

將軍澳新盤連環蝕讓



將軍澳新盤連環蝕讓，當中日出康城繼續是「重災區」。

不過，地產代理表示，將軍澳屋苑配套齊，交通方便，故仍獲上車客垂青，紛紛趁低入市。

利嘉閣地產將軍澳中心分行市務經理趙洛民表示，日出康城 SEA TO SKY 2座高層H室，實用面積753平方呎，三房間隔，業主叫價1,500萬元，劈價至1,060萬元成交，實用成交呎價14,077元。原業主2020年以1,339萬元購入，賬面蝕279萬元，或貶值20.8%，樓價跌幅料為項目最大。

趙洛民又稱，該行另錄得將軍澳臨海屋苑帝景灣3座低層D室交易，實用面積541平方呎，屬兩房間隔，日前以803萬元易手，造價創屋苑兩房戶入伙以來新低，平均實用呎價14,843元。原業主持貨逾3年，而單位最初開價830萬元放盤，已屬「蝕本價」，現以803萬元沽出，賬面大幅虧損102萬元或跌幅11.3%。

利嘉閣地產將軍澳分行經理楊友銘稱，該行新近促成日出康城領都3座右翼高層B室交易，單位實用面積686平方呎，三房套間隔。新買家為外區客，認為將軍澳及日出康城發展成熟，民生



將軍澳帝景灣三房戶業主累劈價逾百萬元，終獲承接。資料圖片

一應俱全，交通配套完善，且日出康城呎價較平，入場門檻較低，可以用一個比較平的價錢買到一個大單位，於是向業主洽購。業主原叫價840萬元，最終以730萬元購入單位，實用呎價10,641元。

中原地產將軍澳都會分行高級分區營業董事柯勇表示，中原最新促成一宗日出康城2B期領峰交易，單位為8座高層RA室，實用面積665平方呎，三房套間隔，最新以728萬元易手，折合實用呎價10,947元。

美聯物業將軍澳南分行首席高級營業經理鄧錦慈表示，該行剛促成將軍澳中心10座一個中層F室單位交易，實用面積406平方呎，兩房間隔，由於業主

叫價合理，加上屋苑配套齊，鄰近港鐵站，故獲上車客鍾情，並以608萬元成交，折合實用呎價14,975元。

MALIBU三房平市價10%沽

美聯物業將軍澳康城分行高級分區營業經理劉世華表示，該行剛促成一宗日出康城MALIBU 2A座高層A室交易，實用面積661平方呎，三房間隔。新買家睇樓超過2年，原本打算買兩房梗廚，適逢業主急售，願意比市場價平約10%放售單位，所以立即決定買入，最終以883萬元承接單位自住，折合實用呎價13,359元，呎價創同類型單位新低。原業主持貨5年，是次轉手賬面虧蝕93.7萬元，或9.6%。

2024年港息前瞻



息息相關

王美鳳
中原按揭董事總經理

本文繼續探討2024年的息率走勢。市場普遍預期美國加息周期已見頂結束，近月美國通脹率正逐步回落，下降步伐符合當地市場預期，並估計今年減息可累達0.75厘。但市場相信美息率將會先進入一個橫行時期，以便觀察累計加息後之滯後作用，預期美息將於今年第2季至第3季開始掉頭回落。

港息一向跟隨美息走勢，但當中步伐及幅度未必相同，儘管美國今年有機會掉頭減息，本港最優惠利率P仍較大機會先橫行一段時間，未必可即時跟隨美息掉頭回落，原因主要是：1)這次加息周期本港最優惠利率P累計加幅僅0.875厘，對比美息加幅達5.25厘，港P加息幅度少於美息達4.375厘，當美國減息，以港P現時水平未必有即時跟隨下調需要。2)現時港元拆息仍高於按息，基本上加息壓力尚未解除，故未有跟隨美息回落的條件。

