



# MIKIKI開幕 郭炳聯撐場

政府宣佈大力發展東九龍，早已進駐該區的新地「食正」大趨勢，旗下新蒲崗商場 Mikiki 昨日開幕，特別舉行巡遊嘉年華，展現新蒲崗與啟德不同時期的演變，包括啟德機場、麗宮戲院等，喚起市民集體回憶。新地副主席兼董事總經理郭炳聯更罕有地到場主持，以實際行動表達對東九發展的重視。

Mikiki 為新地旗下，港灣的基座商場，總面積21萬呎，8月初試業，以年輕及創意為定位，主打本地15至39歲的年輕客群。項目規模雖不及同系apm及創紀之城等，但前臨啟德發展計劃，未來更有天橋連接新建成的港鐵站，政府最新一份施政報告落實打造東九龍為新的商業核心區，令項目的發展潛力備受重視。

## 「食正」發展東九龍大趨勢

由於商場前景可觀，雖然面積細細，仍獲郭炳聯親自主持開幕儀式，足見新地對於東九發展的重視。同場主禮嘉賓還有黃大仙民政事務專員蕭偉全、黃大仙警區指揮官靳敦賢總警司、新地代理租務部總經理鍾秀蓮等，期望商場可推動東九發展成本港的創意新地點。

同日下午，Mikiki 更於戶外舉行新蒲崗巡遊嘉年華，18隊巡遊隊伍裝扮成不同主題，包括衙前圍村、啟德機場、啟德遊樂場、新蒲崗工廠區數字街、麗宮戲院、郵輪碼頭、都會公園等，以傳統飄色、舞蹈、滾軸溜冰、步操等表演方式，演繹新蒲崗不同時期的演變，重展昔日風采。

## 試業至今平日人流約4萬

鍾秀蓮表示，Mikiki 以區內上班族及高消費住客為



郭炳聯、新鴻基地產代理租務部總經理鍾秀蓮、黃大仙民政事務專員蕭偉全、黃大仙警區指揮官靳敦賢總警司為全新商場 Mikiki 主持「新蒲起動」儀式。

主，8月初試業至今平日人流約4萬人次，假日則6萬人次；因目標客群為高消費年輕客群，預計首年商場零售及餐飲人均消費分別約300至1,500元，及120至300元，首年商戶總營業額有6.5億元。

目前商場出租率達100%，合共98個特色商戶，租金(未計分成租金)方面，餐飲樓面呎租介乎35至70元；零售商戶呎租50至120元。預計每年可為集團帶來近6,000萬元租金收益。



## 近四千萬人幣跑車亮相澳門

中國前國家領導人毛澤東主席的座駕——吉斯115。

澳門首屆車展設有4大主題展館，分別為超級豪華館、進口車館、中國製造館和零件館，全面展示汽車工業前沿科技成果和中國汽車工業最新成就。除展出全球60多個汽車品牌最新款的汽車外，展品中還包括毛澤東、周恩來等中國前領導人曾乘坐的專車，以及中國政府接待外國國家元首的禮賓車，讓廣大觀眾近距離一睹國家元首神秘座駕的風采。此外，目前全球性能最強、速度最快、價值3900萬元人民幣的Bugatti 超級跑車亦同場現身，成為全場鎂光燈的焦點。

香港文匯報記者 李潔穎

## 舊標箱旁留下歷史印記

中環政府合署東座地下標箱一向是政府各類工程、土地的招標集中地，不過，此標箱在上周五最後一次使用後，將隨大勢搬往添馬艦新總部東座地下，經要代公司前來提交標書的一位女士上周五便趁機於「政府合署東座」字體下拍照留念；一眾小記亦於上周五南灣及石門地皮於中午12時截標後，齊來到標箱及政府合署東座字體下拍照留念，即時令到舊標箱成為景點。

11月25日會有3幅土地截標，屆時入標者及到場採訪的記者都要到政府添馬艦新總部東座地下入標。新地方有新規矩，屆時到場採訪的記者要出示卡片或採訪證登記後才可進行採訪。

香港文匯報記者 梁悅琴

## 親愛的臥底經濟學家



《親愛的臥底經濟學家》是作者提姆·哈福特在英國《金融時報》上撰寫的同名專欄，專欄以經濟學的角度為讀者解答從約會把妹、職場求生、到生活瑣事的各種疑難。

例如有讀者問：為了提高加薪的機會，應否早上第一個上班、晚上最後一個下班呢？作者解答指出：這樣做代價太高了。同事之間，不論誰贏，上司都會獲利。既然如此，倒不如年底才留守公司到半夜，對手們長期堅持都耗盡了精力，這時便比較容易贏得比賽。

