

綠表客跨區搶購筍價居屋



近日綠表客積極入市，整體居二市場成交持續暢旺。

地產代理表示，不少綠表買家跨區搶購筍價居屋，並且大多即睇即買。



■居屋樓王長沙灣凱樂苑兩房戶以綠表價548萬元易手。資料圖片

世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，一名綠表買家以508.8萬元，購入將軍澳唐明苑唐富閣（C座）高層3室，單位實用面積597平方呎，三房大廳則望開揚市景，折合實用面積呎價8,523元。原業主持貨25年賬面升值401.2萬元。

世紀21溢榮地產營業董事郭少玲表示，新近促成筲箕灣東熹苑華熹閣（C座）高層06室交易，單位實用面積433平方呎，兩房間隔，單位業主原開價418萬元，其後調整至340萬元，獲綠表客洽購，最近終以310萬元（綠表價）承接，累減108萬元，減幅達25.8%，實用呎價7,159元。原業主持貨25年，賬面獲利191萬元。

郭少玲續稱，新近另促成筲箕灣居屋東旭苑東景閣（A座）中層04室交易，實用面積650平方呎，三房套間隔，外望全海景觀。單位於上月放盤，原開價750萬元，最終獲綠表買家

以725萬元（未補地價）承接，累減25萬元，減幅3.3%，實用呎價11,154元。

美聯物業藍灣半島分行高級營業經理黃志佳表示，二手居屋不乏買家加快入市，該行剛促成小西灣居屋富怡花園2座低層B室單位交易，單位實用面積592平方呎，三房間隔，獲綠表客用家垂青，議價後以413萬元承接，折合實用呎價6,976元。原業主是次轉手賬面獲利293萬元。

中原地產長沙灣元州街分行高級分行經理任展雄表示，分行新近促成居屋樓王長沙灣凱樂苑B座中高層8室交易，單位實用面積383平方呎，兩房間隔，外望樓景，其中一房享部分海景，原先叫價470萬元，獲買家積極議價洽

購，最終減價10萬元，以綠表價460萬元易手，折合實用呎價12,010元。新買家為綠表家庭客，見單位向海及有靚裝修，加上間隔合適，議價後即入市自用。原業主持貨6年，是次易手賬面獲利195萬元。

凱樂苑兩房業主賬賺222萬

中原地產西九龍美孚萬事達第三分行分區營業經理馮健平表示，分行最新促成一宗居屋樓王長沙灣凱樂苑交易，單位為A座中層12室，實用面積476平方呎，兩房間隔，望清靜內園景，最初開價580萬元，現以綠表價548萬元易手，折合實用呎價11,513元。原業主持貨剛剛5年，是次沽出單位賬面獲利222.1萬元。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

香港機會永遠存在

日前有幸獲邀到滙豐銀行總行晚宴，最大的得着不單止是在香港另一面看筆者熟悉的維港景，而是銀行好友講解了多個滙豐的風水傳說，原來坊間大多數對該行的風水傳言都是假的，而大廈真正與風水有關的設計其實反而是鮮為人知的，這是一個啟示，人生和投資都是一樣，我們都是被假消息所包圍！

投資和詠春功夫一樣，都是講究「來留去送」！說香港樓市的良好格局，除了現在是歷來銀行體制資金最充盈的時期，以及租金的明顯上升趨勢，還多一個強勁的因素，就是近年的股市由最低處回復拾級而上。其實近三個月港股的表現是跑贏美股，短短十多個交易日上升近三千點，涉及4萬多億元股票市值的財富，幾乎足以將全港住宅按揭還清近兩次，這事有幾個啟示，第一，是什麼人賺了這筆錢？第二，賺錢的人是悶聲發大財，與另一班自怨自艾的港人成為強烈對比！第三，這4萬多億有沒有你份？其實在乎你有沒有留下今次股市上升動力的板塊，這就是「來留」的工夫。

