

# 元朗半新樓獲上車客承接



部分準買家加快入市步伐，帶動市場交投。地產代理表示，元朗區多個屬半新樓屋苑受惠睇樓量持續向上、業主擴闊議價空間後，獲上車客承接。

美聯物業元朗 GRAND YOHO 分行區域經理王偉健表示，二手市場減價持續，該行最新促成朗屏世宙429實呎戶累減112萬元，獲區內上車客議價後以608萬元沽出，原業主2016年買入單位，賬面僅微賺。

王偉健表示，成交單位為朗屏世宙2座高層C室，實用面積429平方呎，兩房設計，享開揚景觀。據悉，單位早於3月份以720萬元放售，及後下調叫價至620萬元，獲區內上車客議價後以608萬元沽出，實用呎價14,172元。原業主持貨7年，賬面獲利34.8萬元。

美聯物業元朗 YOHO TOWN 分行高級分區營業經理葉偉珠表示，有見樓市減價後，二手交投仍未見明顯起色，部分半新樓業主放盤議價空間持續擴闊終獲上車客承接，該行最新促成元朗 GRAND YOHO 8座中層C室交易，實用面積534平方呎，兩房設計。據悉，單位最初以830萬元放售，及後下調叫價至823萬元，獲區內上車客議價以



■元朗漆柏一房戶業主累減143萬元終獲承接。

資料圖片

760萬元承接，實用呎價14,232元。原業主是次轉手賬面蝕讓35.8萬元。

美聯物業元朗世宙分行助理區域經理馮根明表示，該行最新促成元朗尚悅5座低層H室交易，實用面積424平方呎，兩房間隔。據悉，單位早前以460萬元放售，最近獲區內上車客以420萬元承接，實用呎價9,906元。原業主持貨10年，賬面獲利63.2萬元。

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，該行剛促成元朗漆柏6座高層G室交易，實用面積457平方呎，一房間隔，業主原開價598萬元，累減143萬元或24%，終以455萬元沽出，創屋苑一房單位逾6年新低，實用呎價

9,956元，不足1萬元。原業主持貨10年，賬面賺111.1萬元或32%。

## 業主放匙5天即獲洽購

美聯物業元朗朗城匯分行營業經理尹立昇表示，施政報告減辣效應逐步浮現，區內睇樓量除持續向上外，放盤流轉速度亦加快，該行最新促成元朗尚悅5座高層J室交易，實用面積403平方呎，兩房間隔。原業主僅放匙5天，即獲上車客洽購，有見施政報告後，屋苑成交呎價未見彈升，且單位屬屋苑罕有梗廚放盤，故該名上車客考慮數天即決定以490萬元承接，實用呎價12,159元。

## 小心誤入投資空窗期



樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

最近傳媒報道騰訊(0700)副總裁姚曉光以7千多萬低價賣出名鑄，又有傳是內部轉讓，有關成交資料仍未詳盡，但網上討論區已有人幸災樂禍取笑筆者買入名鑄的類似複式單位出現虧損跌價，收到消息時我正在佐敦某茶餐廳門口等外賣，知道後最關心的仍是我的「茶走」和奶油多士，所謂買入樓價的意義是買入時的金錢代價，但更重要的是將來賣出時的價值。如果筆者對前景仍然有信心的話，投資期中途有價格調整意義未必一定大，其實從來考驗都是存在的，能夠經歷考驗而談笑用兵的完全都是磨練的結果！

很多人錯誤地認為做定期存款是「無得輸」，所以不值得去做投資，這是似是而非的錯誤觀念。假設做半年定期可獲取最高息，其實也等於放棄了做定期期間出現的機會，這個就是機會成本，同時亦無法掌握到未來6個月至20年的投資機會，這正是房地產及其他投資工具有而定期沒有的，定期只適合於投資配套裏面的現金流部分，但不可將長遠的投資機會都投入空窗期。

