

買家潛水 馬鞍山現散貨潮



一手新盤
搶去大批購買力，馬鞍山上月暫錄約 77 宗二手成交，較 4 月份回落約 15%。地產代理表示，區內業主有見放盤逾月，遲遲未有買家洽購，眼見買家潛水下，紛紛減價急走貨，出現散貨潮。

世紀 21 奇豐物業馬鞍山市中心分行經理張翠珊表示，新近錄得馬鞍山銀湖·天峰交易，單位為 7 座高層 A 室，實用面積 999 平方呎，屬 3 房 2 廳間隔，座向東北，望海景，單位原叫價 1,880 萬元，放盤 1 個月，調整售價至 1,628 萬元成交，累減 252 萬元，減幅 13.4%，實用面積呎價 16,296 元。原業主持貨 13 年至今沽售，賬面賺 658 萬元。

世紀 21 奇豐物業海典灣分行區域經理胡佩碧表示，該行新近促成馬鞍山天字海交易，單位為 3A 座高層 B 室，實用面積 953 平方呎，屬 4 房 2 廳間隔，座向東北望海景，放盤 3 個月，原叫價 1,350 萬元，獲買家洽購，減 50 萬元至 1,300 萬元成交，實用呎價 13,641 元。原業主持貨逾 12 年至今易手，賬面賺 315 萬元。

中原地產馬鞍山銀湖天峰分行高級

■馬鞍山天字海 4 房戶減價 50 萬終於售出。資料圖片



分行經理陳耀榮表示，新近促成馬鞍山星漣海 2A 座中層 D 室交易，單位實用面積 1,154 平方呎，4 房連套房間隔，開價約 1,860 萬元，議價後以 1,745 萬元易手，實用面積平均呎價 15,121 元。新買家為外區換樓客，見屋苑居住環境舒適，業主提供合理議價空間，即決定入市單位自住。據了解，原業主持貨約 4 年，是次轉手賬面蝕讓約 55 萬元。

世紀 21 奇豐物業雲海分行高級分行經理蔡蓓表示，該行新近錄得馬鞍山迎海 5 座中層 B 室交易，實用面積 512 平方呎，2 房間隔，單位原叫價 840 萬元，放盤 1 個月，調整售價至 828 萬元成交，實用面積平均呎價 16,172 元。原業

主持貨逾 10 年至今沽售，賬面獲利 265.5 萬元。

雲海持貨 5 年賬面蝕 110 萬

中原地產馬鞍山迎海御峰分行資深區域營業經理胡耀祖表示，一手爭奪市場購買力，買家對入市又較為觀望，整體交投氣氛平平，馬鞍山區 6 月暫錄約 9 宗成交，其中雲海剛錄本月首宗交易，單位為榕海臺 1 座中層 A 室，單位實用面積 534 平方呎，2 房連儲物房間隔，放盤時開價約 968 萬元，議價後以 950 萬元易手，實用平均呎價 17,790 元。新買家為用家，原業主持貨 5 年，是次轉手賬面蝕讓約 110 萬元。

樓市「愚者」和「智者」



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

今次筆者想分享一下投資物業的基礎智慧。樓不是用來炒的，十分對！這個不單是平衡社會的公德心，亦可以是投資之道！筆者認為投資房地產有三個重點：

第一，首先不要「買錯嘢」，一些非住宅投資，或者一些極冷門的住宅項目，投資了之後是可以「高價一去不復返」或「過長時間才返家鄉」，但香港仍然是投資（不是投機）的天堂，大多數的住宅仍然是「有買貴，無買錯」。

第二，大多數的房地產，投資幾乎唯一的風險就是斷供，這個風險不能夠小覷，因為若出現的話可以令到我們「total loss」！所以買樓前首先要學懂「絕不斷供」，這個環節說就容易，實際易學難精！淡市的時候能夠保持不斷供的「金身」不容易，但是市場暢旺的時候不會信心過分膨脹去過分借貸，保持這個「金身」更加難！

