



三大難關 內銀前路挑戰大

詳刊B2



屯門二手封盤觀虎鬥

詳刊B5

B1 責任編輯：劉錦華 2012年9月10日(星期一) 香港文匯報 WEN WEI PO

WEN WEI BUSINESS 專線：2873 8002 傳真：2873 3957 電郵：business@wenweipo.com 網址：http://www.wenweipo.com 地產版電話：2871 5302 地產版傳真：2814 0960

「含金量」降 黃金周股份褪色

內地經濟放緩 自由行效應減 租金漲蠶食利潤

香港文匯報訊(記者 周紹基)內地經濟放緩，本港內需轉弱，現正全面衝擊香港消費零售業，不久前公布的7月份零售數據按年僅上升3.8%，跌至近三年新低，遠遜於預期的9%。市場人士普遍認為，就算今年「十一黃金周」的長假多達8天，也未必可助本港消費股重拾過去幾年的光景，加上「一簽多行」措施押後實施，今次黃金周股份未必能炒起。

向受惠於自由行的珠寶鐘錶業今年舉步維艱，7月的零售數據顯示，過往幾年都錄得高增長的珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品類，總銷量竟出現負增長，下跌3.1%，撇除季節性因素，是自09年9月以來最差，某程度反映由自由行旅客帶來的經濟效益已漸消退，令一眾零售商對國慶假也不敢抱太大期望。

人均消費降 奢侈品生意急跌

建銀國際消費行業高級分析師陳兆昌說，過去數月本港零售業有轉差跡象，不止內地自由來港旅客數目正在放緩，旅客的人均消費幅度亦遠不及過去數年。此外，目前來港的自由行旅客大多來自二三線城市，人均消費額較一線城市旅客低，故他們對本港零售業的貢獻亦相對有限。

「一簽多行」延遲 打擊氣氛

例如奢侈品零售股東方表行(0398)全年度純利倒退25%，米蘭站(1150)半年業績純利大幅下跌99%，寶姿(0589)中期純利也按年少賺27%。內地的零售股同樣不見得樂觀，例如國美(0493)中期虧損5億元人民幣，春天百貨(0331)半年純利跌52%，李寧(2331)純利更挫85%。新鴻基金融研究部分分析員李惠嫻表示，歐債危機和租金上升等因素，影響兩地的零售業表現，相信今年的「十一」黃金周，「含金量」將不如以往。



■近年本港對自由行態度轉變，又延遲「一簽多行」政策，恐怕會打擊今年黃金周的消費氣氛



■自由來港旅客帶來的經濟效益已漸消退，令一眾零售商對國慶假也不敢抱太大期望。

有零售業人士更憂慮，近年本港對自由行態度轉變，又延遲「一簽多行」政策，恐怕會打擊今年黃金周的消費氣氛。但李惠嫻指出，「一簽多行」的內地旅客，屬消費能力較低的一群，相信即使「一簽多行」能落實，也只會增加本港的人流，未必會大幅提振本港的消費市道。

不過，旅遊業協會總幹事董耀中認為，零售市況未必如想像中差，因為自由來港旅客雖然消費力轉弱，由年初人均消費7000至8000元，下降至近期5000至6000元，但訪港人數仍有增長。他估計，今年國慶假期間，內地來港旅行團數量會比去年增加10%，平均每日約有400個旅行團在港逗留，有望彌補消費減少的影响。

受惠租金升 收租股成大贏家

香港文匯報訊(記者 周紹基)內地自由行政策由03年發展至今，建銀國際研究部聯席主管蘇國堅認為大贏家已非當初的零售股，而是收租股。零售股面對租金上升，利潤受到打擊，相信黃金周來港的個人遊客，只會買一些生活必需品，例如奶粉及化妝品等，對本地零售業未必有太大刺激作用，反而會利好一批收租股如希慎(0014)及九倉(0004)。

即日來回多 酒店股受惠不大

他表示，來港旅客上升會成為業主加租藉口，估計租金持續上升將利好一眾收租股。不過，本地酒店股未必受惠，因為鄰近深圳的旅客，多會即日來回兩地，或到親戚家暫住，對本地酒店股入住率幫助較小。

新鴻基金融研究部分分析員李惠嫻表示，「一簽多行」雖被叫停，但租金短期不可能回落，反之長遠仍以上升為主，影響零售股表現。反之，她個人看好希慎，因為該公司的商舖讓價能力高，短線有望從35元升至37.5元。

券商：零售放緩租金難再升

不過，瑞信則發表報告指，現時本港街舖租金及商場舖租的差距愈來愈大，在零售市道放緩下，街舖傾向轉移至商場內，影響租金上升的空間。中信證券國際研究部房地產行業執行董事顏偉洪亦指，雖然旺區的整體店舖租金仍見上升，但不排除年底或見頂回落，部分商場租金未必「有得加」。目前本港收租股旗下大多持有銷售奢侈品的商場，由於目前奢侈品銷售收縮機會增加，因此對收租股的盈利及未來加租能力將直接有影響，令收租股未必是最穩陣的投資。

