

二手成交不乏投資者入市



近期入市氣氛向好，帶動二手交投上升。

地產代理表示，二手成交中不乏投資者入市身影，買入單位作收租用途。

中原地產大圍圍方分行高級分行經理邱皓文表示，大圍大型屋苑柏傲莊最新錄2A座中層C室交易，單位實用面積533平方呎，兩房間隔，開價1,100萬元，日前議價後以1,048萬元獲承接，實用面積呎價19,662元。新買家為投資收租客，見屋苑位置方便，少有放盤，單位間隔合用，即入市用作投資收租，單位市值租金約29,000元至30,000元，買家料可享3.3至3.4厘租金回報。原業主於2020年以982萬元購入單位，持貨5年，是次轉手賬面獲利66萬元，單位期內升值6.7%。

中原地產康怡柏蕙苑分行高級資深分區營業經理施志鋼表示，分行新近促成鯽魚涌御皇臺高層D室交易，單位實用面積469平方呎，原則兩房間隔，向東北，望開揚海景，最終以725萬元成交，折合實



■大圍柏傲莊兩房戶獲投資收租客以1,048萬承接。

用呎價15,458元。新買家為投資客，已睇樓三至四個月，見上址有裝修及開揚海景，議價後感合適便決定入市作收租用途。按月租約20,000元計，買家料可享3.3厘租金回報。據悉，原業主於2014年以650萬元購入單位，去年曾作內部轉讓，是次轉手賬面獲利75萬元，單位11年間升值11.5%。

海璇業主短炒賺263.2萬

中原地產北角半山柏景台第三分行高級區域營業經理蘇浩德表示，樓市暢旺，分行新近促成一宗北角海璇II短炒獲利成交，單位為海璇II 2座低層B室，實用面積1,153平方呎，三房套間隔，向北，享單邊全海景，景觀開揚，業主以4,500萬元放盤，最終以

4,350萬元成交，折合實用呎價37,728元。新買家為內地客，心儀單位擁無敵大海景，質素上乘，位置便利，因此決定購入自用。原業主於2024年10月以4,086.8萬元一手購入單位，持貨10個月，是次沽出賬面獲利263.2萬元，升值6.4%。

中原地產奧運站瓏璽第一分行首席分區營業經理王秉義表示，分行最新促成一宗大角咀Larchwood租賃成交，單位為中層H室，實用面積205平方呎，採開放式間隔，單位坐向西北方，可享都市景，剛以14,000元租出，折合實用呎租68元。上址業主於2024年9月以408.8萬元購入單位，持貨不足1年，是次租出單位可享4.1厘租金回報，回報十分理想。

樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

危與機永遠並存

有人說發達，就是努力享受運氣，筆者認為成功是努力加上際遇才對，際遇是需要用態度去掌握。有些人見到樓價跌或者別人出貨，一味不斷幸災樂禍，其實風雨後還持有多少貨才是真實力！市場成交是利益得失的過程，關鍵不是價格升跌，更不是有否蝕讓，蝕可以不讓！賺不到價可以賺租！關鍵是如何掌握這個起伏！升跌過程中應該出貨還是繼續揸貨又是另一種藝術！這方面筆者正努力學習中！

有報道指「名鑄複式戶逾1.05億沽」，這是二手轉讓，與筆者2020年和發展商買入後再行使合約享用提早交易的回贈獎勵條款後的成交價格相差不遠。豪宅成交呎價不乏3萬元至6萬元，住宅板塊其實是整體有力恢復中！而優質並合乎新常態的豪宅其實在風雨中抗跌能力和回復能力都很高！

香港是大都會，其實也歷盡滄桑，定期也有人想消滅港人的鬥志，發放「香港已死」等類似的訊息，其實筆者每次都掌握這經歷成長！曾幾何時負面訊息如排山倒海！重點是當時你怎樣想？大家不妨回顧一下當時的想法，你那一刻的思維才是影響一生的關鍵！香港人見慣這些大時代場面！歷史性場面可能會影響當時樓價，卻極少機會影響你的命運！影響命運的是你面對歷史時刻的態度！

