

# 首置客將軍澳覓筍盤



二手樓市交投回升，其中將軍澳區樓盤在

長假期後陸續「開齋」，當中不乏首置客入市。地產代理表示，首置客入市信心回升，與業主略為議價後即拍板成交。

**利**嘉閣地產客戶董事趙洛民近期促成將軍澳峻瀝1座高層B室交易，單位實用面積529平方呎，採大兩房間隔，外望海景。新買家為上車客，鍾情單位保養新淨合用，景觀開揚，加上屋苑鄰近商場及國際學校，遂落實入市。業主放盤僅10日，叫價550萬元，雙方議價後，火速以545萬元成交，實用呎價10,302元。原業主持貨13年，賬面獲利130萬元，期內升值31%。

趙洛民續指，近日亦促成將軍澳中心6座中低層A室交易，單位實用面積465平方呎，兩房間隔。新買家同為上車客，鍾情將軍澳中心配套齊全，鄰近將軍澳站，睇樓2次後，客人認為單位夠實用，加上景觀開揚，遂決定入市。業主於去年8月叫價700萬元，今年初降至670萬元，見買家有誠意，雙方議價後終以650萬元成交，折合實用呎價13,978元。原業主持貨13年，賬面獲利200萬元，升值44%。



■將軍澳石角路峻瀝高層戶放盤10日即獲承接。

美聯物業營業經理黃麗貞表示，新近促成將軍澳都會駅6座中低層F室交易，實用面積503平方呎，兩房間隔。單位以668萬元放盤2個月，近期獲區內客洽詢。買家心儀單位間隔四正，內櫃合理，價錢符合預算，議價後以628萬元承接單位自住，實用呎價12,485元，屬市價成交。原業主持貨19年，是次轉手賬面賺374.6萬元，升值近1.5倍。

中原地產高級分行經理關偉豪表示，最新促成一宗日出康城2B期領峯成交，單位為7座中層LD室，實用面積719平方呎，屬三房套房間隔，另設儲物房，單位坐向東方，望內園景及翠綠山景，最新以732萬元易手，

折合實用呎價10,181元。原業主於2009年以411.7萬元購入單位，持貨15年多，是次沽出賬面獲利320.3萬元離場，單位升值78%。

## 蔚藍灣畔四房租金回報6.7厘

中原地产將軍澳廣場營業經理葉錦強表示，最新促成一宗將軍澳坑口站蔚藍灣畔租賃成交，單位為7座中層A室，實用面積943平方呎，採四房套房間隔，另設工人套房，單位坐向西南方，望開揚都市景，最新以35,500元租出，折合實用呎租38元。業主於2008年以638萬元購入單位，是次租出單位享高達6.7厘回報，回報豐厚。

樓市刺針

汪敦敬  
祥益地產總裁

## 美夢人生 金錢遊戲

筆者是一個白手興家、奮鬥了大半生的生意人，但我也有不向財團妥協的特性，個人參與過很多反壟斷的鬥爭，究竟在我眼中金錢是什麼價值？用錢的價值觀又如何？筆者在此分享一下！

錢並不是萬能的！但的確有一些事情是必須要用錢才能做到，遇上這些事情缺錢是萬萬不能的！富有的人能做到的事，當然會比窮困的較多！但必須明白在人生的路途上，仍有很多事情無論有沒有錢都是無奈和無助的！有人說不需要賺很多的錢，其實很多到離世時都用不完！筆者很同意的，人生其實需要的錢不多！

30年前，筆者第一次去拉斯維加斯，那時美國還在盛世，當時有很多美好的東西，年輕的我雖見到卻不夠錢買，於是許諾下次再來時見到喜歡的東西就要買，這是年輕時的一個追求。數十年後，筆者一早已可隨心所欲購物，但來到這個境界，其實已心如止水、無慾無求，所以很多時買「靚嘢」都是太太的意思。原來人生不是那麼簡單，當有能力時其實要照顧的人亦會增加，所有事情都是要配合能力和心態，隨着年紀增長會享受這兩種事情的相遇。如果因緣際會遇上「一杯好的咖啡」在眼前，掌握到這杯咖啡就是掌握到幸福。

