

居二實力盤 加息唔使愁



地產透視
本港銀行上週五跟隨美國加息，剛過去的周六及周日二手樓市成交淡靜。不過，地產代理表示，近期居二市場罕有放盤的優質戶轉手，面對銀行加息都唔使愁，物業轉手均見賬面獲利可觀。

祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門居屋富健花園剛剛錄得一宗外區首置客的買賣成交個案，原業主於1998年以約96.9萬元(居二市場價)購入單位，是次轉手賬面獲利約283.15萬元。上述新近所錄成交單位為俗稱「鳳凰層」(屋苑頂樓以下一層)的優質戶，實用面積484平方呎，兩房兩廳。

黃氏稱，該買家為綠表客，主要鍾情單位為鳳凰樓層，廳房可望開揚河海兩景，而且內籠企理，加上原業主增加議幅，累積減價逾10萬元，上述買家有感單位價格吸引，遂決定以「意頭價」380.05萬元(居二市場價)一筆過付款購入上址作自住之用，以實用面積計算平均呎價為7,862元。

世紀21溢榮地產營業董事郭少玲表示，新近促成筲箕灣居屋東霖苑交易，單位為罕有放售的高層12室，實用面積427平方呎，採2房1廳間隔，坐向東南望山景。單位於7月初放盤，當時開價



■屯門居屋富健花園「鳳凰層」兩房戶獲首置客垂青。
資料圖片

380萬元，獲白居二買家洽購，終以365萬元(居二市場價)成交，累減15萬，減幅約4%，實用面積呎價8,548元。原業主持貨26年，賬面獲利266萬元。

世紀21奇豐物業一城站分行高級經理李嘉文表示，該行新近促成沙田愉田苑愉健閣中層05室交易，實用面積466平方呎，2房間隔，望內園景，放盤1個月，原叫價540萬元，減15萬元至525萬元(居二市場價)成交，實用面積平均呎價11,266元。原業主持貨16年，賬面獲利386.2萬元。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行經理楊麗娟表示，該行新近促成沙田愉翠苑愉勤閣高層04室交易，實用面積516平方呎，2房間隔，坐向西南望內園

景，單位原叫價568萬元，最終減價44.2萬元至523.8萬元(居二市場價)成交，實用面積平均呎價10,151元。原業主持貨達22年，賬面大幅獲利逾403萬元。

彩明苑3房減價照賺「五球」

美聯物業將軍澳新都城二期分行高級分區營業經理林健偉表示，該行新近促成彩明苑D座中層5室交易，單位實用面積650平方呎，屬於3房套間隔，外望海景。據悉，單位最初以650萬元放售，放盤約4個月獲外區首置客洽購，終減價10萬元，以綠表價640萬元易手。原業主持貨約22年，賬面獲利509.2萬元。



地產箴言

湯文亮博士
紀惠集團行政總裁

高息定存回報勝買樓

有很多分析員預測樓市在今年下半年會跌約5%至7%，耗盡今年上半年升幅，我認為不用太悲觀，在政府放寬逆周期措施之後，銀行暫時停止追差額，有迫切性買樓的人減少，樓市可望止跌，但是否回升，就要睇利息走勢，高息除了影響買樓人士意慾之外，高息定存更加消耗最有實力購買力。

現在做定存，一般都有5%，有咁好收入，又點會買樓，就算自住都唔會買，如果以五成首期計算，將首期做5%定存，利息收入就可以租到一個打算買的單位，而且以後仲唔使供樓，沒有買樓自住的人買樓，樓價又點會上升。

樓價現與利息角力

況且，定存都有咁多利息，借錢買樓的利息更加高，而且仲唔知道美聯儲局幾時停止加息，就算買樓都要等利息有明顯下跌的時候才考慮，現在樓價與利息角力，利息唔跌，樓價就會跌。如果掌握得好，不但現在可以收取高息，將來亦可以用較低價錢買到樓添。

