

商舖有見頂之虞

□大衛

，反映零售業淡勢已成，這與今年零售銷售接近兩成增長有很大差距。

珠寶金行叫停擴張

香港零售管理協會主席麥瑞琮發出預警，本港零售業市道有硬着陸風險，大幅下調今年零售銷售增長預測，從百分之十五降至百分之七，可能是七至八年來最低的增長數字，據知有小型零售商已支撐不住而結業，因而十分關注商舖承接力問題，估計商舖租金有調整壓力。

事實上，面對內地客消費力轉弱，過往不少珠寶金行以高昂租金搶佔旺區街舖的情況有變，例如周生生已暫緩開設新分店計劃，這對商舖租售價格走勢會有直接影響。

早前也有大型零售集團捱不住瘋漲的租金，國際時裝品牌集團H&M位於中環皇后大道中的三萬方呎旗艦店將於明年秋結業，決定不再續租。

其實，近數年本港商舖租售價格以倍數瘋狂上升

，已到達天價水平，零售業市道轉弱，商舖物業必然首當其衝。

收租股急回有啟示

目前位於中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角的街舖租金動輒一、二千元，而售價每呎最高接近十萬元。據高力國際最新發表的全球商舖物業報告，全球商舖租金最貴街道為美國紐約第五大道，呎租達一千七百一十一元，而本港皇后大道中及廣東道，則以呎租一千一百九十元並列第二。換言之，全球商舖租金最貴的五條街道中，竟有兩條來自本港。

各類物業之中，本港商舖市道可說升得最為瘋癲，一旦市況逆轉向下，調整幅度可大可小。

近日九倉與太古地產等有大型商場出租物業的地產股有明顯回吐，尤其是太古地產，大股東短期內兩度大手減持股份，預示商舖市道快將見頂。

電郵：kwlo@takungpao.com.hk

金針集

本港零售業吹淡風，近數月來零售銷售貨值呈低單位數增長，與高峰期的兩成增幅成強烈對比，其中奢侈品銷售更明顯跌幅，有珠寶金行暫緩擴展新店計劃，本港商舖市道有見頂之虞，多年來有升無跌的商舖租售價格，遲早步入調整期。

零售業或八年最差

雖然內地到港旅客數目有增無減，但內地客整體消費力有下降跡象，過往對珠寶首飾、鐘表及名貴禮品趨之若鶩，目前購買意欲卻顯著降溫，可能與內地經濟放緩有關。

八月份本港零售銷售貨值增長百分之四點三，而七月份則為百分之三點九，其中珠寶鐘表等奢侈品銷售更錄得按年下跌百分之三點四，為三年來最大跌幅

板塊尋寶

□贊華

Focus Media 基本因素良好

由於推廣及行政開支等增加，致Focus Media (08112) 今年第二季度業績仍錄得虧損，但相對於今年首季度的虧損額870萬元，次季僅蝕200萬元，已有顯著收窄，加上預期前期推廣開支效益逐漸發揮，可望恢復盈利。

Focus Media是一間在香港及新加坡經營、規模完善的數碼戶外媒體公司。以選定地點的數量計算，集團是於香港及新加坡的辦公室及商業大廈的電梯大堂建立規模龐大網絡的最大數碼戶外媒體公司。

進駐星最高商廈

最近，公司在新加坡最高商廈One Raffles Place大堂設置平面顯示屏幕，發展戶外廣告業務，今次已是集團第三次進駐新加坡著名最高商廈，目前當地最高的3幢商廈大堂包括One Raffles Place、Republic Plaza及UOB Plaza均已成為網絡選定地點，標誌着集團業務的新里程碑。

今次進駐的商廈是新加坡著名地標之一，位於當地的商業區心臟地帶，第1座樓共有62層，高282米，可租用面積達35萬平方呎，除了是新加坡最高的大廈，同時亦是全球最高建築之一，而第2座則樓高38層，可租用面積同樣達35萬平方呎。

Focus Media未來將繼續尋找不同平台的媒體合作，致力成為第1家泛亞洲的數碼戶外廣告媒體企業。下一步的發展目標瞄準台灣、越南及中國大陸。目前，公司位於星、港兩地的選定地點已超過1,200個，分別覆蓋近八成及近六成的白領人士。

網絡規模不斷擴大

過去半年，公司位於新加坡辦公室及商業大廈的選定地點增長17%近380個；在香港的業務亦不斷增長，選定地點增長12%達590個，網絡規模正不斷擴大。

按照互聯網公司調查顯示，在2005至2010年間，用於香港的戶外廣告媒體的廣告支出的年均複合增長率為9.5%，僅次於互聯網的11.8%，而戶外廣告媒體的增長，更比佔第三位的電台廣告多近一半，增長速度之快反映此行業前景無限。