黃金周受惠股份一覽

股號	名稱	上周五收(元)	升跌(%)	市盈率(倍)
服飾鞋履類				
1150	米蘭站	0.60	+7.14	7.79
1880	百麗國際	14.40	+5.26	23.15
0321	德永佳	5.27	-1.31	7.72
0210	達芙妮	7.76	+2.51	13.61
1913	普拉達	61.05	+2.01	35.15
0130	慕詩	1.68	+1.21	4.42
0999	IT	3.54	+0.85	9.08
0647	JOYCE	0.61	0.00	6.56
0592	堡獅龍	0.405	0.00	5.00
0709	佐丹奴	6.05	+0.67	12.55
鐘錶珠寶美容類				
0590	六福集團	21.35	+6.75	8.79
0887	英皇鐘錶	0.75	+5.63	7.73
0398	東方表行	2.36	+3.96	8.17
0116	周生生	15.98	+2.83	9.89
1929	周大福	9.50	+2.81	13.87
0417	謝瑞麟	4.850	+2.11	6.28
0973	L'OCCITANE	20.25	+1.76	23.82
0280	景福集團	0.87	+1.16	10.48
0653	卓悅控股	1.02	+0.99	12.75
0178	莎莎國際	4.90	-0.20	19.92
旅遊酒店餐飲類				
0538	味千中國	5.23	+10.34	16.04
2006	錦江酒店	1.06	+4.95	8.91
3666	小南國	1.22	+3.39	—
1181	唐宮中國	1.32	+3.13	8.05
0308	香港中旅	1.35	+3.05	11.07
0078	富豪國際	3.18	+1.60	28.91
0071	美麗華酒店	8.99	+1.01	3.91
0069	香格里拉	13.80	+0.15	21.73
娛樂博彩類				
1928	金沙中國	27.75	+5.92	25.39
2282	美高梅中國	12.70	+4.96	14.72
0027	銀河娛樂	21.80	+5.31	29.95
0200	新濠國際	6.07	+2.36	26.62
1128	永利澳門	17.22	+1.06	15.11
0880	澳博控股	16.04	+0.75	16.64
百貨商場零售類				
0493	國美電器	0.77	+8.45	5.75
0848	茂業國際	1.43	+7.52	9.66
1280	匯銀家電	0.335	+6.35	18.61
3308	金鷹商貿	15.24	+5.10	19.84
0331	春天百貨	0.56	+3.70	6.15
3368	百盛集團	6.33	+3.26	12.84
1833	銀泰百貨	8.02	+2.82	15.13
6808	高鑫零售	9.67	+2.33	39.15
0825	新百貨	4.22	+0.72	8.27
地產收租類				
0272	瑞安房地產	2.94	+5.19	3.62
0012	恆基地產	49.75	+4.19	6.69
0004	九龍倉	48.70	+4.17	4.77
0101	恆隆地產	26.50	+4.13	47.32
0016	新地	102.90	+2.80	5.50
1972	太古地產	22.45	+1.35	5.10
87001	匯賢產業	3.78	+1.34	23.05
0014	希慎興業	34.95	+0.87	4.32

港零售業減速 冀黃金周打氣



■市場仍然憧憬內地旅客能為本港的零售業務「打打氣」。

香港文匯報訊(記者 方楚茵)本港最新的七月零售銷售數字增長明顯放緩，顯示本港消費市道疲弱。雖然訪港遊客增長減慢，加上本地消費意欲減弱，零售市場顯得審慎，但面對中秋及「十一國慶」合併成8天最長的「黃金周」，市場仍然憧憬內地旅客能為本港的零售業務「打打氣」。

7月僅增3.8% 3年來最低

本港最新的七月零售銷售數字增長明顯放緩，七月份的零售業總銷貨價值為365億元，由6月份的按年增長11%，減慢至3.8%，是三年來最低。扣除期間價格變動後，七月的零售業總銷貨數量按年升

1.3%。除七月份的零售業總銷貨數字不如理想，首七個月的零售業總銷貨價值及數量增長亦大幅放緩。據政府統計處日前公佈，本港首七個月的零售業總銷貨上升11.7%，總銷貨數量則上升7.8%，相較11年首七個月的零售業總銷貨價值及總銷貨數量分別上升25.1%及19.6%，明顯放緩。

七月份零售業數據中，以雜項耐用消費品的銷貨數量升幅最大，同比上升69.5%。而廣受內地旅客歡迎的電器及攝影器材零售量上升10.1%，汽車及汽車零件上升5.9%。日用消費品仍見支持，超級市場貨品上升5.7%，而鞋類、有關製品及其他衣物配件上升4.1%，百貨公司貨品僅上升1.0%。

