

劈價又蝕讓 買家速入市



樓市氣氛向好，剛需買家加速入市。地產代理表示，將軍澳近日劈價及蝕讓盤湧現，由於區內屋苑周邊配套完善，吸引買家紛紛趁機入市。



■將軍澳日出康城LP6一房戶業主劈價近三百萬，即獲買家承接。 資料圖片

中原地產將軍澳蔚藍灣畔第二分行經理關偉豪表示，該行新近促成日出康城5期MALIBU 2A座極高層C室交易，單位實用面積約454平方呎，兩房間隔，以648萬元易手，實用呎價14,273元。原業主持貨約6年，賬面蝕讓182萬元。

中原地產將軍澳康城第二分行分區營業經理何文俊表示，分行最新促成日出康城LP6 5座中層E室交易，單位實用面積316平方呎，一房間隔，單位放盤多時，最初開價700萬元，現大幅減至406萬元易手，折合實用呎價12,848元。新買家議價後感十分吸引，考慮片刻即決定入市作新居之用。原業主持貨快將6年，現沽貨賬面蝕讓85萬元。

中原地產將軍澳都會駅分行經理張朗霆表示，分行最新促成維景灣畔3期17座中層A室交易，單位實用面積516平方呎，兩房間隔，最新以

700萬元易手，實用呎價13,566元。新買家為同區客，鍾情單位景觀尚算開揚，該座數亦較近港鐵站，出入更方便，考慮片刻即決定入市自用。

孝順仔買樓與父同住

美聯物業將軍澳天晉匯分行首席高級營業經理羅定康表示，該行剛促成一宗將軍澳蔚藍灣畔3座中層C室交易，單位實用面積約490平方呎，兩房間隔。原業主最初以750萬元放盤，其後因應市況減價至680萬元，近期獲區內客洽詢。買家心儀屋苑周邊配套完善，單位間隔實用，景觀開

揚，故決定「Full Pay」承接單位與父親同住，議價後以638萬元成交，實用呎價13,020元。

美聯物業將軍澳康城分行高級分區營業經理劉世華表示，該行剛促成一宗日出康城5期MALIBU 1A座低層C室租務成交，業主放盤不足1日，獲區外客「即睇即租」，以月租18,000元成交。單位實用面積459平方呎，兩房間隔。租客為中環上班族，相較港島老牌屋苑，更鍾情MALIBU樓齡新簇，會所設施齊備，故決定承租單位，折合實用呎租39.2元。

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

我的投資實踐分享

筆者曾在2009年的訪問中分享完整的投資組合，分別是「Cash is King（現金是皇帝）、Property is Queen（物業是皇后）、Stock is Prince（股票是王子）、Career is Princess（事業是公主）。」其理念就是將財富分四等份，分別為現金、股票、物業和事業，以下只是筆者作為小投資者的分享。

在低迷市場中現金的效用是最大，所謂現金是否足夠其實是與借貸作對比。而現金最大的敵人就是高通脹，偏偏中國包括香港在這個年頭是逆潮流製造了低通脹。在低通脹下加上高定期存款利息，再配合港元在聯繫匯率及美元強勢之下，我們得到不少的匯率紅利，令過去幾年持有現金成為數十年來最有利。

至於股票，若在市場欠佳的時候套現，股價容易面對折扣，因此筆者數十年來也採取平均價的策略買入，買得對後再加注，而且保留低價買入的股票，如此追求財富累積，但此打法的剋星是借貸，高槓桿借貸可贏得更多，也往往貪勝不知輸。

「事業」也很重要，男人的事業當然是金錢不可取代，但在投資組合上，男人的事業是「新水及現金流」，投資或多或少需要借貸，包括保守的筆者，當需要借貸的時候，好的事業會影響到受不受銀行歡迎，筆者會當借貸是「術」的一種，《孫子兵法》的「其勢險，其節短！」只可在關鍵時候用，其他時間我都是處於低借貸水平。