為了爭取更多廣告客戶群，公司不排除在住宅大廈大堂、便利店、超級市場等設置電視廣告屏幕的可能性。Focus Media基本因素良好，股價有條件看漲。

股海篩選

濠賭股回軟買入機會

瑞信發表研究報告指出，9月份澳門博彩收入按年升12.3%，符合預期。迄今澳門博彩收入按年升14.9%至2233億元澳幣。該行預期，全年博彩收入達374億美元，即第四季按年增長3.9%。

濠賭股股價反映投資者對數據反應負面。該行認為，主要是由於市場預期較高。該行又指出，9月下旬澳門博彩收入增長放緩，主要是由於贏率波動及旅客轉移至十一黃金周到訪所致。十一黃金周訪客人數強勁。10月1日至3日，總訪澳人數及內地訪澳人數按年增加35.8%及15.1%，而首8個月的增長則為1.1%及6.6%。

該行認為，市場對9月份數據反應過度，市場預期今年全年錄10%至12%增長，盈利預測有潛在上升的可能，為投資者提供買入機會。



▲雖然內地到港旅客數目有增無減，但整體消費力有下降跡象，而多年來有升無跌的商舖租售價格，預料遲早步入調整期

國壽加強創新和轉型力度

□勝利證券 高鵬

券商薦股

港股周五高開高走，站上21000點大關，資源股和保險股領漲藍籌。恒生指數報21012點，漲104點或0.50%；國企指數漲120點，報9969點，漲幅為1.23%，大市成交452.57億港元。

周邊方面，歐洲央行準備隨時買債，加上美聯儲上月會議紀錄顯示，若勞動動力就業市場未見顯著改善，不排除加大推出量寬寬鬆的力度，利好市場氣氛，道指周四晚收市升80點。銀行股帶動市場走高，花旗集團、美國銀行、摩根大通和摩根士丹利等金融銀行股上漲2%至4%。

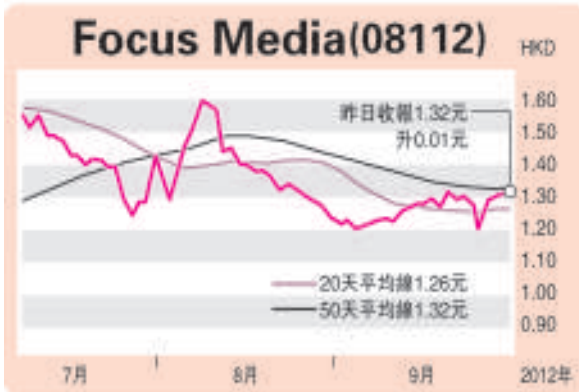
美國上週新申領失業救濟人數從2個月低位回升，增4000人至36.7萬人，但好於預期的37萬人。美股因就業市場資料理想表現不俗，恒指也跟隨了其上升的走勢。油價上升4.05%至91.71美元，金價上升0.94%至1796.5美元。油價反彈，歐元兌美元升至1.3水準。航空股可能受油價反彈而受壓。

港股消息方面，造紙股及化工股走勢較好，包括玖龍紙業(02689)及維達國際(03331)，因市場預

期到公司近期可能要提高產品價格。而服裝股板塊持續受到追捧，二線本地房地產股也明顯見到資金流入。總的來說，市場投資偏好轉向了前期一些未上漲個股。但本地零售消費股及賭業股因近期行業資料不振而受到壓制。受國內抵制日貨影響，日本相關汽車股如東風汽車(00489)和廣汽集團(02238)也可能繼續跑輸大市，華晨汽車(01114)、長城汽車(02333)和吉利汽車(00175)銷量的上升可能會逐漸體現出來。

目前看，歐美市場還是保持整體強勢的狀態，港股則需要等下周一內地市場恢復交易後，確認明顯的方向，近期應該暫時了結獲利較大的個股，關注前期滯脹股。

個股推薦：中國人壽(02628)上半年資產負債表顯著改善，業務結構和品質持續優化，這主要是由於公司強化了以價值為導向的考核體系，同時加強產品創新和轉型力度，中國人壽發展勢頭強勁。中國人壽9月個險和銀保新單保費增速均將顯著領先於同業。在個險管道，預計中國人壽9月新單保費同比大幅上漲。這一強勁發展趨勢還將繼續得以維持。目標價格21.50港元，止蝕價格26.10港元。



A股紅盤可期 中線減持美股

□容道

如各位所知，本人的短線重倉在A股，外圍持貨都是中線部署，而對亞洲股市及港股我就堅定暫不參與這短途賽事；同時，很多戰友都趁黃金周放長假去也，所以，本周可以說是沒有太大的交易情緒。我也把精力都放在正常業務及宏觀分析上了。

