

投資者無睇樓照入市



二手
樓市氣氛
轉好，加
上美聯儲
局很大機

會將減息下，投資者趕快入市。地產代理表示，個別投資者無睇樓照偷步入市，作長線投資收租。

中原地產東涌區高級資深分區營業經理陳偉業表示，分行促成昇薈10座低層F室交易，單位實用面積434平方呎，一房間隔連租約，每月租金16,500元，業主日前將單位以520萬元放盤，經議價後，減價22萬元，以498萬元沽出，實用呎價11,475元。買家為投資客，見上址樓價合理，租金回報理想，遂於無睇樓情況下承接作長線收租投資。按成交價計，單位租金回報4厘。

中原地產東涌區高級分區營業經理吳家威表示，分行新近促成東涌東環2B座高層9室交易，單位實用面積380平方呎，一房間隔，叫價465萬元，議價後以458萬元易手，實用呎價12,053元。買家為投資客，見租務市場持續暢旺，亦預計聯儲局即將減息，遂入市作長線收租。同類單位最近月租造價15,000



■東涌昇薈一房戶投資者498萬買入作長線收租。
資料圖片

元，預計上址租金回報4厘。

中原地產太古城齊宮閣分行資深分區營業經理李百達表示，市場憧憬美國聯儲局下周中減息，買家入市步伐加快。如分行新近促成鳳山閣中高層A室交易，單位實用面積530平方呎，兩房間隔，最新以828萬元連約轉手，實用呎價15,623元。新買家為投資客，按市值租金20,500元計，買家料可享3厘租金回報。

中原地產藍灣半島分行副分區營業經理冼子明表示，分行新近促成筲箕灣景輝大廈高層H室交易，單位實用面積431平方呎，兩房間隔，成交價425萬元，實用呎價9,861元。新買家為投資客，看好物業位於港鐵站旁，租賃有保證，故

購入作收租。按市值租金14,000元計，料可享3.9厘租金回報。

利嘉閣地產西九龍愛海頌分行高級聯席董事林海鈞稱，該行近期促成深水埗海柏匯中低層B室交易，單位實用面積205平方呎，開放式間隔。新買家為投資客，以285萬元成交，實用呎價13,902元。

黃埔花園兩房540萬沽

美聯物業黃埔街分行(2)營業經理譚中源表示，該行剛促成紅磡黃埔花園2期2座低層G室交易，單位實用面積389平方呎，兩房間隔，獲投資客以540萬元承接，實用呎價13,882元。投資客看好該屋苑長遠租務潛力，鍾情屋苑位處核心地段，交通四通八達，故決定入市。

香港現金流左右大局

所謂現金為王(Cash is King)，而現金流也是影響一個城市經濟的關鍵。筆者經營的祥益地產數據分析部每個月在金管局公布M3數據之後兩小時內，就會發布歸納分析報告。我們發覺最近的數據變化到了一個里程碑的階段。皆因截至2025年7月底的貨幣供應量M3錄得19.89萬億元，這是一個新高紀錄。現在香港的M3是1997年同期的6.9倍。多年以來該數據都是不斷增加，而且即將突破20萬億元大關。資金突破到一個數量級，令筆者想到如果資金再持續增加，資金和負債比重就會日益懸殊，不成比例，可能潛伏爆發的購買力亦很大！

最近很多人關心加息H按的問題，筆者建議將M3加上銀行結餘及未償還票據去看，那就容易知道香港的實際處境。這三個數字加起來間接反映金管局和商業銀行的總量是21.3萬億元，我們看到未償還票據及債券逾1.3萬億元，未償還票據及債券是當太多資金在本港的時候，特區政府用來吸納過多的資金，作用就是當香港銀行結餘資金減少或資金流出的時候去運用。我們要知道香港是有這個實力，累積巨額財富之後，有足夠的金融能力去應付金融市場考驗。