## 人生挑戰沒終止

當然比健康更重要的就是老伴！今天我們已白頭偕老！也有鶼鶼情深、相濡以沫的時刻，享受的是心領神會！如何保持健康照顧太太？面對任何夫妻總有一個「行先」的考驗，體會到：事業可退休，人生挑戰卻沒終止的一天，但方法總比困難多，筆者快樂地選擇打拚未來這場終極奮鬥！

## 聯想獲上調盈利預測

聯想集團(0992)將於下周四(20日)公布業績，摩根大通預期，集團截至去年12月底第3財季，受惠PC更換周期、AI PC採用增加，以及元件成本下降。

摩通表示，預見在未來6至12個月，聯想盈利由行業有利因素驅動，包括商業PC更換周期、人工智能電腦(AI PC)採用增加、元件成本下降等；加上集團PC及伺服器市佔率增長。將其2025年及2026財年盈利預測，分別上調4%和1%，目標價由12元升至14元，評級「增持」。

### 市場維持正面情緒

該行指出，投資者對前緣AI發展的胃納上升，特別是DeepSeek推出大模型後，料市場短期維持正面情緒。

另外，摩根士丹利估計，聯想具有行業優勢，不單受惠內地企業PC更新周期，亦受惠AI PC滲透率



■聯想受惠PC更換周期。新華社

上升，並帶動AI伺服器銷售，維持其「增持」評級，目標價13.8元。

華泰證券預期，DeepSeek的出現，長期利好下游AI應用和商業化落地，AI PC有望帶動消費者再次換機，聯想作為全球PC龍頭有望受益，維持「買入」評級。

該行維持聯想2025年至2027財年淨利潤預測，分別為12.2億美元、14.7億美元及15.1億美元，考慮PC行業相對成熟，且集團伺服器業務仍有進一步上升空間，以15倍2026財年市盈率計算，目標價由13.3元升至13.85元。

個股分析—摩通/大摩/華泰

## 金沙中國或恢復派息

金沙中國(1928)下周五(21日)召開董事會，考慮建議派息，為5年來首次。摩根大通發表報告指，對金沙今年大額派息預期不高，估計首輪派息較謹慎，料每股中期息派0.25元，或全年派0.5元。意味收益率超過3%。

該行認為，隨着金沙持續降低槓桿比率，派息規模可能逐步增加，希望在4年至5年回復到疫情前全年派息1.99元的水平。

摩通表示，澳門博彩股出現過度調整(年初至今累跌12%，恒指則漲6%)，但在市場

預期完全重置之前，建立市場情緒底部仍具有挑戰性。

### 被降級削價

另外，滙豐環球研究指，今年澳門博彩總收入(GGR)前景存在下行風險，將GGR增長率預測由6%下調至3%，考慮到新估算，將博彩股目標價平均下調10%，同時將金沙評級從「買入」下調至「持有」，目標價由23元降至19元。

個股分析—摩通/滙豐

## 創科釋放無線平台價值

瑞銀發表報告指，創科實業(0669)平台價值不被市場廣泛了解。建議以售後市場電池業務作為平台價值核心，預期至2028年將佔集團盈利達四成，按蘋果公司與Eaton的情況，有關業務應獲得更高估值。

### 估值有望提高

該行表示，以其初步模型，反映創科電池售後業務未來3年持續快速增長，並支撐集團收入增長，有望提高整體估值。

瑞銀指，創科現價相當今年預測市盈率17倍，與其歷史平均水平相若，但明顯低於有相同平台的公司，反映平台價值仍未反映在估值當中，故將其目標價由121元升至132元，重申其「買入」評級。

另外，花旗指中國宣布一系列反制措施及美國貨品關稅，預期導致工業更快出現整合，因大部分中小企難以承擔廠房遷離中國後的生產成本。該行偏好創科，予其目標價140元，評級「買入」。

個股分析—瑞銀/花旗