第三，樓市獲利的關鍵是累積財富，部分買房地產的人不能夠累積財富就是因為「太醒目」而太快出貨了！累積財富的本質其實是低機動性！如果機動性太強，不斷買賣進退，跳出跳入，表面貨如輪轉是智者風範，但卻和房地產累積財富的本質剛好相反！所以愈聰明舉動愈多可能賺得愈少！

停止投資非人人合適

筆者不同意「停止投資」是對任何人也合適！因為「買有風險！不買也有風險！」在這個時勢之下，很多人要考慮「輪數投資法」！以打輪數去準備風險，來掌握過跌/錯價的投資機會！

花旗：現為買入創科機會

創科實業(0669)再遭沽空機構 Jehoshaphat Research (簡稱 JR) 狙擊後，仍獲大行力撐。花旗發表報告指，考慮到創科股價處於一年低位，估值相當於預測 2023 年市盈率約 14 倍，估值具有吸引力，為 2020 年第二季疫情高峰期低位，趁現時股價表現疲軟，是一個很好重新入市機會，予其「買入」評級。

目標價 130 元

花旗表示，創科通過推出創新產品，並拓展歐洲及亞洲等新市場，從而實現中單位數收入增長，以及息稅前利潤率擴張，基於預測其 2023 年及 2024 年市盈率分別約 26 及 23 倍，給予目標價 130 元。

大和則認為，JR 誇大創科旗下特賣場(DTFO)重要性，但其銷售貢獻僅佔集團整體約 1%。相信沽空報告並沒有影響創科與家得寶(Home Depot)關係。維持其「買入」評級，目標價為 120 元。



■大和維持創科「買入」評級。資料圖片

JR 日前發表報告稱，創科大規模欺騙家得寶，情況維持至少 4 年，金額數以億計。不過，創科昨強烈否認有關指控，將保留對 JR 或相關指控負責人士等採取法律行動的權利。

創科批評報告誤導，並包含多項誹謗、偏見、選擇性、不準確和不完整的陳述，導致其股價不尋常波動，並從股價下跌中得益。

創科表示，去年工廠直銷店網絡於網上及店內的總營業額少於 1 億美元，佔集團同期超過 130 億美元的總營業額少於 1%。

個股分析－花旗/大和

摩通下調蒙牛目標價

摩根大通發表報告指，蒙牛(2319)管理層透露年初至今業績符合目標，因而維持對其今年銷售目標呈雙位數增長的看法。

摩通表示，預期蒙牛下半年表現較上半年為佳，主要由於去年公司基數參差，經銷商擔心消費者可能會削減預算，暫無大規模投資計劃。該行對蒙牛維持「增持」評級，估計將實現銷售增長呈低雙位數的目標，經營利潤率擴張 30 至 50 點子，主要由於執行持續改善；轉向高利潤產品組合；持續推出新產品；通過與

上游奶牛場股權投資和合作，穩定供應優質原奶。

下調盈利預測

不過，摩通將蒙牛 2023 至 2025 年盈利預測下調 3% 至 5%，對今年公司銷售及盈利預測按年增長 7.5% 及 12%，經營利潤率增 50 點子至 6.4%；料 2023 至 2025 年銷售及盈利年均複合增長率 10% 及 18%。目標價由 46 元降至 44 元。

個股分析－摩通

申洲毛利率料下半年回升

麥格理表示，申洲國際(2313)在疫情期間持續對自動化進行投資，令自動化水平在過去三年中進一步提高，有助保持領先地位。

該行指，去庫存或導致公司收入下降，將其 2023 至 2024 年每股盈測分別下調 9% 和 14%，毛利率分別跌 1.1 個百分點和 1.5 個百分點，以反映訂單增長疲弱或產能利用率不足，目標價降 12% 至 72 元，評級維持「中性」。

麥格理預期，申洲上半年收入跌 8% 至

9%，毛利率降至 22.3%，淨利潤跌 23% 至 18 億元人民幣。但第三及第四季預測收入分別增長 3% 及 17%，下半年毛利率回升至 24%。

未來數季基本面改善

另外，大和認為，申洲估值吸引，料未來數季基本面改善，維持其 2023 至 2025 年盈利預測不變，維持其「買入」評級，目標價 92 元，對應過去 3 年平均市盈率 25 倍。

個股分析－麥格理/大和