### 把複雜問題簡化為經濟模型

為什麼上地鐵時，總有人擋住列車車門？哈福特認為，這涉及了「囚犯困境」，如果大家往後退，人人都能獲利；但如果只有一個人往前擠，那他就是獲利者。作者認為擋門的人不是想趕上車，而是想搶座位。他們要在座位剛空出時，搶先進入車廂，也因此而站在打開的車門前，擋住所有人去路。擋住車門的行為雖然很自私，但絕非不理性。

經濟學本來就很適合用來解決生活上的難題，經濟學家能把複雜的問題，簡化為經濟模型，提出實在的建議，再加上哈福特富英式幽默的文筆，這大概就是其專欄大受歡迎的原因。

葉卓偉

- 書名：親愛的臥底經濟學家
- 出版社：早安財經
- 作者：提姆·哈福特
- 譯者：尤傳莉



責任編輯：劉偉良

## 投資理財

### 金匯動向 馮強

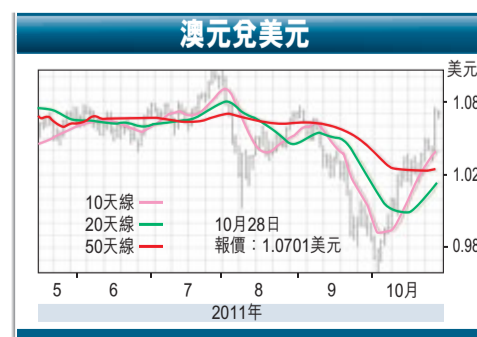
## 央行或有寬鬆政策 澳元料回試1.056

澳元上周在1.0315美元附近獲得較大支持後，其走勢已進一步趨於偏強，在先後重上1.04及1.05美元水平後，更一度反覆上揚至1.0750美元附近的兩個月高位。由於歐盟在上周達成新一輪紓解歐債危機的協議後，市場又憧憬本週四及週五於法國舉行的G20峰會將會對歐債問題提供協助，因此當投資者的避險情緒已明顯降溫之下，歐元以及商品貨幣的升勢亦相應有所擴大，並且導致澳元得以走高至1.07美元水平。

另一方面，澳元從本月初的93.90美仙水平大幅反彈至上周的1.0750美元水平後，澳元在短短4周之內便已有高達14%的強勁升幅，故此不排除投資者將會趁美國聯儲局以及歐洲央行相繼於本週舉行會議之前先行減持部分澳元獲利，再加上G20峰會之後，美國10月份的就業數據亦將於本週五公布，所以市場在本週仍充滿頗多不明朗因素之際，該情況將可能令澳元略為回吐近期的升幅。此外，澳洲第3季的消費者物價指數較第2季有所回落後，部分投資者已認為澳元往後將仍有一定的降息機會，因此若果澳洲央行本週二的會議一旦有出現寬鬆其貨幣政策的傾向，則澳元的回吐幅度將會稍為擴大。預料澳元將反覆走低至1.0560美元水平。

### 觀望美議息 金價高位爭持

上周五紐約商品期貨交易所12月期金收報1,747.20美元，較上日下跌0.50美元。金價在經過上周的顯著攀升後，12期金已一度於上週尾段反覆上揚至1,754美元水平，在市場仍等候着聯儲局會議結果以及美國10月份就業數據的情況下，預料現貨金價將暫時徘徊於1,700至1,780美元之間。



### 金匯錦囊

- 澳元：澳元將反覆走低至1.0560美元水平。
- 金價：現貨金價將徘徊1,700至1,780美元。

### 金匯出擊

英皇金融集團總裁 黃美斯

## G20峰會前 日圓續強勢

隨著歐債危機的計劃在上周已經成形，本周投資者可能將注意力轉回美國。美國聯儲公開市場委員會(FOMC)將於本週二和週三召開會議，但多數分析師都不認為美聯儲會在會議結束時宣佈新的經濟刺激計劃，或者第三輪量化寬鬆舉措。而周五，美國將公佈10月非農報告。最近的經濟數據表明，美國可能再次陷入衰退的可能性下降，但就業市場前景依然黯淡。調查顯示，10月就業崗位預料會增加95,000個。另外，歐洲央行會議以及20國集團(G20)會議亦是本週市場的矚目焦點。

