利數據稍優於盈警預期，賺約18億元，同比下跌34.1%。雖然大行對此業績看法好壞參半，但幾乎所有大行在維持評級時卻上調了目標價，反映大行並非全面看淡雨潤的前景，只待更多復蘇訊號出現。現階段不妨分段收集。

去年雨潤營業額按年升50.5%至323.2億元，毛利率由14.4%跌至8.6%。雨潤的毛利率跌至近年低點，對比在06年全國豬疫發生後，雨潤的毛利率為14.7%，現時再進一步下跌的機會有限，因近期豬價回落令其下游低溫肉製品受惠成本下降，毛利率更有望回升。

另外，由於雨潤在業績會中並沒有羅列詳盡的復蘇數據，只由主席表示業務見曙光，謂今年首季比去年第四季好，並相信今年第二季會較第

一季好，所以對市場的說服力不足。其實，集團剛更換了CEO，正待重整旗鼓，穩步推進業務增長，為免給新管理層帶來壓力，故主席說得保守屬情有可原。

此外，雨潤去年在風雨中並沒有放緩投資，反而是趁低吸納一些經營困難的肉製品工廠，這亦大大反映了雨潤對後市的信心。早前，商務部等九部門聯合對全國落後產能進行審核清查，進一步推進行業整合，雨潤抓緊時機擴張。

若年內，雨潤無其他影響業務的壞消息出現，以其龍頭地位，翻身可期。去年，集團以保市佔率為首要任務，以折扣價傾銷，令市場對其產品有更多認識，長遠可吸納更多消費者和客戶，有利業務之穩定性。現階段股價在低位徘徊，投資者可逢回吐吸納。

頭牌手記

□沈 金

港股昨日先跌後升，恒指最低時回至二一〇〇〇關以下，報二〇九二四，跌一六二點，其後反覆回升，並收復二萬一千關，收報二一一三四，升四十八點。國企指數與恒指背馳，收一一二二五，跌三〇點。全日總成交僅五百四十二億元，較上周五少一百二十億元。

恒指上升的功臣有二，一是連日大強勢的中移動，昨日再創新高，收八十七元四角半，升百分之三點八六。二是未段發力的和黃，三扒兩撥躍上八〇元大關，收八〇元八角五仙，大升百分之四點二。兩隻重磅股抵銷了其他成份股的下跌，加上長實、恒地、太古、九倉等上升，遂支持了恒指反彈。

國指下跌，敗在中人壽、農行、信行、兗煤等的下跌。四大國有商銀升了中行、工行，跌了農行，而建行就平收無升降。市場人士估計，內銀股恐怕要三月底至四月才可完成消化而重上征途。現階段是逢低收集的好機會。

大行紛紛調高中移動的目標價，有謂很快會升逾百元，躋身「紅底股」之列。這隻巨無霸近日自七十九元六角半起步，有如裝上一對翅膀，三日之內升了七元八角，升幅近一成，誰能「移動」這隻龐然大物，真的是不言而喻。既然大行看好，光是一個「炒」字，所動用的資金絕對不能少，這也間接說明「走資」、「撤資」之說純屬子虛。三月之內，依然是個別發展的上落市，如今除中移動外，和黃也接上班，估計長實、恒地也不甘寂寞，後市要對一些長期偏低而為有心人不斷收集的股份，要另眼相看。

恒地系是還未真正有異動的股份，但我頭牌認為已經有留意必要。煤氣本月十九日宣布，美蘭華二十日宣布，恒地及恒發於二十一日宣布。一浪接一浪，如果公布得好，當然有條件推上。李兆基買入恒地這麼多，現離五十元目標還有四元左右，且看能否一舉拿下目標價了。



大行點評

新創建前景轉好

中銀國際發表報告指，繼續看好新創建（00659）於基建及服務業的多元化投資組合，於去年底止6個月，其道路、水利、基建交通及服務等多個板塊均有令人滿意的增長，相信今年首6個月前景會繼續改善，予「買入」評級，目標價由12.1元調高至14.89元。

報告解釋，去年12月電價調整後，新創建的能源業務有快速增長；增持杭州繞城公路權益至95%後，其貢獻可全數於2012財年下半年度反映。另外，新礦資源（01231）或在今年第二季投資亦有貢獻。中銀國際估計，2012財年新創建的應佔經營溢利會錄得17%增長，未來三年複合增長率達13%，按目前8倍市盈率計算，估值屬偏低。

經紀愛股

越秀信託憧憬收購

□富昌證券研究部總監 連敬涵

越秀房產信託基金（00405）為越秀地產（00123）商業物業經營的上市平台，持股量35.58%，而越秀地產亦是目前唯一於香港上市，並且擁有房託平台的內地發展商。

