

東涌開齋 元旦谷底反彈



地產透視
東涌區上月累錄21宗成交，按月減少30%。踏入2024年，東涌區迅速開齋，於元旦日連錄4宗買賣成交。地產代理表示，最新成交單位多屬低於市價或蝕讓。

中原地產東堤灣畔分行資深分區營業經理林溢斌表示，分行新近促成東堤灣畔6座中層F室交易，實用面積607平方呎，兩房間隔，享山景及園景，原業主於去年10月以700萬元放盤，最近調整至650萬元，議價後最終於元旦日以615萬元易手，低銀行估價65萬元或一成，折合實用呎價10,132元。

林溢斌指，買家為上車客，於東涌區睇樓約兩個月，日前首度參觀上址便一見傾心，原因是單位附帶5年新淨裝修，加上外望山景及園景，環境寧靜，見近期市況向好，恐樓價反彈，遲買會貴，故迅速拍板買入。原業主於2012年初以400萬元買入單位，轉手賬面賺215萬元。

林溢斌又稱，分行新近促成藍天海岸1座高層A室交易，實用面積803平方呎，三房套房間隔，去年9月初放盤，開價895萬元，最近調低至835萬元，獲買家垂青，於聖誕長假期積極議



東堤灣畔近期頻錄蝕讓成交。

資料圖片

價，減價7萬元，以828萬元成交，折合實用呎價10,399元。買家為外區上車客，於單位未減價前已睇樓及感興趣，最近得知減價，隨即「翻睇」以及還價洽購，聖誕長假期間議價多天，終拍板承接。原業主持貨16年，賬面獲利527萬元。

東堤兩房見7年新低

中原地產東涌映灣園分行經理曹嘉華表示，近日東堤灣畔造價連環破底，當中1座中低層D室，實用面積521平方呎，兩房間隔，叫價630萬元，累減82萬元或13%，最終以548萬元沽出，較前一日1座中層B室同類成交再低20.8萬元或3.7%，見屋苑7年低位。業

主持貨4年，賬面蝕82萬元。

曹嘉華續稱，屋苑同日另錄得6座低層E室交易，實用面積588平方呎，兩房間隔，叫價690萬元，減價45萬元，以645萬元易手，實用呎價10,969元。雖然造價較上述同類成交多近100萬元，但原業主仍要蝕121.2萬元。

中原地產東涌資深分區營業經理陳偉業表示，分行新近促成東環3B座中層8室交易，實用面積379平方呎，一房間隔，叫價530萬元。買家為上車客，心儀單位向東南內園，加上附帶雅致裝修，並且設備齊全，議價24萬元後，在聖誕假期間拍板以506萬元承接，呎價13,351元。原業主現沽出賬面蝕54萬元，單位3年間跌價10%。



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

政府代替業主被罵

我唔知其他收租佬，我很少幫襯做食肆的租客，更加怕他們叫我去幫襯，因為一定是生意唔好，並不是真的叫我去幫襯，而是叫我去睇吓他們的生意，最後要求減租，我唔會唔去，但不是他們的指定日子去，很多時當我去到的時候，發覺生意唔錯，而且不斷翻枱，租客就會話，人流唔錯，不過旺丁不旺財。

以往做食肆的老闆生意唔好，唔會檢討自己，反而第一件事就會話租金太貴，業主無良，但叫他們終止租約不但唔肯，仲要簽長約，我有時都不明白他們的心態，不過現在有人代替了業主，我講大家都未必會相信，就是香港政府。

禁止外遊乃強人所難

去年聖誕假期生意不俗，任業界講到點樣差，都只是比前年少一成，記得前年聖誕，香港仍未解封，港人被迫留港消費，搞什麼 staycation，消費額一定高，去年解封，有這麼一個長假期，港人全家去旅遊是很正常，多了人出外旅遊，香港內部消費受到影響亦是理解，但業界發言人對市民外遊，怪罪於香港政府，認為政府能夠禁止市民外遊，他們的生意不但會減少，反而會增加，試問香港政府又點可以禁止市民外遊，簡直是強人所難。