## 一筆過買樓有增加趨勢

目前樓價調整的同時，租金不單止連續8個月上升，在政府宣布減辣之後，我們發現以現金一筆過付款買樓的人有增加的趨勢，連租務成交都多了租客傾向一次過支付整整一年的租金，這種富有效應和樓價下跌成為奇妙的交響樂，很多人用1998年亞洲金融風暴的下跌例子作推演，筆者實在是不能認同。

# 澳博績後遭大行削價

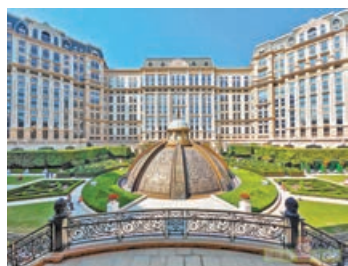
澳博控股(0880)第3季經調整EBITDA為5.66億元。里昂發表報告稱，低於該行預期3%，主要是衛星賭場表現遜預期，而上葡京業務增長持續放緩。

里昂表示，即使澳博10月博彩總收入改善，但仍慢於行業增長，整體業務復甦需時，維持予「買入」評級。

## 被滙豐降價至2.8元

另外，滙豐研究指，澳博上季業績遜預期，即使上葡京虧損持續收窄，惟表現未達預期。在競爭更加激烈情況下，擴大行銷團隊、建立客戶基礎、改善上葡京與路氹金光大道其他地區之間通達性，以及加強非博彩產品和管線均需時。

該行預期，上葡京物業EBITDA在末季收支平衡，但將其2023至2025年集團EBITDA預測下調2%至3%，目標價由3元降至2.8元，維持「持有」評級。



■上葡京業務增長持續放緩。

滙豐認為，上葡京業務擴張是澳博能否獲得估值重評的關鍵。而澳博目標上葡京在2025或2026年取得5至6%市場份額。

花旗將上葡京2024至2025年EBITDA預測下調11%至21%，以反映項目起動較預期慢，並將目標價由3.85元降至3.55元，維持評級「買入」。

中金亦把澳博今年EBITDA預測下調23%至17.95億元、明年下調2%至41.18億元，以反映上葡京盈虧平衡慢於預期，目標價下調16%至3.1元，維持「中性」評級。

個股分析—里昂/滙豐/花旗/中金

# 裕元客戶去庫存到尾聲

大和發表報告指，裕元集團(0551)第3季製造業務收入按年跌24%至12億美元，主要受顧客去庫存影響，但集團管理層稱，大部分品牌已到去庫存尾聲，目標明年收入呈高單位數增長。

## 被下調每股盈測

大和將裕元2023至2025年每股盈測下調6%至19%，目標價由12元降至11元，維持「買入」評級。

另外，瑞銀指，裕元第3季收入18.32億美元，純利5,400萬美元，代工生產(OEM)毛利率高於預期。上季零售業務則遜預期。該行稱，裕元收入及盈利均高於該行預期，得益於生產更靈活和高效率，毛利率達19.3%。

瑞銀將裕元2023至2025年每股盈測下調8%至12%，以反映訂單及銷售復甦延遲、人民幣貶值，以及美國加息令財務成本上升。目標價由10.3元降至9.3元，維持「中性」評級。

個股分析—大和/瑞銀

# 中生製藥獲調高收入預測

中生製藥(1177)首9個月盈利15.58億元(人民幣，下同)，按年增12.1%，每股基本盈利21.03仙，中期息1.5仙。

期內，收入226.6億元，同比增10.5%，主要由於內地疫情受控，加上生產及生活有序復常，消費醫療和院內診療流量顯著回升。單計第3季，收入74.7億元，同比增長21.3%。

集團加快推進研發、生產和銷售進度所帶動。目標創新藥收入在2023年突破100億元，

收入佔比進一步提升。

## 目標價上調至4.2元

美銀證券發表報告指，計及中生製藥首3季產品銷售表現，相應將其2023至2025年收入預測上調1%，分別至305.84億、333.4億及363.9億元。

該行指，中生製藥的藥物銷售及產品管線發展穩健，重申「買入」評級，目標價由4港元升至4.2港元。

個股分析—美銀證券