事實上，每次有人說「香港已死」，不單止是死亡魔咒！而且每次都是入市良機！別人恐慌我瘋狂！那個時候正是樓市和股市的低谷！買入到現在都得到好的回報！筆者當然不是提倡投機人棄我取！危和機永遠並存，人人悲哀的時候其實並不太悲哀！

樓市早已止跌回升

住宅樓市數據早已止跌回升，很多人仍然看着同一數據卻認為樓價繼續下跌！在最低谷的時候，有人幸災樂禍，有人人云亦云，有人逆流而上！

萬洲加快改善營運步伐

里昂發表報告指，萬洲國際(0288)上半年營業利潤按年增10.4%，營業利潤率提升1.4個百分點。銷售額增8.9%，為2020年下半年以來最佳表現。集團旗下美國及墨西哥業務受豬肉價格上漲推動，營業利潤顯著增長，每噸利潤達歷史高位。

內地業務好轉

該行表示，萬洲於內地市場推行專業化品類管理、拓展低滲透區域，以及包裝肉製品銷售渠道改革持樂觀態度。管理層預計中國包裝肉製品銷量持續好轉。

里昂維持其「高度確信跑贏大市」評級，將目標價上調至9.26元。

另外，花旗表示，雖然萬洲因其他費用增加和一次性遞延稅款資產收益，導致上半年淨利潤同比下降8%；不過，相信不會影響其股息支付。公司管理層將美國今年經營溢利指引上調4%，並對下半年中國市場的增長表現更有信心。

該行上調其2025年至2027年經營溢利預測2%，但下調淨利潤預測4%，



■萬洲內地市場包裝肉類銷量續升。

以反映其他費用和有效所得稅率上升。萬洲目前估值仍具吸引力，重申其「買入」評級。目標價則由8.2元調升至8.6元。

瑞銀指，按萬洲上半年業績估算，第2季銷售及經營溢利分別按年升12%及4%，淨利潤則跌8%。公司管理層相信，由於擴展渠道和產品組合多樣化，內地市場包裝肉類銷量料在第3季和第4季持續增長。

該行上調萬洲2025年及2026年淨利潤預測2%和3%，目標價由7.6元升至8.5元，維持「買入」評級。

個股分析—里昂/花旗/瑞銀

潤啤推進高端化策略

摩根士丹利指，面對行業環境艱難，但華潤啤酒(0291)啤酒業務EBIT上半年仍錄增長14%，跑贏同業。集團持續推進高端化策略、加強非即飲渠道滲透，以及利潤率改善，預期盈利持續增長。

大摩表示，潤啤通過喜力、雪花等核心品牌及其他高端、次高端品牌提升市佔率。因應公司上半年向合資企業出售土地錄得一次性收益，將其2025年淨利潤預測上調10%。2025年至2027年經常性盈利預測上調1%至2%，目標價由34元升

至35元。維持「增持」評級。

另外，高盛將潤啤2025年至2027年經常性每股盈利預測上調5%至6%。將其12個月目標價由35元升至37元；重申其「買入」評級。

派息比率逐步升至逾六成

美銀證券預期，潤啤派息比率逐步提升至逾六成。目標價由34.3元升至35.6元，重申「買入」評級。

個股分析—大摩/美銀

騰訊績後獲券商唱好

高盛發表報告指，騰訊(0700)第2季業績表現強勁，收入錄得4年來最快增長，毛利率處歷史高位。遊戲業務穩步增長、市場營銷服務(廣告)續增，以及雲端/電子商務增長加速，推動營運槓桿效應。

AI業務前景佳

該行預測騰訊第3季和2025年度收入分別增13%及13%（原為10%及11%）；將其12個月目標價由658元升至

701元，維持「買入」評級。

另外，摩根士丹利看好騰訊人工智能(AI)業務發展前景，料持續推動集團收入穩健增長，並可取得較高的投資回報率。調高其明年兩年收入及經調整經營盈利預測2%，料今年及明年收入分別為7,435億元及8,128億元人民幣，經調整經營盈利2,758億元及3,112億元人民幣。

大摩將其目標價由650元升至700元，維持「增持」評級，重申騰訊為行業首選股份。

個股分析—高盛/大摩