拆息料會跟美息回落

今年息率對樓市不再構成利淡因素，預期2024年內本港之新造按息有機會回落至4厘以下水平。以現時市場新造按息主流低至H+1.3%、封頂息率P-1.75%(P:5.875%)/P-2%(P:6.125%)計，1個月拆息需降低至低於2.825%，市場按息才可跌穿封頂息率。

現時拆息仍處於接近5%水平，與2.825%尚有明顯距離；然而，當美息下降，拆息很大機會可跟隨回落，若拆息回落至推動銀行下調最優惠利率P，屆時按息亦可同步下降。

東方甄選遭削目標價

東方甄選(1797)將於本月底公布2024財年上半年業績。大和發表報告指，預期集團上半財年收入27億元(人民幣，下同)，按年增29%；經調整淨利潤5.83億元。

根據市場數據，該行預計東方甄選商品交易總額(GMV)約54億至56億元，大部分來自抖音。

大和表示，考慮到東方甄選剝離教育業務，以及2024財年額外的股票薪酬支出，將其目標價大幅削減29.27%，由41港元降至29港元，評級「持有」。

新東方估值吸引

另一方面，新東方(9901)亦於本月尾公布2024財年第2財季業績，大和估計集團收入8.11億美元，按年升27%；若以非通用會計準則(non-GAAP)計算，估計期內經營利潤率5.7%，略高於集團管理層指引，並符市場預期。

此外，人民幣兌美元去年11月以



東方甄選中期收入料增三成。

資料圖片

來轉強，大和預期將令新東方2024財年收入按年增幅提升1至2個百分點。即使集團去年股價已累升1倍，現價估值仍具吸引力。

該行看好內地教育服務行業的增長前景，估計在2024財年第2季度，以美元計教育服務及考試準備課程收入按年升37%，預期第2財季業績略好過指引，正面的盈利重估將成為短期股價推動力，重申新東方「買入」評級，目標價由56港元升至63港元，2025至2026財年每股盈利預測亦獲上調5%至11%。

個股分析—大和

神華質優具防守性

滙豐環球表示，由於資金流入防守性股份，中國神華(1088)股價近三周跑贏指數，主要是板塊輪轉，加上公司派息穩固，屬優質防守性股份，將其目標價由23元升至30元。

該行預期，今年動力煤需求及供應增長將放緩，令現貨價格持續降溫。估算秦港5500動力煤價，將按年跌12%至每噸850元人民幣。供應方面，內地本土煤產量增幅料放緩至2%，低於去年3%增長。

滙豐研究指，以70%派息比率推算，料

2024年神華股息率達8%。高股息及強勁現金流，在經濟下行時提供保護。考慮定價具韌性，公司有較高銷售佔比以合約形式進行，較少受現貨價格波動影響。

上調每股盈測

該行將神華2023至2025年每股盈利預測，分別上調4.9%、1.4%及26.1%，現價估值合理，相當於預測今年市賬率1.2倍，評級「持有」。

個股分析—滙豐

安踏上季零售銷售勝預期

麥格理發表報告指，安踏體育(2020)及FILA上季零售銷售表現勝預期，管理層重申FILA複合年增長率目標10%至15%，其中鞋類貢獻較高及新功能類別如高爾夫和網球，同時在跑步、籃球領域等多個重要IP滲透至大眾市場。

旗下Amer擬在美上市

該行表示，安踏旗下品牌Amer Sports計劃美國上市，隨着IPO，料營運表現持續改

善，將其2023財年純利預測上調1%，但2024財年則下調1%，以反映上季零售銷售趨勢和2024財年銷售及行政支出較高。

麥格理指出，將安踏目標價由145元下調至143元，維持「跑贏大市」評級。

另外，交銀國際表示，Amer Sports在美國上市，估計每年可為安踏節省利息5.5億至6億元人民幣，維持其「買入」評級，目標價129元。

個股分析—麥格理/交銀國際