房產始終是天之驕子

有人認為香港房地產會式微，筆者認為相反房地產正正是美元產品，而豪宅也是投資國際金融中心的其中一個重要選項，隨着局勢日益東升西降，房地產始終是天之驕子！

舜宇業務穩固復甦

野村發表報告指，由於長期訂單缺乏能見度，投資者看淡大部分智能手機供應鏈企業。然而，該行認為，部分光學元件公司如舜宇光學（2382）及丘鈇科技（1478）2024財年業績或勝預期，主要因競爭環境趨向規範化，有利光學元件定價，而高端智能手機需求復甦，亦推動規格升級。

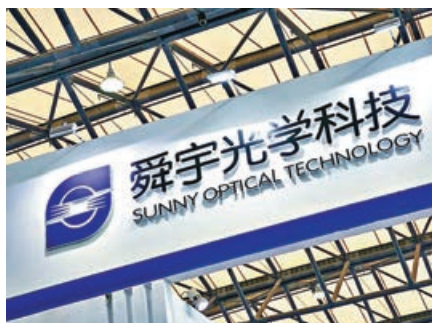
該行將舜宇目標價由88元下調至68元，重申對其「買入」評級，認為市場仍低估其前景，忽略今年的強勁盈利復甦。

獲里昂升至買入

另外，里昂認為，舜宇業務處於穩固復甦軌道，主要受惠於新手機項目帶來的貢獻提高，手機業務利潤率改善，可能高於公司的指引目標。而手機鏡頭組和攝像頭模塊出貨量亦有機會高於指引。

里昂將其目標價由47.6元上調至57元，評級亦由「跑輸大市」一舉上調兩級至「買入」。

中金指出，舜宇5月手機攝像模組



■野村指市場低估舜宇前景。

產品出貨4,549萬片，按年跌6.9%；手機鏡頭產品出貨1.04億片，升9.6%。考慮到去年同期低基數，公司手機鏡頭產品年初至今累升25%。

該行關注產業鏈估值修復情況，手機光學行業正逐步走出谷底。由於行業整體回暖，舜宇上半年出貨量可望超出市場預期，建議投資者關注其盈利與估值修復機遇。

中金維持對舜宇2024年及2025年淨利潤預測，分別為17.4億元及20.4億元人民幣，目標價63.4元，評級「跑贏行業」。 個股分析—野村/里昂/中金

申洲訂單前景樂觀

高盛發表報告指，申洲國際（2313）覆蓋的代工生產（OEM）廠商銷售普遍改善甚至勝預期，庫存更為健康，相信該行訂單前景及利潤率改善更為樂觀。

被高盛上調盈測

該行預期，申洲今年銷售量按年增20%（原預期為13%），得益於主要客戶需求勝預期，但對以美元計產品均價預測，則由原來按年跌1.5%，調整至跌4%，主要受產品組合（休閒產品銷售額增加）拖累。另料

公司今年毛利率達29%（原預期為27.5%）。

高盛將申洲2024年至2026年盈利預測上調7%，目標價由98元升至105元，重申其「買入」評級。

另外，中銀國際指，內地下游需求正在緩慢復甦，由於2024年巴黎奧運舉行在即，品牌行銷和推廣或面臨更激烈競爭。

該行指，在其覆蓋範圍內，目前首選申洲，目標價86元，予「買入」評級。

個股分析—高盛/中銀國際

龍源電力受惠國策

龍源電力（0916）5月合併報表口徑完成發電量657.72萬兆瓦時，按年跌7.52%。其中，風電跌10.08%，火電跌21.02%，其他可再生能源增長65.54%。首5個月，累計完成發電量3438.94萬兆瓦時，增0.49%。

花旗發表報告稱，龍源電力受周期性低風速影響，但考慮到公司或長期受惠行業結構性改革及國家政策支持，未來會更多擴張機會，潛在經營風險下降。

該行指，因應內地7月召開三中全會，

對龍源電力開啟為期30日的正面催化劑觀察期，預料投資情緒將有所改善。

被升價至9.6元

花旗維持將龍源電力列入「買入」名單，目標價由8元上調至9.6元，預計潛在行業改革包括鼓勵使用更多可再生能源、更多地利用市場機制定價等，料可引發更多電網投資，以及引導更多太陽能和風能的應用，降低可變成本。 個股分析—花旗