觀乎歐美仍在玩政策市，雖是有少許破位之象，但絕不值得短線犯險；反而現在耐心等待下周一A股開市及其所引動的投資方向更為可取！

以過往數天各方面報道國內的內需消費表現，絕對是勝於大部分投資者的預期，我已經收到不少轉軸看好的投行報告，對消費股及其所拉動的行業都投以買入的評級；這從港股過去兩天慢火炒上H股的格局可以證明。相信A股會是千呼萬喚開個漂亮的紅盤，這其實在公在私都是必然的，對國慶節是喜上加喜，對國是政事也是有正面且深遠的意義。

至於我具體對A股節後的操盤方針，相信要等到周一開市前才能決定。但我一定會慢慢品嘗我持貨過節後的美味大餐的，即是割不青及持貨兩手都做，初步以上證2150為關口去驗證市場的力度，再制定下一步的操作。

新興歐洲資產穩賺

至於外圍，我於本周中段增加了一點點新興歐洲的資產，至2%，債券的持份則不變，維持10%；按圖表走勢看，歐美很快會出現突破，相信破位後，走勢會較急速，且波幅較大；此刻計，向上機會較大，我會利用此段行情減持中線持有的歐美基金，而其中以美股的比重較大。

因為在綜合考量匯率因素後，我以為歐洲資產會中線跑贏美元資產，由此再制定沽貨的先後次序，更能優化潛在的回報！

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 贊助
香港銅鑼灣惠康道33號利豐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

慢火煎魚闖關成功

「慢火煎魚」的港股，昨日終於闖過恒指二一〇〇〇關，收二一〇一二，升一〇四點，是第五個交易日上揚，五日合共上升四八五，屬小步慢跑，繼續予人以穩定趨升的感覺。

國企指數收九九六五，升一一六點，離一〇〇〇〇點大關尚有三十五點之遙，估計下周內地A股復市，若有好表現，國企指數重上萬點關已是箭在弦上矣！

成交總額四百五十二億元，較上日少三十億元，反映了一般小戶對後市仍然審慎，未有出現狂躁現象，而這一點反而有助大市健康穩固地發展。

升降互見的走勢持續。昨日成份股中，以落後股彈升最突出，其中，中信泰富升百分之五，中遠太平洋升百分之二點八，利豐升百分之二點五，中鋁升百分之三，國泰升百分之二點二，為五大升幅藍籌。下跌股方面，九倉、長實、電能、新地、太古、港鐵、思捷、騰訊、華潤電力等均榜上有名。

大市重上渴望已久的二一〇〇〇關，走勢自然是討人歡喜。今回合乃一步一個印慢升，予人以平穩慎重之感。昨日在挑戰二一〇〇〇關之時，也是陣上陣落熬過一陣子，最終才確認得以搶灘成功，可見今次升上去，乃心思熟慮之舉，

有助於投資者增強信心。

我頭牌之愛股昨日跑出合和，壯升百分之三點六，收二十八元五角，再創五十二周新高。看勢頭很可能以三十元關為挑戰目標，持貨者不妨耐心等待，以求食盡這個上升浪。

下周一內地股市重開，估計上升的機會較大，如果有利好政策出台，就更加有信心。近日環球股市均以上升為主導，內地股市料也不會例外。未升的板塊數來數去就只剩下久沉的內銀股和內房股，能否成為新一輪升市的領導者，且拭目以觀之可也！



經紀愛股

東方海外·海通證券

□AMTD證券及財富管理業務部總經理 鄧聲興

港股本周只有三日市，恒指主要在20799至21021間窄幅上落。內地經濟數據好像參半，9月份非製造業商務活動指數為53.7%，較上月回落2.6個百分點；中國官方9月PMI為49.8%，較上月回升0.6%，自5月以來首次回升。恒指至周升172點，平均每日常成交量為471億。市場憧憬下周一內地股市復市後A股有好表現，料恒指下周可試21100。

是次建議股份分別為東方海外(00316)與海通證券(06837)。

東方海外因航線運費持續低於基本營運成本，繼本月上調來往亞洲至北歐航線的20呎及40呎標準箱運費各200美元後，將於下月1日再度調升有關航線的運費，加幅不變。

此外，集團亦分別於8月及本月中上調東南亞至澳洲航線的運費，每個標準箱上調200美元，料有助其改善毛利。該股獲成交支持，突破主要平均線之上，料短線上升動力偏強。目標50元，止蝕42.3元。

早前上證綜指一度跌穿2000點心理關口，但明顯在2000點有一定支持力，加上內地近期傳出A股將穩措施，有利中資證券類股份，其中海通證券為行業首選，因為現時其H股股價與A股有15%折讓，估值較為吸引。

另外，海通今年8月份營運收入達4.85億元人民幣，較7月增36%，預期在刺激A股政策下，第四季行業情況會有好轉。目標11元，止蝕於9.4元。

(筆者為證監會持牌人士及筆者未持有上述股份)

