

一手欠焦點 買家二手尋寶



地產透視

近期大市氣氛向好，業主肯減價，刺激購買力釋放。地產代理表示，近日一手市場欠焦點，購買力流入二手市場尋寶。以元朗區為例，本月至今已暫錄8宗二手成交個案，買賣雙方議價後即拍板成交。

中 原地產元朗新時代廣場4期分行經理張禮傑表示，分行新近促成元朗雍翠豪園8月首宗交易，單位為2座高層F室，實用面積446平方呎，兩房間隔，向北，叫價480萬元，議價後業主願減價30萬元，以450萬元易手，實用呎價10,090元。買家為用家，心儀單位高層，景觀開揚，議價後感價錢合理，即拍板承接。原業主現轉手賬面獲利267.2萬元。

中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，該行新近促成新元朗中心單日錄2宗交易，均屬兩房單位。其中4座低層G室，實用面積466平方呎，兩房間隔，開價495萬元，議價後以468萬元沽出，實用呎價10,043元，創屋苑兩房單位近8年新低。而原業主持貨長達30年，賬面獲利332.4萬元。另屋苑同日亦錄得2座高層D室交易，單位實



元朗 YOHO MIDTOWN 四房套單位減價13%，即獲換樓客承接。資料圖片

用面積485平方呎，兩房間隔，以630萬元沽出，實用呎價12,990元。原業主持貨5年，賬面蝕47萬元。

美聯物業元朗 YOHO HUB 分行營業經理曹錦輝表示，該行最新促成元朗 YOHO MIDTOWN M7 座高層 E 室交易，單位實用面積938平方呎，四房套連工人套設計。單位早前以1,400萬元放售，買家為區內換樓客，憧憬減息周期來臨加快換樓步伐，睇樓數星期即決定入市，攜票與原業主議價，最終以1,220萬承接單位，較最初叫價減約13%，實用呎價13,006元。原業主持貨7年，賬面獲利140萬元。

朗晴居兩房戶 508 萬易手

利嘉閣地產元朗千色匯分行助理分

區經理朱子華稱，該行最新促成元朗朗晴居2座中高層E室交易，單位實用面積573平方呎，兩房間隔。新買家認為單位間隔合適，環境清幽，遂向業主洽購。業主原以580萬元放售單位，雙方議價後，最終以508萬元成交，折合實用呎價8,866元。原業主賬面獲利137.7萬元。

另外，中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，元朗朗盤近日亦見快速被吸納，租金亦急速上升。元朗 YOHO MIDTOWN 剛錄得1座高層C室交易，單位實用面積1,139平方呎，四房雙套房間隔，月租38,800元租出，創屋苑租金紀錄新高，折合實用呎租34.1元。業主現享租金回報3.6厘。

淺談我的投資列車



樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

投資其實有如乘坐一趟長途列車，有中途站也有目的地，乘客當然可以選擇在目的地下車，亦可以考慮中途轉車，甚至放棄旅途而下車。樓市名利場，同時也是眾生相！當你上了投資的長途列車後，很多時在途中都會遇上風雨等變數，就好像我們在投資上遇到市場考驗一樣，天氣不似預期！

首先，要趁機去檢討這場風雨會否威脅到實際安全，有否摧毀投資的初心和原意，很多時列車都不會受風雨影響安全，可能會令乘客遲一點抵達目的地，而過程中卻充滿了擔憂！其中有不少人會在人云亦云的恐懼之下中途下車或者轉車，旅程中除了風雨之外，亦不乏風光明媚的日子，也有不少人在中途已找到自己美麗的理想，於是未到目的地就選擇下車。應如何決定是沒有標準答案，但假設筆者以上的比喻大家認同的話，我們便可從此比喻中得到啟示。

