

# 內地專才撐起屋苑租盤



受專才計劃及租務旺季帶動，各區主要屋苑大量租盤被消化。地產代理表示，今年至今，本港住宅租金指數累升4.4%，連升6個月，當中全港多區屋苑湧現內地專才承租個案。

**美聯物業**黃埔德民街分行高級分區營業經理易秉中表示，受專才計劃及租務旺季帶動，大量租盤已被消耗，紅磡海濱南岸7座中低層A室，獲專才計劃的內地專才以22,000元承租，單位實用面積432平方呎，屬兩房間隔，折合呎租達51元，創近期新高。業主租金回報約6.2厘。

**美聯物業**將軍澳康城分行(3)高級分區營業經理劉世華表示，該行新近促成日出康城晉海5A座低層B室交易，單位實用面積631平方呎，三房間隔，新近獲內地專才以月租19,600元租入，實用呎租約31元。業主租金回報逾2.7厘。

**中原地產**康怡栢蕙苑分行高級資深分區營業經理施志鋼表示，分行新近促成鯉魚涌君豪峰中層L室租賃交易，單位實用面積297平方呎，採一房間隔。業主放租時叫價17,500元，獲內地專才零議價承租，平均實用呎租約59元。租客從事金融行業，透過輸入人才計劃來港。業主是次出租享約2.9厘租金回報。



■ 紅磡海濱南岸兩房戶獲內地專才承租。

資料圖片

祥益地產區域董事袁思賢表示，日前促成一宗屯門龍門8座高層K室租賃交易，實用面積474平方呎，兩房一廳，日前獲來港工作的內地專才租入。該租客鍾情單位附設企理裝修連家電，可即租即住，遂決定以月租17,000元承租單位，平均呎租為35.9元。業主租金回報為2.4厘。

**美聯物業**奧運站分行(5)助理區域經理劉志偉表示，剛促成大角咀新晉住宅「利奧坊·曦岸」2座低層L室租賃交易，實用面積197平方呎，屬開放式間隔，望樓景，由於項目新簇，居住環境及配套佳，吸引內地專才承租，據悉，單位原叫租13,800元，議價300元，以13,500元承

租，折合實用呎租約68.5元。業主租金回報3.1厘。

## 尚匯一房獲內地專才承租

中原地產灣仔嘉薈軒分行資深區域營業董事張永泉透露，政府推出輸入人才計劃，帶動本地租務市場，分行促成灣仔尚匯中低層B室租賃交易，單位實用面積342平方呎，一房間隔，設露台，享維港海景，業主8月初放租，叫價25,000元，最新以23,500元租出，平均實用呎租68.7元，屬市價成交。租客為內地金融專業人士，見上址位置便利，有海景，遂決定租用單位。業主持貨12年，是次出租可享2.7厘租金回報。

## H按息封頂保障用家

現時市場上選用銀行同業拆息按揭(HIBOR-based mortgage，簡稱H按)約佔95%，而目前銀行提供之H按一般以1個月期之HIBOR作為基礎，再加一個固定息率計算，在供樓結算日當天計之息率將會為期1個月不變，直至1個月後到期日再按當刻的HIBOR重新計算按息，例如現時市場上的按息較普遍為H+1.3%，去年初HIBOR約在0.15%超低水平，若計算按息當日之HIBOR亦是0.15%為例，該月實際按息便為1.45%(0.15%+1.3%)。

去年起本港進入加息周期，HIBOR亦逐步上揚，今年7月份1個月HIBOR升至平均為5.07%，若同以上述按息H+1.3%計法，按息便應為6.37%(5.07%+1.3%)，但今年實際按息一直處於3厘多水平，原因是銀行多年來已為H按計劃提供一個以最優惠利率(Prime rate，市場稱作P)為基準的按息作為封頂保障。

## 不高於封頂息供樓

即是說，以現時市場封頂息率P-2.25% (P:5.875%)為例，實際息率為3.625%，銀行在H按結算當天會以H按息及封頂息作比較，取低者為準，H按用家因而可鎖定以不高於封頂息供樓。上述7月份HIBOR抽升，H按息計之6.37%高於封頂息3.625%，銀行便以封頂息3.625%為H按用家計算供樓利息。

# 海底撈利潤率續提升



■ 市場關注海底撈擴展步伐。

**海底撈**(6862)上半年扭虧賺22.58億元人民幣，去年同期則蝕2.66億元人民幣；收入188.86億元人民幣，按年升24.6%。不派息。

野村表示，海底撈重組或帶動營運利潤率擴張、線下客流量處於正常水平、營運效率提高及周轉率改善，料續可提升集團2023至2025年利潤率，但行業競爭加劇及門店擴張前景不明確，為投資者主要關注因素。

## 獲上調盈測

野村表示，由於預期海底撈淨利潤率提升，將其2023至2025財年盈測上調20%至26%。目標價由21.1元升至26.5元，評級由「中性」升至「買入」。

另外，美銀證券發表報告指，海底撈上半年利潤率達12%，相信有進一步上行空間。將其今年及明年每股盈測上調70%及78%，目標價由23.4元上調至25.6元，維持「中性」評級。

不過，招商證券指，海底撈未有披露下半年新開餐廳目標，只表示新開餐廳不一定受最初承諾的4倍翻枱率基準約束。

該行認為，鑑於當前低迷的消費環境，海底撈在新開業方面相對謹慎，因此降低新餐廳開業假設。

招商證券將海底撈2023年每股盈利預測上調25.5%，明後年預測則分別下調5.6%和5.3%，以反映今年上半年盈利好過預期，及較低的新餐廳開業假設。目標價由25.5元降至24.8元，維持「增持」評級。

個股分析－野村/美銀/招商證券

# 比亞迪電子獲大行升價

中銀國際表示，比亞迪電子(0285)上半年業績是同業中最強，其中收入按年升29%，盈利增139%，得益於重要客戶蘋果公司及比亞迪股份(1211)業務快速增長。該行相信，通過與捷普的交易，比亞迪電子將可加強智能手機精密零部件供應，並與蘋果公司在未來項目中建立更緊密合作夥伴關係。

## 料下半年盈利好轉

中銀國際重申予比亞迪電子「買入」評級。

級，目標價由30.3元升至38.8元。

另外，花旗發表報告指，比亞迪電子下半年所有業務回升，毛利率亦因經濟規模而改善。公司管理層料下半年收入及盈利均較次季好轉。

花旗預期，比亞迪電子汽車業務增長應較預期強勁，而消費電子業務利潤率可望明顯復甦。該行將其目標價由26元升至42元，相當於預測2024年市盈率18倍，維持「買入」評級。

大行精選－中銀國際/花旗

# 復星醫藥短期前景不樂觀

復星醫藥(2196)上半年收入214億元(人民幣，下同)，按年升0.2%；純利17.8億元，增15.7%。扣除非經營性項目賺13.7億元，跌26.3%。

中金表示，受抗疫產品按年下滑、Gland Pharma競爭加劇且部分產線停、美元加息升值導致財務費用和匯兌損失增加等因素影響，復藥上半年和次季扣除非經營性項目純利低於該行預期。

中金下調其2023及2024年盈利預測27%

及33%，分別至33億及35億元，維持「跑贏行業」評級。考慮創新管線順利推進，僅下調其目標價10%至27.5港元。

## 遭里昂削價至21.21元

另外，里昂指，雖然對復藥長遠表現持正面看法，但短期盈利前景不樂觀，將其評級由「買入」降至「跑贏大市」，目標價由31.52港元，下調33%至21.21港元。

個股分析－中金/里昂