

買家湧入東涌 業主套現大賺



地產透視

樓市持續暢旺，買家紛紛加快入市步伐。地產代理表示，東涌區本月累計已經錄得16宗成交，大批買家湧入，業主沽貨套現賬面均見大賺。

中原地产東涌區高級資深分區營業經理陳偉業表示，分行促成東涌水藍·天岸5座中層A室交易，單位實用面積749平方呎，三房間隔，吸引外區客垂青，單位叫價950萬元，議價後共減40萬元，以910萬元成交，實用呎價12,283元。買家為外區換樓客，覓盤約一個月，近日見最近樓市成交日益活躍，成交價逐步上升，故加快入市步伐，鎖定置業成本。原業主賬面獲利424萬元。

中原地产東涌海堤灣畔分行經理陳賢欣表示，分行新近促成藍天海岸3座低層H室交易，單位實用面積490平方呎，兩房間隔，開價550萬元，議價後以530萬元成交，實用呎價10,816元。買家見最近市場氣氛明顯好轉，遂決定由租轉買，農曆新年正月期間開始睇樓，心儀東涌藍天海岸兩房單位，上址近年曾



■東涌水藍·天岸三房戶吸引外區客垂青，業主成功沽售獲利424萬。
資料圖片

經重新裝修，內籠新淨，加上價錢仍處低位，睇樓後即時還價入市。原業主賬面賺255萬元。

中原地产東涌區高級分區營業經理吳家威表示，分行剛促成東涌映灣園15座高層F室交易，單位實用面積565平方呎，兩房間隔，業主早前以620萬元放盤，累減17.2萬元，新近以602.8萬元成交，實用呎價10,669元。買家為外區上車客，眼見市況回升，成交價不斷上升，因此加快入市。原業主賬面獲利347.8萬元。

利嘉閣地產東涌-藍天海岸一行高級聯席董事劉景駿稱，該行日前促成東涌東堤灣畔2期5座中層H室交易，單位實用面積772平方呎，三房套間隔。新買家為區內客，認為單位保養企理，屋苑鄰近

港鐵站，加上價錢合適，遂以746萬元承接，實用呎價9,663元。原業主是次轉手賬面獲利461萬元。

投資客666萬購東堤灣畔兩房

中原地产東涌映灣園第一分行A組高級分行經理彭成裕表示，分行新近促成東涌東堤灣畔9座高層C室交易，單位實用面積592平方呎，兩房間隔。業主於去年11月以660萬元放盤，12月加價至668萬元。單位有租客居住，不設睇樓，近日議價後以666萬元沽出，實用呎價11,250元。買家為投資客，見東涌收租回報高，加上近期樓市開始回升，認為現在低位入市，將來物業會有一定的升值潛力，故迅速決定入市上址。買家預計可享租金回報達3.6厘。

投資紅酒愈舊愈醇厚



樓市刺針

汪敦敬

祥益地產總裁

樓市回升已經是不爭的事實，維港豪宅首先收復失地，筆者作為維港豪宅的長期投資者，我是感到幸運的！而我在2021年買入尖沙咀漢口道的核心舖，同年租了給網紅店，這幾年也能持續加租，算是逆市中的幸運之作，那間網紅店的租客，在港人最失望的時候大力發展麵包店，現在幾乎每間分店都是「排長龍」！筆者不介意別人說我一世好運！不過如果大家想探討幸運以外的東西，我可以分享一下！

很多人期望在樓價最高點時賣出所有投資，然後在樓價跌到最低點的時候買回大量樓宇！這個夢想太完美了！市場不可能有那麼多入貨機會，即使有，在本質上其實是一種豪賭！正正因為手上持有的物業，在不同時段和不同價錢買入，這樣才能擁有「進可攻、退可守」的穩定性！

還有一個有趣的現實，就是雪球既然愈滾愈大，在持有的投資品增多的過程中，其實會有樓價下跌的時候，如果在最高點出售所有物業，你就沒有貨在手，自然享受不到之後的市場收成了！更加多人不明白的是：價值和成交價的不同！成交價是當刻市場的成交價格！但市場可以出現購買力不足！亦可以是購買力過分高漲！市場可以過分悲觀和過分樂觀！成交價未必反映到價值！早前筆者在地監局宴請成員的聚餐中遇上郭昶老師，大家談及樓價與紅酒一樣要講究年份和牌子，一瓶波爾多一級酒莊紅酒「期貨」（期酒）的價格，幾年前曾約值四位數字的價錢，但在數年後便可升了幾倍！同樣質素的一瓶紅酒，在不同時空及市場環境下可相差甚遠，這就是價值和市場價格的分別！