旗下五個物業，2011年整體出租率達99.25%；全年總收入增加7.8%至5.22億元人民幣，創歷史新高；全年實際每單位分派額大幅增長9.8%至0.2647港元。

為進一步提升集團的競爭力，以及保持收入增長勢頭，董事梁凝光早前表示未來將會積極研究及物色收購機會，當中重點會考慮越秀地產旗下的商業項目。

越秀地產投資的商業物業廣州國際金融中心，將於今年第二季全面啓用，未來還將有3個商業項目陸續啓用，包括2013年交付的財富天地廣場。相信此等商業物業成熟後，將有機會收購此等高素質物業，長線看好。

股價目前於4元水平徘徊，息率達6.6厘，加上憧憬有機會進行收購，適合收息及期望股價有增長的投資者作為中長線吸納。投資此股建議於4元之下買入，目標5元，跌破3.6元止蝕。（筆者並未有此股）



財經縱橫

□趙令彬

中國宏調恰可但動力失衡

中國今年GDP增長指標雖調低至7.5%，但實際增長應可保八，最終結果當看國內外因素的變化而定，其中宏調政策亦將扮演重要角色。今年的宏調主方向是繼續執行積極的財政政策，和穩健的貨幣政策，具體情況如何應予探討。

貨幣政策方面，今年廣義貨幣（M2）增長目標定為14%，去年目標為16%而實現值為13.6%。以去年GDP增9.2%而CPI升5.4%計，M2增幅屬偏緊，而新增信貸亦控制在7.5萬億元的目標內，反映貨幣收緊已經到位。唯一問題是貨幣數據是否反映實況：銀行的表外活動很可能隱藏了一些貸款不報。無論如何，從民間高利貸活躍，和香港大量貸款北調，顯示貨幣收緊確有顯效，即使有隱藏貸款亦改變不了收緊格局。今年如CPI及GDP升幅均如指標，則M2按指標上升14%將顯示貨幣狀況會比去年寬鬆。但由於CPI及GDP升幅均有可能超標，故今年貨幣狀況料將仍屬中性以至偏緊而非寬鬆。

財政政策方面，今年財赤指標為8000億元，其中中央佔5500億，餘為地方所佔。財赤佔GDP比率將下降至1.5%，如是則因財赤相對減少，令財政政策有輕微收緊傾向。總之，當前中國財政可算是基本平衡，故關鍵不在總收支數額，而在收支結構是否合理，和能否最有利於推動發展改善民生。政府工作報告要求加大對農村、欠發達地區、科技、環保及涉及民生的文教醫衛與保障房建設等各項的投入，如教育開支要按GDP的4%投入標準處理，對「三農」投入則比上年大約約18%至12000餘億元。當然，在投向正確外還要保證項目管理到位，防止資金流失、挪用、被貪污及浪費。

總體來說，貨幣及財政等宏調政策取向合理恰當，應可對穩增長、控物價等施政目標起正面作用。唯一有大問題者是人民幣匯率仍採爬行升值政策，所謂「更靈活」或擴大「波幅」等乃遮掩之詞，既無實質意義亦無科學理據支持。還須注意者是，在經濟施政中除要關注總量如增長及通脹率的調控外，更要掌握好結構變化及相關政策的運用。當前尤須關注增長動力源的平衡問題。據報去年拉動增長的三頭馬車中，消費對增長貢獻51.6%，投資54.2%，各自相當於約4.8及5個百分點，也表示淨出口拉低了增長近0.6個百分點。有評論認為增長結構優化已見拐點：消費下降及偏低的局面已開始改變。這或許沒錯，但切勿忘記三頭馬車中已出現了「外弱內強」的新不平衡：內需強旺而外需疲弱。在這形勢下，政府工作報告指今年經濟政策重點之一是擴大內需尤其消費，乃明顯選錯對象，正確者應是力保出口和控制外貿順差的下滑。

異動股

中國南車急挫

□羅 星

港股昨日在二萬一千點好淡爭持，中國人民銀行行長周小川表示存款準備金率下調空間還很大，加上期指大戶挾高中移動與和黃，尾市指數轉跌為升，恒指以二一一三四收市，升四十八點，而國企指數則跌三十點，以一一二二五收市，全日成交金額只有五百四十四億元。即月期指低水十點。

內地媒體報道一段高鐵路基塌陷，高鐵概念股全線滑落，中國南車（01766）急挫百分之四，以五元四角二仙收市。

心水股

恒基地產（00012）
越秀信託（00405）
雨潤食品（01068）

