

城市花園三房戶頻錄成交



地產透視

整體樓市入市信心回升，其中港島中上價屋苑北角城市花園頻錄獲利成交個案。代理表示，該屋苑三房單位較受歡迎，業主大多獲利甚豐。

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，近月整體樓市一手新盤成交增加，連帶二手交投有所回升，該行新近促成北角城市花園7座低層E室交易，單位實用面積1,032平方呎，三房連主人套房設計，望向北面前臨無敵煙花維港海景單位，單位今年2月以1,288萬元放售，最終願減價88萬元，獲買家以1,200萬元承接，實用呎價11,628元。原業主持貨24年，賬面勁賺830萬元，期內升值達2.2倍。

蔡嘉駿續指，該屋苑2座低層E單位近日亦錄成交，實用面積807平方呎，三房連主人套房設計，向南眺望新盤皇都地盤景，原業主叫價960萬元，經議價以860萬元承接，減幅約10%，實用呎價10,657元。原業主持貨26年，賬面獲利470萬元，單位升值1.2倍。

中原地產北角城市分行高級資深區域營業董事林龍南表示，分行錄得



北角城市花園海景三房以1,200萬元沽出。資料圖片

城市花園9座中層E室交易，單位實用面積1,014平方呎，三房套間隔，向西北，享海景。單位以1,231萬元成交，平均實用呎價12,140元。代理指，是次成交價重返2012年水平，較高位約2,000萬元回落近四成。原業主持貨13年，賬面獲利41萬元。

美聯物業北角匯分行高級營業經理謝國安表示，該行最新錄得城市花園2座高層H單位成交，單位實用面積792平方呎，三房間隔，向東北眺望部分維港海景。代理指，單位原叫價1,138萬元，其後累減70萬元，最終以1,068萬元成交，減幅6.2%，實用呎價13,485元。原業主持貨10年，賬面獲利130萬元，單位期內升值14%。

謝國安續指，該屋苑9座低層E

單位亦錄成交，實用面積1,014平方呎，三房套間隔，議價後終以1,238萬元成交，實用呎價12,209元。原業主於2003年以425萬元低價購入單位，賬面獲利813萬元，期內升值近2倍。

維峰·浚匯開放戶呎租創新高

中原地產高級資深區域營業董事陳家鴻表示，分行新近促成北角維峰·浚匯高層J室租賃交易，單位實用面積196平方呎，開放式間隔，附小量傢俬以16,300元租出，平均實用呎租83.2元，創屋苑呎租新高。新租客為內地客，來港升學，見單位間隔合適，遂快速拍板承租。業主去年3月以551萬元購入單位，現享租金回報3.5厘。

巴菲特給淡友的啟示



在網上看到有人問股神巴菲特：「股市崩盤是否就要清空存貨？」巴菲特的回應值得深思：

「你需要的是正確的觀念，你知道有90%的人，我只是大概說個數字有90%的人，買股票時其實沒用對方式去思考，他們總是想着希望這個東西下周會漲，他們把整個市場當作一個希望會上漲的東西來看，當市場下跌時就感覺糟糕，我反而會覺得更好，我會思考的是公司在10至20年後值多少錢，我也希望買完後股價下跌，因為我可以買更多。」巴菲特這一席話，可能會令很多唱淡市場的人感到失望，原來今日價格下跌並不代表一切，甚至對很多已持貨的人來說等於得到更多機會！

筆者再補充多一個故事，有年輕人見我最近入市買了一點股票作長遠投資，但他認為不如趁現在短炒，那不是可贏盡每一個浪？理論上筆者是同意這做法的，但我只以一個微笑作回應。在他準備沽出之前低價買入的股票，他有一個疑難：「如果將現在手頭上的股票賣了，覺得好像很難找到第二隻再入貨啲！」說完之後與我一起會心微笑！

樓市終會回復合理價錢

人在靜市的時候，往往會將一些胡思亂想的事情當成事實，例如說：「樓市永遠不會回復以前的面貌了！」這些例子就是最煽情的誤區，既然樓市有上升的時候，亦有下跌的時候，那價格只是一個循環，而且中間樓價亦有反映通脹的功能，香港的樓市始終會有回復合理價錢的時候！

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

紫金受惠銅金價上漲

建銀國際發表報告指，紫金礦業2首季業績勝預期，淨利潤按年增62%至102億元人民幣，創公司歷來最佳季度業績，主要得益黃金和銅產量顯著增長、售價上漲，以及營運效率提升帶來的更高盈利能力。

該行稱，考慮到全球對黃金和銅需求上升，故將2025年和2026年金價預測分別上調9%和11%，至每盎司3,115美元和3,300美元盎司。銅價預測分別上調7%和2%，至每噸9,825美元和1萬美元。

建銀將紫金2025年和2026年盈利預測分別上調4.4%和10.1%，至444億元和515億元人民幣。對應11倍市盈率和2.5倍市賬率，將其目標價由20.2元升至22.1元，重申「跑贏大市」評級。

各央行需求強勁

另外，滙豐環球研究指，紫金上季錄得稅後溢利按季增加32%，主要受已開採黃金及銅銷量增加及平均售價上升，抵消較高的經營及管理費用所帶動。



紫金獲大行上調盈利。

基於全球經濟衰退憂慮減退、供應緊張及中國採取更多刺激措施，該行轉為偏好銅，並繼續偏好黃金。由於各央行強勁需求，預期紫金擴張帶來的產量增長前景，以及優質資源提供穩定盈利增長，該行在銅業股中偏好紫金，以反映集團黃金毛利貢獻因銷量增加及金價上漲而提升。

該行上調紫金今明兩年盈利預測5%及2%，目標價由21元升至22.2元，維持「買入」評級。

個股分析—建銀國際/滙豐

中移動首季業績略勝預期

中移動(0941)今年第1季盈利306.31億元(人民幣，下同)，按年升3.5%；每股盈利1.42元。營運收入2,637.6億元，按年持平。當中通訊服務收入2,224億元，增1.4%，銷售產品及其他收入跌6.82%至414億元。

期內，EBITDA為807億元，同比增3.44%，EBITDA率提升1個百分點至30.6%，EBITDA佔通訊服務收入比重36.3%。

花旗發表報告指，中移動上季整體業

績略高於預期，而收入則符合市場預期；EBITDA按年增長較市場預期高4%；淨利潤亦比市場預期高6%，主要受惠經營成本控制得宜。

中資電訊股具防禦性

該行認為，在市場波動加劇情況下，中資電訊股整體具有吸引力，加上擁有防禦性投資價值，予其目標價82.3港元，評級「買入」。

個股分析—花旗

小米生態系統獨特具增長力

富瑞發表報告指，小米集團(1810)受惠獨特生態系統，帶動業務增長強勁；美國關稅對其影響較小，以及不存在美國存託憑證(ADR)退市風險，為該行中國科技股中首選，維持其「買入」評級，目標價63.25元。

該行在美國進行路演時發現，新興市場/亞洲基金均持有小米股份，但最常見的質疑是SUV車型可能延遲推出。至於近期SU7事故只屬短期問題，料中國政府將收緊對高級駕駛輔助系統(ADAS)營銷監管。

該行認為，投資者對小米獨特的增長主題和生態系統表現興趣，惟仍對中美緊張關係及A股持謹慎態度。

6月推出YU7

富瑞指出，小米強調按計劃於6月或7月推出YU7，維持其2025年出貨40萬輛的預測。至於小米於人工智能發展潛力，該行認為因缺乏明確時間表和可見的商業化路線圖，短期難以反映在股價上。

個股分析—富瑞