

長假買家出擊 新界成交增



雖然港人報復式外遊歡度長假期，但仍有部分準買家趁着剛過去的復活節四日長假加快入市步伐，地產代理最新消息指，在業主願意減價下，上車客和換樓客分頭出擊，新界多區均錄得多宗成交。

美聯物業粉嶺 ONE INNOVALE 帝庭軒分行聯席區域經理葉容生表示，部分準買家趁復活節長假加快入市步伐，該行新近錄得區內換樓客議價30萬元後以720萬元承接粉嶺御庭軒高層3房戶。

葉容生表示，成交單位為粉嶺御庭軒6座高層F室，實用面積510平方呎。買家有見樓市氣氛轉旺，故趁復活節長假出外睇樓，有見單位屬高層，且業主有議價空間，故極速決定以720萬元購入上述單位，折合實用呎價約14,118元。原業主持貨21年，賬面獲利約522.3萬元。

中原地產東涌區高級分區營業經理吳家威表示，在復活節長假期間，東涌區共錄得6宗二手買賣成交個案。其中東堤灣畔錄得本月首宗交易，為2座高層A室，實用面積544平方呎，兩房間隔，享開揚市景，開價750萬元，議價後以678



東涌東堤灣畔在復活節長假期間，錄得本月首宗交易。資料圖片

萬元沽出，折合實用呎價12,463元，減幅近10%。

吳家威指，買家為上車客，睇樓約三個月，見上址內籠企理實用，價錢合理，遂購入自用。原業主持貨13年，賬面獲利391萬元。

中原地產屯門大興分行經理陳家富表示，大市向好，買家積極入市，過去復活節長假期屯門區成交十分暢旺，共錄約23宗二手成交個案。

陳家富表示，分行新近促成翠林花園C座低層5室交易，實用面積330平方呎，兩房間隔，叫價400萬元。單位向西南，外望清靜園景，亦附基本裝修，吸引睇樓約一個月的上車客斥372萬元承接，實用呎價11,293元。原業主持貨將

近9年，賬面獲利82萬元。

天水圍錄6宗居屋交易

中原地產天水圍嘉湖第二分行經理林金葆表示，過去四日復活節假期天水圍錄得6宗居屋交易，其中分行促成屏欣苑B座高層12室交易，實用面積448平方呎，現為兩房間隔，未補價第二市場叫價530萬元，放盤約一個月，減價22萬元，以508萬元沽出，實用呎價11,339元。

林金葆表示，買家為同區上車客，抽中新一期「白居二」，初時於九龍覓盤，最終回流天水圍，因心儀屏欣苑鄰近鐵路站，位置方便，加上樓齡新。原業主持貨4年多，賬面獲利286萬元。



港人只是希望退休

有日去巡舖時，見到一個昔日官仔骨骨的朋友，今日非常落泊，我當然唔敢問點解，於是打電話問他的老闆，佢老闆話，我的朋友唔係唔做得嘢，不過經常話想退休，講咗幾個月，知道佢心意已決，唯有准佢退休，現在知道他退休的生活不如意，並不是財政問題，而是百無聊賴，但又不能再請番佢，無謂影響士氣。

很多香港人都是這樣，明明唔想退休，但成日對人講唔可以退休，令人誤會公司不能夠沒有佢，老實說，退休後的生活其實是很苦，未退休的人唔會明白，退了休就知道我講得冇錯。

有錢的人才需工作

講開至講，有一個未到退休年齡的朋友，得到一筆巨額橫財，打算辭工，享受退休生活，我話千祈唔好，如果希望那筆橫財唔會咁快流失，就一定要繼續做工，直到真係唔想做才退休。朋友不明白，佢話大家辛辛苦苦做到退休，目的是希望可以搵到一筆錢，足夠以後退休生活，他已經有足夠錢，點解唔退休。

朋友的確不明白，他現在的確有足夠錢退休，但是那些錢不是他辛辛苦苦搵返嚟，在退休之後冇工作，又有一大筆錢，就會胡亂投資，就算買基金債券，都可以一夜清零，重返職場是很辛苦，倒不如唔好退休，打風流工，有錢打工其實是很開心，好過退休冇嘢做都唔知幾辛苦，朋友話我生成一條辛苦命，唔識得享受，我同意。

地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

商湯捉緊AIGC機遇

商湯(0020)周一(10日)公布推出「日日新」大模型體系，中文語言平台「商量」SenseChat登場，並展示各種生成式人工智能(AI)模型及各種配套應用程序。

里昂發表研究報告指，「商量」演示超出市場預期，特別是與內地同業相比，故調高對商湯收入預測，以反映預期新的人工智能生成內容(AIGC)相關收入增加。

上調目標價至2.7元

里昂將商湯目標價由2.2元，上調至2.7元，但維持「沽售」評級。

另外，光大證券表示，商湯通用人工智能(AGI)具備先發優勢，作為技術底座加快技術疊代。大裝置算力規模持續擴展，可應對龐大的大模型訓練需求。而超大模型進入加速增長期，多模態大模型成重點。

光大指，商湯的智慧生活板塊AIGC、傳感器、AI ISP芯片和智慧醫療進展順利。但考慮到智慧城市收入下



「商量」演示超出市場預期。資料圖片

降，故分別下調其今明兩年收入預測28%及28%，至51.75億及75.06億元人民幣。

不過，旗下「大裝置+大模型」AGI的實力，有望承接B端行業客戶的大模型開發需求，打開未來長期收入增長空間，維持對其「增持」評級。

此外，鑑於疫情緩解帶動需求和交付提升；商湯SenseCore的AlaaS服務輸出收入迅速增長，去年對智慧商業板塊收入貢獻超過兩成，公司料今年收入佔比有機會增至逾30%。

個股分析—里昂/光大

瑞銀上調中車目標價

瑞銀表示，看好中國中車(1766)鐵路設備業務在未來兩至三年的需求前景，上調其2022至2025年每股盈利9%至11%，以反映利潤率改善勝預期，並將期內鐵路業務毛利率預測提高1.7至2.2個百分點。

該行估計，市場將上調中車盈利預測，其現估值相當於未來一年預測市盈率約10倍，與歷史均值11倍相若，在今明兩年預測每股盈利分別增長17%及14%情況下，估值吸引。瑞銀維持予中車「買入」評級，並是

該行行業首選。目標價亦由4.8元，上升至5.9元。

高盛維持予中性評級

此外，高盛發表報告指，中車去年盈利116.53億元人民幣，按年增長13.1%，勝該行預期，主因出售資產收益升130%。

該行將中車2023至2025年期間每股盈利預測調高5%至7%，並維持其「中性」評級。

大行精選—瑞銀/高盛

摩通料中海外盈利估值見底

中海外(0688)去年股東應佔溢利232.6億元人民幣，按年跌42%，低於市場預期。摩根大通引述中海外管理層指引，預期今年收入錄得雙位數升幅，純利亦穩定增長，料今年核心淨利潤反彈。期內，中海外營收1,803.2億元人民幣，同比跌25.6%，低於市場預期。合約物業銷售額2,947.6億元人民幣，對應銷售樓面面積1,387萬平方米。

摩通表示，即使中海外今年收入或按年升逾10%，但利潤率仍溫和承壓，故預測今

年淨利潤同比上升5%，並於2024及2025年逐漸加速。

維持目標價26元

該行認為，中海外銷售、盈利及估值已見底，並有望今年恢復增長，而在內地開發商之中，公司提出今年官方銷售目標按年升兩成，令人鼓舞，相信這是可實現。

摩通維持予中海外目標價26元及「增持」評級。

個股分析—摩根大通