

新居屋揀樓 向隅者唔使愁



新一期居屋今天開始揀樓，能夠成功揀到心儀單位自然可喜可賀。不過，倘若願望落空，向隅者亦唔使愁。地產代理表示，近期居二市場有不少交通及生活配套齊全的屋苑紛紛減價，隨時執到寶。

祥益地產高級分行經理林家倫表示，剛促成天水圍居屋天富苑L座高層3室交易，實用面積506平方呎，兩房間隔，日前獲區內首置客垂青。該買家鍾情單位客廳及房間均擁開揚景觀，而且原業主累積減價達40萬元，上述買家遂決定以400萬元（自由市場價）購入自住，實用呎價7,905元。現時天富苑共有27個放盤，居二價兩房單位叫價310萬元起，三房單位叫價380萬元起。

祥益地產高級分行經理謝利官表示，日前促成天水圍居屋天頌苑O座低層8室交易，單位實用面積645平方呎，獲綠表客垂青，鍾情單位內櫥寬敞，加上原業主累積減價18萬元，上述買家遂決定以322萬（居二市場價）購入自住，實用呎價4,992元。現時天頌苑共有30個放盤，居二價兩房叫價320萬元起；三房叫價400萬元起。



■ 天水圍天富苑臨近輕鐵站，二手成交穩定。資料圖片

祥益地產高級分行經理古文彬表示，日前屯門居屋兆康苑錄得I座中層6室交易，實用面積483平方呎，兩房兩廳，日前獲區內首置客垂青。買家鍾情單位附設雅裝連家電，加上屋苑坐落於公共交通匯處，而且原業主累積減價17萬元，上述買家遂決定以373萬元（自由市場價）購入自住，實用呎價7,723元。兆康苑現時有67個放盤，已補價兩房單位叫價320萬元起；三房單位叫價480萬元起。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，該行新近錄得馬鞍山居屋錦鞍苑交易，單位為寶鞍閣（C座）高層07室，實用面積554平方呎，三房間隔，單位原叫價390萬元，經議價後獲買家以373萬元（居二市場

價）承接，實用呎價6,733元。原業主持貨36年多至今轉售，賬面獲利342萬元。錦鞍苑現有11個放盤，已補價兩房叫價450萬元起，三房叫價595萬元起。

居屋王凱樂苑三房減價沽

利嘉閣地產聯席董事徐錦榮表示，新近促成長沙灣居屋樓王凱樂苑D座低層4室交易，實用面積631平方呎，三房間隔，外望開揚景觀。原業主最初未補地價叫價739萬元，經雙方議價後，最終以697萬元成交，減價42萬元，實用呎價11,046元。新買家因鍾情屋苑位置佳，可徒步至港鐵南昌站，遂向業主洽購。原業主持貨至今約5年，是次轉手賬面獲利282萬元。



地產箴言

湯文亮博士 紀惠集團行政總裁

銀行call loan逼賣樓

近排天氣稍凍，跑步非常好，在做熱身時，有跑友話內地有咁多爛尾樓出現，香港雖然暫時仍然未有，但相信唔使幾耐，香港亦會出現爛尾樓，因為銀行打算向借貸比率較高的地產商call loan，令到地產商不能完成項目，令到項目變成爛尾樓。

跑友知其一不知其二，有部分香港地產商的借貸比率其實不低，如果以內地情況來推算，香港很快就會出現爛尾樓，不過，香港地產商建築中項目，有不少已經完成或者接近完成，變成爛尾樓的機會不大，而地產商手上亦持有不少收租物業，必要時可以賣走部分，財政問題是很容易解決，不過，地產商選擇等到市況較為好的時候才賣樓，令到有部分地產商借貸比率相當高，銀行不得不call loan，目的是逼地產商賣樓，並不是地產商資金不足，手上項目有可能變成爛尾樓。

鮑魚大減價官員懂就好

上星期六返工，收到老友來電，有一間經常去的名食肆鮑魚大減價，平時每位二千，現做特價每位一千。老友e張菜單給我，其實又唔係咁平，鮑魚一千，魚翅八百，燕窩六百，加埋其他，每位都要三千五，都幾貴。