日本央行上周四通過擴大公債購買規模來放寬貨幣政策，稱此舉是因應日圓升值和歐洲債務危機帶來的風險。央行將資產購買規模擴大5萬億日圓，至20萬億日圓，同時維持目標利率在0-0.1%不變，這是三個月來第二次推出貨幣刺激措施。日本央行總裁白川方明在新聞發佈會上表示，目前日圓升值對日本企業信心和出口造成了嚴重的負面影響。即便投資者不確定放寬貨幣政策的時機，但寬鬆規模卻不出意外，日圓幾無變動。另外，日本央行一如預期，下調本財年和下一年度的經濟成長預估，

但維持日本經濟將繼續溫和復甦的觀點。日本央行將下一財年的經濟成長率預估值從2.9%下調至2.2%，且預計2013/2014財年經濟成長1.5%。

### 美元兌日圓料跌見74

美元指數上周下跌，於周四更錄得逾兩年最大單日跌幅；至於美元兌日圓則下探至75.64日圓的紀錄低位。然而，每當美元兌日圓接近紀錄低位的時候，市場則疑慮日本央行是否會出手干預，不過5天及10天平均線有上揚跡象，但價位再而明確跌破75.80/76.00區域，則可望美元兌日圓會出現較大之下挫壓力。較大支撐將為75.50及74.80水平，進一步延伸跌幅可看至74.30以至73水平。至於上方則關注100天平均線77.85水平，將視為美元兌日圓重要阻力位，倘若破位上延目標預估值為79.40以及80關口。

# 企業債基金穩步前行

## 投資 攻略

美股自月初出現底部止跌反彈以來，雖然標普500由4日起開盤以來的13.58%漲幅，讓指數站上期間全球十大股市漲幅榜之列，然而在指數上週二出現一波漲市中的最大的2%跌幅下，作為標普波動指標的VIX指數當天就漲了10.12%，但美林美國企業債指數同一天還是有0.85%漲幅，表明企業債的波動低於股市，得以獲取標普第三季企業盈喜資產增值的良機。 ■梁亨

據基金經理表示，儘管美林美國企業債指數在上一週、近一個月的0.36%漲幅和0.91%漲幅，是遠不及標普500期間的3.78%漲幅和11.46%漲幅，但是經歷了上季的股市震盪，前者近三個月、今年以來的1.12%漲幅和6.10%漲幅，比後者期間1.2%跌幅和2.18%漲幅的表現為佳。

### 具投資評級企業債有需求

雖然遇上景氣降溫疑慮時，由於預期違約率上升會降低企業債的吸引力，然而據MarketAxess的統計，具投資評級的企業債上季平均美元成交量較去年同期僅下降1.4%，在近週企業債行情升溫下，新發行企業債收益率差也收緊。據彭博的資料，高盛與花旗上周分別各發行10億美元的10期企業債，高盛的收益率僅較去年同期庫券高295個基點，而花旗新債與國庫券的245個基點差距，比市場上同年期花旗債的250個基點差距為低，表明市場對具投資評級的企

業債有需求的時候，也為持債基金提供支撐。

比如佔近三個月榜首的保誠美國優質債券基金，主要是透過在美國發行的BBB-以上評級的債務證券，對於已持有後被下調的債務證券，會被剔除於維持投資目標列表，作為維持分散的美元計價管理組合。

基金在2008、2009和2010年表現分別為-13.6%、29.06%及8.96%。資產百分比為92.61%債券、6.03%其他及1.37%現金。基金標準差為10.15%。

### 企業債基金回報表現

基金	近三個月	今年以來
保誠美國優質債券基金-A	2.10%	7.00%
美盛西方資產環球藍籌債券基金 Prem Acc \$	-0.17%	1.06%
貝萊環球企業債券基金 A2 USD	-0.19%	2.17%
景順環球投資等級債券基金 C	-1.46%	2.15%
天達投資評級公司債券基金 A	-2.51%	-1.03%
恒生環球金融行業債券基金 現金派息 A類	-2.71%	3.98%

資產信貸評級為58.7%BBB級、31%A級、4%AAA級、3.8%未評級及2.5%AA級。基金三大債券比重/收益：為1.1% Georgia Power Co./ 1.3%、0.9% Wachovia Bank Commercial Mortgage Trust FRN及0.83% Goldman Sachs Group Inc. / 6.75%。

雖然市場明年全球景氣趨緩，但標普500企業可望連續第八季公布兩位數的獲利增長，在眼下的企業資產負債表可降負債率之餘，加上美國低利率將持續，可為相關企業債提供支撐。