投資應該獨立思考

香港住宅問題並不大，以我們的經濟結構規模，無論做定期或者股票上落，很多時都超越了住宅的總借貸，又何必過分擔心！市場永遠都有機會，問題是誰是贏家，誰是輸家而已！每個人投資應該獨立思考，禍福往往是參半的，不要人云亦云！所謂「買有風險！不買也有風險！」在無常的今天，沒有一個環境逆轉的Plan B方案，很可能是和市場豪賭中！

網易遊戲毛利擴張

網易（9999）下周四（23日）公布首季業績，摩根大通預測，集團期內收入260億元（人民幣，下同），按年增4%，主要由於缺乏新遊戲推出，惟料非通用會計準則下，淨利潤同比增16%至88億元，反映在線遊戲毛利擴張。

摩通料網易上季遊戲收入195億元，按年增5%，按季持平。

料下半年業務加速增長

該行認為，網易年初至今股價跑輸同業，主要因《射鵰英雄傳》表現遜預期，市場對其另外兩款重要新遊戲表現產生不確定性，當中《永劫無間》手遊料第2季推出；《燕雲十六聲》亦於7月發布。然而，該行認為遊戲仍具差異化特色，應能實現良好變現能力，推動下半年遊戲業務加速增長。

摩通重申網易為內地網遊股首選，目標價200港元，評級「增持」，現價相當於今年預測市盈率14倍，接近過去5年低位，但料未來3至6個月



■網易被摩通重申為內地網遊股首選。彭博社

推出新遊戲後，預測市盈率有望重回20倍水平

另外，中金預計網易首季收入按年增6%至264億元，上季移動遊戲同比升11%至150億元；非通用會計準則淨利潤則料升9%至82億元。

該行指，考慮到網易《燕雲十六聲》手遊尚未定檔，及對存量產品流水相對謹慎，故下調其2024年及2025年非通用會計準則淨利潤預測2%，料分別達334億元及372億元。

中金維持予網易「跑贏行業」評級，目標價調低2%至206港元。

個股分析—摩通/中金

中行獲升目標價至3.9元

星展發表報告指，中國銀行（3988）首季純利按年跌2.9%，但仍符合預期。上季末不良貸款率按季進一步下降3個基點，屬國有銀行中最大降幅，預期資產質量改善，加上信貸成本下降，將可支持盈利增長。

報告表示，中行有約19%資產以外匯計價，導致去年度淨息差按年降幅少於同業。然而，美聯儲利率上行周期結束及外匯存款利率上升，淨息差上行趨勢料於今年內完結，相關優勢或減弱。

星展預計中行2023年至2026年盈利年

均複合增長率2.3%，雖然內地經濟前景不確定，以及環球利率或較長時間維持高企，惟中行提供多元化海外投資機會，短期可吸引資金流入。

下調盈利預測

星展指，考慮到今年盈利有下行壓力，將中行2024年至2025年盈利下調3%至4%。重申其「買入」評級，目標價由3.7元升至3.9元。

個股分析—星展

中電或增加派息

滙豐證券發表報告指，中電控股（0002）旗下澳洲業務EnergyAustralia發電組合業務持續改善，有助集團整體資本和現金管理，並為未來增派股息提供上行空間。而EnergyAustralia業務復甦，未來可能尋求股權合作，值得關注。

獲滙證升價至77元

中電2024年第1期中期股息每股0.63元，按年持平，符合該行預期。集團有機會

在第4季業績公布增加派息，EnergyAustralia實際回報料是該股催化劑。

滙證維持予中電「買入」評級，目標價由75元升至77元。

另外，美銀證券指，中電澳洲業務扭虧為盈，料2024年至2028年發展及債務成本下降，在香港利潤管制計劃協議下，將實現3%至4%複合年增長率。有望2024年及2025年提高派息3%。重申其「中性」評級，目標價67元。

個股分析—滙證/美銀