食肆的鮑魚可能真係冇錢賺，或者賺得很微，但可以吸引到客人食燕窩魚翅，唔計鮑魚，每位都要二千五，除笨有精，如果香港官員識做生意就好，收少啲印花稅，多人買樓，不但差餉地租收入增加，地產商仲爭住買地，除笨有精。

比亞迪銷售增速放慢

比亞迪股份（1211）發盈喜，預計2023年盈利介乎290億至310億元人民幣，按年增長74.5%至86.5%。摩根士丹利發表報告指，估算比亞迪去年第4季銷量雖破頂，高端產品組合表現亦佳，但盈利增速按季放緩，相信是增加售車折扣及向代理回贈，抵消上游金屬成本節省。

大摩表示，假設比亞迪旗下比亞迪電子（0285）以外其他部門，對集團盈利沒有顯著影響，推算比亞迪上季每輛車盈利能力按季減少26%，料為8,400元至8,600元人民幣。

此外，末季出口銷售佔比按季升1個百分點至10%，高端品牌銷售佔比按季升1個百分點至5%，可舒緩銷售均價及盈利率蠶食影響。

股價短期或受壓

大摩料比亞迪短期股價受壓，惟不會劇烈波動，維持「與大市同步」評級，目標價239元。

另外，美銀證券指，比亞迪去年第4季表現，略遜該行預期。剔除一次



■ 比亞迪料去年多賺近87%。

性項目，比亞迪上季盈利同比增長11%至42%，期內，銷量94.5萬輛，按年增38%，按季升15%。

美銀表示，考量比亞迪電子業務表現，該行料比亞迪上季每輛車淨利潤為7,500元至9,400元人民幣。

此外，該行維持予比亞迪「買入」評級，目標價300元，看好其新DMi技術有助插電混合動力車型（PHEV）銷量恢復增長勢頭，以及有利其海外業務盈利能力。

個股分析—大摩/美銀

金沙或恢復派息

滙豐研究發表報告指，金沙中國（1928）去年第4季業績基本符合該行預測，高端中場增長勝預期，但利潤率略為遜色，將其今明兩年收入和EBITDA預測各上調2%。

報告表示，金沙確認，基於盈利復甦勢頭和持續去槓桿化，或在明年恢復派息。

估值具吸引力

該行將集團目標價由32.5元升至33元，維持「買入」評級，以反映其估值具吸引力。

滙豐表示，金沙投資12億美元的倫敦人第2期工程已啟動，料明年首季完工。隨着博彩樓層開始翻修，今年下半年業務或受影響。

另外，摩根士丹利表示，由於預期倫敦人第2期工程將對下半年業務帶來負面影響，將其2024年EBITDA預測下調6%至26億美元，淨收入預測亦降7%。目標價由24元降至23.5元。

大摩預計，金沙今明兩年每股派息分別為0.75元及0.9元。 個股分析—滙豐/大摩

長建獲瑞銀升目標價至51元

瑞銀將長江基建（1038）目標價由48元升至51元，相當於預測今年市賬率1倍。同時將電能實業（0006）目標價由51元升至52元，維持予上述兩間公司「買入」評級。

資產回報率或提升

據英國天然氣及電力市場監管機構OF-GEM去年12月公布的價格管制文件，預期資產回報率（ROA）有潛力由3%提升到4.2%至4.3%。

長建有近半數純利貢獻來自英國。自英

國宣布監管重置以來，長建股價表現較恒指跑贏16%。

瑞銀將長建2023至2025年盈測分別上調4%、4%及1%，以反映匯兌因素較預期有利。對電能2023至2025年盈測分別上調3%、3%及1%。

另外，大和認為，宏觀經濟存有不明朗，部分投資者尋求避風港，在內地與香港業務不多的長建為合適選擇。

大和將長建目標價升至52元，評級維持「買入」。 個股分析—瑞銀/大和