講開又講，之前有日回公司時在停車場見到一個人，佢話信錯我，在五年前買了樓，現在唔見咗十幾個巴仙。於是我同那人講：叫你買樓即是救了你，否則，就算唔買股票都會買債券，隨時清零。那人話，如果唔買樓，啲錢會做定存，即使利息0.1%都唔緊要，那人可能唔知道，如果佢唔買樓都要租樓住，五年租金都有十幾個巴仙，但一個肯接受0.1%定存的人，一定唔會接受其他的投資意見，無論買樓，買股票或買債券都唔會聽，又點可以賴我？

快手料上半年扭虧為盈

快手(1024)發盈喜，預期上半年扭虧為盈，錄得淨利潤不少於5.6億元(人民幣，下同)，意味第二季盈利不少於14.36億元，去年同期淨虧損94.3億元。加上10億元股權激勵費用，期內非國際財務報告準則下，淨利潤達24億元。

富瑞予目標價108元

富瑞指，快手上季非國際財務報告準則下，淨利潤達24億元，分別高過市場及該行預期13.4億與16.7億元。在收入分成比率更好的情況下，毛利率表現強勁，次季達約50%。維持予「買入」評級，目標價108港元。

瑞銀亦表示，快手季績大幅超出市場及該行預期，主要來自電商及廣告行業市場份額提升，推動變現能力增強，以及相關業務貢獻提升，改善毛利率。

瑞銀認為，快手有空間上調全年增長指引，予其目標價86港元，評級「買入」。

美銀發表報告指，快手主要受惠用



■券商籲買入快手。 資料圖片

戶規模增長和生態系統繁榮；強大變現策略，收入錄得強勁升幅；運營效率持續改善。重申其「買入」評級，目標價由80港元升至85港元。

該行稱，快手次季業績好過市場及該行預期，相信是高利潤率模式業務強勁增長及更好的經營槓桿等驅動。

美銀將快手今明兩年每股盈利預測分別上調257%及11%，至0.75及2.73元，以反映下半年業務保持強勁勢頭，以及快手成為杭州亞運會轉播商的流量支援。 大行精選—美銀/富瑞/瑞銀

恒隆地產遭大行削目標價

滙豐研究發表報告指，恒隆地產(0101)上半年基本盈利持平，符預期。雖然內地商場高端消費品租戶銷售額上升，但經濟放緩或影響下半年銷售表現。

該行對恒隆地產前景保持樂觀，基於整體商場租戶銷售改善，料租賃業務繼續增長，維持其「買入」評級。

滙豐表示，集團於香港租賃業務處於早期恢復階段，租金增速溫和。該行將其今年每股盈利預測下調3.6%，2024至2025財年則上調2.6%及1.8%，目標價由17.1元降至

16.6元。

另外，花旗指，恒隆地產中期業績符預期，投資物業淨利潤按年增6.5%，達該行全年預期逾五成。

NAV折讓擴大

花旗維持予恒隆地產「買入」評級，但經濟前景疲軟，下調其估值基礎，每股資產淨值(NAV)折讓由55%擴大至60%，目標價由16.3元降至14.3元。

個股分析—滙豐/花旗

大摩上調比亞迪股份盈測

摩根士丹利上調比亞迪股份(1211)盈利預測，以反映第二季業績穩固。即使面對價格壓力，但有效的成本控制及銷售組合可為業績帶來支持。

銷量下行風險較大

大摩表示，考慮業務達標情景下，如比亞迪今年於內地銷量300萬輛、下半年每輛車盈利逾1萬元人民幣，及強勁海外擴張，市場對其基本預測似乎已反映短期樂觀因素。

此外，在較高的比較基數下，比亞迪明年銷量和市場份額增長下行風險可能較大，在平衡風險回報前提下，維持予「與大市同步」評級。目標價則由215元升至249元。

假設其他開支基本保持不變，大摩將比亞迪今年淨利潤預測上調26%，明年上調21%，2025年上調19%，淨利潤率料由今年的3.8%提高到2025年的4.3%。該行對比亞迪2023至2025年淨利潤預測比市場預測低14%至25%。 大行精選—大摩