雖然飲食界代表睇淡市況，但事實上尖沙咀、蘭桂坊、銅鑼灣等人頭湧湧，很多食肆都可以做到幾輪生意，當大家想知道業界怎樣自圓其說，發言人話，雖然人流不俗，但旺丁不旺財，今次真好，政府代替了業主，成為飲食界人士發洩對象。

銀娛美高梅看高一線

澳門去年12月賭收186億元(澳門元，下同)，按年升4.3倍，按月則增16%，平均每日賭收5.99億元，達到2019年同期的81%，勝於市場預期。

瑞銀表示，賭收增長主要由上月訪客量增加所帶動，平均每天有9.5萬人次到訪澳門，按月增11%，為2019年的96%。惟於假日期間，來自內地遊客數量增幅略為放緩，日均訪客量按月增8%，為2019年的94%。

中場業務復甦佳

該行指，假設澳門整體中場賭收佔總博彩收入85%至90%，即使預期中場收入及訪客量按月基本持平，仍達2019年的115%至125%。

瑞銀表示，內地旅行團逐步恢復，去年11月前往澳門旅遊人數約19萬人次，按月增20%，相當於期內總遊客量的7%。

瑞銀對博彩行業仍持樂觀態度，首選銀河娛樂(0027)及美高梅中國(2282)。

另外，摩根士丹利指，澳門上月賭



瑞銀對澳門博彩業持樂觀態度。

彭博社

收較市場預期高出6%，且優於正常季節性按月增長5%的水平，對今年復甦是個好兆頭。假設上月貴賓廳(VIP)復甦至2019年水平的30%，中場復甦應較2019年水平高出20%。

大摩料澳門今年1月賭收按月持平至188億元，相當於2019年的75%。而去年賭收按年增長3.3倍至1,820億元，相當於2019年的62%。該行料今年賭收將按年增28%，達2019年的80%。

個股分析—瑞銀/大摩

李寧去年料少賺23%

中金發表報告指，預期李寧(2331)2023財年收入按年增長5%至271億元(人民幣，下同)，純利下跌23%至31億元，主要受市場競爭激烈、電商銷售低迷、經銷商加強庫存管理等影響。

被降價至25.6元

該行表示，考慮到短期內地消費市場需求仍存不確定性、庫存調整、營銷及戰略渠道投資費用增加，以及利息收入下降，相應

將李寧2023及2024年每股盈利預測下調16%及17%，分別至1.2元及1.43元。

由於行業估值下降，中金將李寧目標價下調30%至25.6港元，對應2024年預測市盈率16倍，估計集團短期在營運方面仍面對一定壓力，維持「跑贏大市」評級。

另外，李寧披露，去年12月22日在市場回購272.3萬股，每股作價介乎19.68港元至20.1港元，涉資5,420萬港元。

個股分析—中金

中遠海控受惠運價上升

大和發表報告表示，上海出口集裝箱運價指數自2023年11月底上升，加上近期紅海襲擊事件導致供應鏈中斷，進一步推升運價。歐洲及地中海航線每標準箱運費於去年12月22日，分別升至1,497美元及2,054美元，為去年高位，料短期運價維持在高位。

大和認為，運價上漲對中遠海控(1919)有利好作用。歐洲市場航運佔集團去年上半年收入22%，歐洲貨櫃碼頭收入佔同期收入2%。

據大和了解，中遠海控沒有計劃恢復紅海航線，並會繼續改道好望角，並徵收更高運費。該行相信，改道造成的更長航程時間，有助吸收新航運載能。

維持買入評級

大和表示，基於該行已下調中遠海控旗下東方海外(0316)與中遠海運港口(1199)目標價，故同時下降中遠海控目標價，由13元降至9.6元，維持「買入」評級。

個股分析—大和