個人喜歡在終點下車

買了車票的人士是有權到達目的地才下車，這是未買票的人所沒有的，雖然現實中市場存在很多沒有買票的人去評頭品足別人的投資，其實意義不大的。另外，買了票的人亦會比未上車的人多很多選擇，包括中途下車。我個人在乘坐投資列車方面是喜歡買票及在終點下車，別人的風雨在安全列車裏面都是一個美景，只要我認為這列車是安全的，其實中途見到的春風秋雨冬雪都只是沿途風景而已，充實到自己的旅程之餘，不會阻礙到車上睡覺或飲食等生活，當然也不會左右到抵達終點站。

萬洲績後獲大行唱好

摩根大通發表報告指，萬洲國際(0288)上半年經營盈利及純利按年分別升78%及81%，大致符合預期。公司料下半年內地經營溢利增長，而美國經營溢利持續復甦。

萬洲料今年下半年豬肉銷量及經營盈利增加。但美國業務受季節性影響，下半年每噸經營盈利較上半年低，但2025年至2026年有望改善。該行預期，萬洲2024年全年銷售及經調整盈利分別跌1%及升55%。

息率水平吸引

摩通認為，萬洲目前市盈率約7倍，息率達7%屬吸引水平，將其目標價由6.6元升至6.8元，維持「增持」評級。

另外，富瑞表示，上調萬洲2024年至2026年淨利潤預測24.8%、6.8%及4.3%，以反映銷售增長變動。

富瑞指出，展望下半年豬肉業務，萬洲管理層表示，由於季節性因素，每年下半年通常是旺季，以及低成本冷凍存貨的銷售，預期銷量和利潤都會增



萬洲被富瑞及瑞銀上調盈測。

加。另外，公司維持不低於30%派息比率。

富瑞認為，萬洲維持不低於30%的派息比率。隨着營運及資金狀況改善，公司或增加股東回報，維持其「買入」評級，上調目標價8.5%至6.74元。

萬洲管理層指，由於成本、組合及定價改善，故對美國業務未來盈利能力感到樂觀。

瑞銀上調萬洲今明兩年純利預測分別3%及1%，維持其「買入」評級，目標價6.5元，重申該公司為其行業首選。

個股分析—摩通/富瑞/瑞銀

中生製藥前景改善

建銀國際發表報告指，中生製藥(1177)中期收入按年增11.1%至159億元(人民幣，下同)，勝該行預期。抗腫瘤藥物業務增長19.5%至54億元。毛利率達82.1%。

報告表示，較低的行政及研發費用抵消銷售開支增加，經營利用率按季升0.3個百分點至24.3%。

該行將其今年收入預測上調14.8%，反映核心創新藥物的抗腫瘤藥物銷售增長加快。

建銀國際認為，中生製藥前景持續改

善，將其目標價由4.1元(港元，下同)，調高至4.4元，維持「跑贏大市」評級。

獲瑞銀升每股盈測

另外，瑞銀將其2024年至2026年每股盈利預測上調1%、4%及4%，今年毛利率預測亦升1個百分點，惟略降2025年至2026年毛利率預測，反映帶量採購對仿製藥潛在影響，維持其「買入」評級，目標價5元。

個股分析—建銀國際/瑞銀

碧桂園服務利潤率承壓

碧桂園服務(6098)發盈警，料上半年未經審核歸屬股東淨利潤約13.6億至15.5億元(人民幣，下同)，按年減少34%至42%。剔除關聯方貿易應收款減值撥備，核心淨利潤17億元至18.7億元，減少30.6%至36.9%。

期內，預期收入209億元至212億元，同比升0.8%至2.3%，因物業管理服務、社區增值服務及「三供一業」收入增加。

瑞銀發表報告指，由於內地物管行業面

臨利潤率下行壓力，加上其對關連開發商碧桂園(2007)應收賬款風險存在不確定性，故對碧服減值風險及利潤率惡化情況感到擔憂。

維持沽售評級

碧服在2022年和2023年大部分減損撥備均在下半年進行，公司去年未收回第3方應收賬款餘額156億元，相信對碧服全年盈利將有下行壓力，維持「沽售」評級，目標價2港元。

個股分析—瑞銀