滾存資金量不容小覷

資金流動方面，可以從儲蓄戶口、定期存款的資金走動，反映到購買力的變化。截至7月底定期存款按月減少0.04%或36億元，過去三個月累計定期存款總共流出3,816億元。最新活期存款按月減少2.77%，儲蓄存款按月增加1.75%，即有資金從定期存款湧出，滾存的資金量不容小覷。

樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

商湯 GenAI 業務前景佳

國泰君安證券發表報告指，商湯(0020)上半年虧損明顯收窄，現金流改善，生成式人工智能(GenAI)業務收入按年增72.7%，反映「1+X」戰略正在拓闊業務增長界限。集團完成16.67億股B類股份配售，有助補充資金以用於營運與研發。看好其長期發展前景，並料GenAI成為未來增長主要動力。

獲上調目標價

國泰君安維持其「增持」評級，以預測今年市銷率20倍計，上調目標價至2.62元。

另外，華泰證券表示，鑑於商湯GenAI收入增速較快，小幅上調2027年收入預測至75.55億元。惟因集團保持較高研發強度，故輕微下調其2025年至2027年業績預測，分別至虧損26.97億元、虧損1.26億元及盈利1.9億元人民幣。

華泰證券將商湯目標價由1.73元升至2.44元，反映其可比平均估值提升，維持「買入」評級。

星展表示，得益於「1+X」策略



■商湯「1+X」策略成功執行。

成功執行，將其2025至2027財年營收預測各調升1%。目標價由2.1元升至2.5元，對應13倍預測2026財年企業價值/銷售額倍數。維持其「買入」評級。

此外，高盛指，在有利的政策背景和集團全面產品組合支持下，相信其GenAI業務前景更加樂觀，料收入貢獻將由2024年的64%，增至2030年的91%。將其目標價由1.83元升至2.72元，評級從「中性」上調至「買入」。

個股分析—國泰君安/華泰證券/星展/高盛

網易基本面存不確定性

摩根大通發表報告指，網易(9999)受旗下《夢幻西遊》端遊免費版第3季表現強勁、未來可能改以本港為主要上市地，以及內地線上遊戲行業市場情緒佳，帶動股價近期跑贏恒生指數。

該行表示，對網易短期股價動能樂觀，主要反映預期推動股市的利好因素在未來1至2個月持續。

摩通表示，多家頂尖遊戲公司在其產品線中均開放世界角色扮演遊戲，例如騰訊(0700)旗下《王者榮耀世界》、米哈遊新款UE5城市開放世界遊戲、完美世界的

《異環》，相信網易的《無限大》將面臨較激烈競爭。

摩通估計，集團銷售與市場推廣費用正常化，亦可能導致第四季起利潤按年下降。

收入增長或放緩

該行預期，網易未來數季收入增長或放緩，以反映比較基數因動視暴雪在內地收入提高，明年新遊戲推出時機存在不確定性。維持其「中性」評級，目標價215元。

個股分析—摩通

復星醫藥或重回加速增長軌道

中信里昂發表報告指，復星醫藥(2196)新推出的股權激勵計劃為公司2025年至2027年設定明確的業績目標。其中，目標創新藥銷售收入分別為93.6億元、112.3億元和134.8億元人民幣，淨利潤分別為33.2億元、39.6億元和47.7億元人民幣，兩項指標年均複合增長率都達20%。計劃顯著增強市場對其中期增長的信心。

此外，復星醫藥近期完成兩項自研藥物的海外授權合作，包括一款DPP-1抑制劑和

一款小分子免疫系統調節劑，潛在里程碑金額合計逾11億美元，彰顯其創新研發成果的國際認可及商業化能力強。

升價至29.6元

中信里昂認為，復星醫藥有望在創新藥業務驅動下，重回加速增長軌道，估值亦有修復空間。上調其H股目標價至29.6元，A股目標價上調至40.2元人民幣，重申「跑贏大市」評級。

個股分析—中信里昂