珠寶首飾鐘錶銷貨跌3.1%

另外，傢具及固定裝置銷貨數量錄得最大按年跌幅，下跌15%，食品、酒類飲品及煙草下跌6.2%。而受訪港旅客增長減慢影響，屬奢侈品項目的珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物銷貨數量亦下跌3.1%。服裝下跌2.9%，雜項消費品下跌1.9%及燃料下跌1.9%。

藉大市好轉 小注博零售股

香港文匯報訊(記者 周紹基)過去的「十一」黃金周，零售消費是最受惠股份，但今年隨着內地經濟收縮，影響內地自由來港旅客的消費力，市場人士指，以零售貨值的按年比較，今年黃金周能保持單位數增長已屬萬幸，若天氣不佳，甚至有幾會出現倒退。新鴻基金融研究部分分析員李惠嫻表示，更多內地旅客帶來的經濟效益已遞減，再炒零售股的博率已不同，不過投資者藉着整個大市氣氛略為好轉，可以小注一博。

可留意大眾化消費股

在各隻零售股中，可以留意大眾化口味的零售股，因貴價高消費的光環正在褪色。例如莎莎(178)、卓悅(653)、包浩斯(483)、歐舒丹(973)近期都有追捧，李個人較喜歡莎莎，因為該公司受租金影響較低。另外，金行股中她較看好六福(590)，同樣因為租金的壓力較低，也受惠於金價的上升，料該股在黃金周前有一定炒作空間。

珠寶鐘錶業盈利料降

建銀國際消費行業高級分析師陳兆昌表示，部分化妝品牌如莎莎與卓悅，由於有慣性顧客和水貨客支持，相信抵禦零售市道下滑的能力將較其他大型連鎖店為強。至於鐘錶及珠寶首飾業，陳兆昌認為，由於該等企業的分店大多位於市中心地帶，面對該等地區的租金居高不下，公司盈利放緩或更趨嚴重。面對極其嚴峻的租金壓力，陳兆昌認為，零售店舖可考慮將店舖搬離市中心地區，務求在消費額增長減慢的情況下，減輕租金對整體公司營運壓力的負擔，大型零售店舖亦可考慮推出獨家產品來「谷高」零售額。

QE3憧憬升溫 港股料上二萬

香港文匯報訊(記者 卓建安)市場憧憬美國推出第三輪寬鬆貨幣政策(QE3)升溫，推動上週五美股繼續造好，港股在美國掛牌的預託證券(ADR)亦表現不錯，ADR港股比例指數顯示今日恒指開市將升169點至19,971點，逼近20,000點關口。有分析預期本周恒指有望升上20,000點，但具體走勢仍要視乎外圍情況而定。

外圍向好 港股ADR升169點

上週五美國公佈的就業數字遜於預期，令市場對美國救市推出QE3的憧憬升溫，美元兌歐元下跌，金價上揚，其中現貨金收市每盎司升33.93美元至1,737.03美元，升幅達1.99%。受QE3憧憬支持，上週五美股三大指數均上升，其中道瓊斯工業指數微升14點至13,306點。

港股ADR上周五表現亦不錯，其中恒指重磅股匯控(0005)的ADR收市折合69.96港元，較香港收市

價升1.06港元，升幅達1.54%；另一恒指重磅股中移動(0941)ADR收市折合82.51港元，較香港收市價升0.21港元或0.25%。另外，中國鋁業(2600)和中國人壽(2628)ADR上周五收市亦表現較佳，分別升2.28%至折合3.07港元和升1.28%至折合22.08港元。

對於今日恒指開市能否重上20,000點，友達資產管理新任董事熊麗萍昨日表示，雖然市場憧憬QE3，短期對港股有支持作用，但今日恒指未必能突破20,000點關口，不過本周則有此可能性。

內地料續推措施穩增長

熊麗萍續稱，近日內地加快審批基建項目，顯示政府在政策上支持經濟增長，對港股有利作用。她說，昨日內地公佈的通脹數字符合預期，8月份CPI為2%，而其他經濟數字，包括工業生產、生產者物價指數(PPI)等則較疲弱，相信中央會繼續



■港股上周五急升592點，ADR再升169點，逼近20,000點關口。

新華社推出措施支持經濟增長。她認為若外圍市況配合的話，近期恒指有望進一步升穿20,300點，而恒指暫時在19,500點則有支持。據公佈，內地8月份工業增長為8.9%，較上月的9.2%增幅進一步下滑，而且較市場預期的9%為差；8月份PPI為-3.5%，較市場預期的-3.2%為差，同時也較上月的-2.9%進一步下跌。有關數字顯示中國經濟未回穩，仍在尋底之中。不過，由於8月份CPI數字溫和，為中央進一步推出穩經濟增長的措施提供條件。