市場價格可與價值脫鉤

因為市場價格可以與價值不同步甚至脫鉤，這便造就了投資的藝術！落對注的投資品繼續持有，可能就是筆者容易遇上好運氣的原因之一！

瑞聲受累手機市場弱勢

瑞聲科技(2018)2025年淨利潤按年增40%至25.12億元人民幣。里昂發表報告指，公司長期增長前景不變，受光學業務利潤能力改善、iPhone散熱業務、AI/AR眼鏡及新邊緣AI設備業務推動。

消費電子市場處低谷

里昂維持其2026年盈利預測不變，但上調2027年盈測6%至30.53億元人民幣。考慮到智能手機市場短期面對逆風，加上消費電子市場周期處於低谷，將其目標化價由60.5元降至50.4元。但維持「高確信度跑贏大市」評級。

另外，花旗表示，基於智能手機市場弱勢，將其今明兩年純利預測分別下調17%及10%，另引入2028年純利預測為40億元人民幣，今年預測市盈率由20倍降至17倍，目標價由56元下調至40元，評級「買入」。

中銀國際指，面對儲存漲價危機，瑞聲管理層預計今年收入增速及毛利率持續改善，該行下調公司今明兩年每股盈測各6%及7%，以反映安



■瑞聲料今年收入增速及毛利率持續改善。

卓手機市場今年下行壓力影響，並將目標價從54元下調至47.2元；維持「買入」評級。

中金預計，2026年全球手機需求承壓，遂下調集團今年淨利潤6%至26.84億元人民幣，估計2027年淨利潤32.18億元。維持「跑贏行業」評級，下調目標價23%至47元，對應今明兩年市盈率18.7倍及15.4倍。

高盛指，以瑞聲今年預測市盈率25.6倍為目標，予其目標價68.6元，投資評級維持「買入」。

個股分析—里昂/花旗/中銀國際/中金/高盛

農夫山泉業務表現勝同業

農夫山泉(9633)2025年收入525.53億元(人民幣，下同)按年增22.5%。純利158.68億元，增30.9%。每股派末期息派99分。花旗發表報告指，公司各品類銷售增長於去年下半年均較上半年加速。息稅前利潤(EBIT)升幅由29%，加速至48%。淨利潤升幅也從22%，加速至40%。

該行認為，農夫山泉收入及淨利潤率均較同業強勁，業務表現勝同業。維持其目標價58.5港元，評級「買入」，並視公

司為內地餐飲板塊首選。

受惠原材料成本下降

另外，高盛指，農夫山泉去年毛利率擴張3.4個百分點，受惠原材料PET、紙漿及糖成本下降，以及茶飲佔比提升。維持其「買入」評級，目標價60港元。

里昂指，農夫山泉派息比率70%，相當於股息率2.3%。維持其「高確信跑贏大市」評級，目標價57.6港元。

個股分析—花旗/高盛/里昂

中電信今年收入料持續受壓

摩根士丹利發表報告指，中國電信(0728)去年第四季按年跌35%至24億元(人民幣，下同)，較預期低36%。全年每股派息增4.7%至0.272元，派息比率75%。EBITDA跌5.3%至280億元，亦比預期低8.2%。

中電信管理層發出指引，預期今年服務收入、EBITDA及純利在扣除增值稅影響前保持穩定增長，資本開支預期按年減少9.2%至730億元，惟算力資本開支將錄得增長。

大摩維持予中電信「與大市同步」評級，目標價5.5港元。

股息增幅或放緩

另外，里昂預計，在宏觀經濟壓力下，中電信今年收入持續受壓。持續削減資本開支有助支持利潤及派息，但股息增幅可能放緩。該行下調中電信2026年及2027年經調整淨利潤預測6%及9%，目標價由6.2港元下調至6港元，維持「跑贏大市」評級。個股分析—大摩/里昂