

業主求套現 寧蝕讓出貨



雖然二手樓市成交近期有回升跡象，惟二手樓價仍然下跌，加上新盤持續低開，令二手飽受壓力。地產代理表示，現時不少業主為求套現，不惜劈價蝕讓出貨。

中原地产副區域營業經理王勤學表示，元朗蝶翠峰12座低層C室，實用面積501平方呎，兩房間隔，叫價498萬元，去年12月放盤至今超過8個月，一直未能沽出，業主心態薄弱，最近不斷加大減價力度，最終累劈100萬元，以398萬元沽出，折合實用呎價7,944元，造價創屋苑8年新低。原業主持貨7年，賬面蝕67.8萬元。

中原地產屯門城點分行A組分區營業經理巫國榮表示，分行新近促成屯門弦海高層E室交易，單位實用面積447平方呎，兩房間隔，開價560萬元，累減117萬元，以443萬元沽出，屬屋苑兩房單位入伙後新低價，呎價更跌穿10,000元大關，折合實用呎價9,911元，創屋苑新低紀錄。買家為上車客，見單位價錢相宜，加上美國即將減息，樓市有望逐步好轉，遂趁低吸納。原業主持貨5年，賬面蝕182.8萬元。



■屯門弦海兩房戶業主劈價求售，創屋苑呎價新低。資料圖片

香港置業西九龍利奧坊分行首席高級營業經理林冬盈表示，該行剛促成一宗利奧坊·曉岸2座中層A室交易，單位實用面積390平方呎，兩房間隔，坐向南。林冬盈稱，單位業主放盤後吸引外區優才生租客洽詢，並以620萬元承接單位自住，實用呎價15,897元。買家心儀單位配備全新裝修，故睇樓1次後即購入單位自住。原業主是次轉手賬蝕100萬元。

世紀21奇豐物業錦豐分行助理區域營業董事黎健峯表示，該行新近促成馬鞍山泓碧1座高層G室交易，單位實用面積315平方呎，一房間隔，單位放盤3個月，初時叫價550萬元，獲買家以527萬元承接，期間減價23萬元，實用呎價16,730元。原業主持貨5年，賬

面損失47萬元。世紀21奇豐物業西貢區營業董事廖振雄表示，該行新近錄得西貢逸瓏園第5座高層B室交易，單位實用面積992平方呎，以1,280萬成交，實用呎價12,903元。原業主持貨近9年，賬面虧蝕114萬元。

新都城3房累減逾百萬

美聯物業將軍澳新都城分行區域經理黃少明表示，該行剛促成將軍澳新都城二期1座低層E室交易，單位實用面積538平方呎，三房套間隔。業主最初以800萬元放盤，其後減價至690萬元，放盤約5個月，近期買家洽詢。買家議價後以666萬元承接單位自住，實用呎價12,379元。

樓市刺針

汪敦敬 祥益地產總裁

要回復高效競爭力

香港經濟正面臨嚴峻考驗，很多有實力的企業都出現財務上的問題，而政府因為賣地停頓，同樣出現了財政赤字，筆者認為要想辦法解決。筆者覺得港人要找回原有的自信，中央政府推出了不少扶持政策「幫到手」，港人先要回復「愛拚搏」的價值觀。近二十年來，年輕人追求work life balance，這些是新時代下的硬道理，但是的確需要平衡現實和效率，我們偏偏失去了過去的效率和拚搏精神。眼前是中美金融戰和認知戰，打仗最重要是「前線」有堅強的意志。筆者認為港人的最新使命是兼顧work life balance回復高效率競爭力。

雖然外界高唱美國的金融系統如何厲害、如何令人屈服，但是筆者以小市民的角度去看，覺得國家已準備好「三寶」去面對這場考驗。

首先是低通脹。近年的低通脹不單令到市民免受物價上升的煎熬，令我們的投資和存款更容易得到盈利。而更重要的是低通脹配合到中國經濟增長的新常態，這是西方國家沒有的優勢。其次是低泡沫。如港股是遠低於正常PE(市盈率)，樓市就算下跌亦很容易出現收租回報率上升。再其次是強大的現金流。在一個現金流破新高紀錄的市場，樓價下跌其實並不可怕！

期望政府扭轉悲情

那麼，政府又有什麼可以做呢？筆者認為政府應該深思這個問題。因此，政府應多表態對市場有信心，令股市和樓市價格重拾正軌，大家都期望政府可以出手扭轉悲情！

滔搏遭大行劈目標價

從事內地運動鞋及服裝零售的滔搏(6110)發盈警後，遭大行大幅下調目標價。集團預期截至8月底止上半年度，股東應佔利潤同比跌35%。主要受消費疲弱拖累，零售折扣率加大亦令毛利率受壓。

高盛發表報告指，滔搏料中期盈利降幅令市場意外，管理層對2025財年下半年預測更為保守。該行看不到增長催化劑，在需求疲軟下或進一步增加折扣率。

需求持續疲軟

滔搏主要品牌面臨產品線調整的逆風。該行下調對滔搏2025年至2027財年收入預測11%至15%，純利預測亦降30%至33%，主要基於毛利率逆風，同時消化庫存而加大折扣力度、渠道組合不佳、線下門店銷售的經營槓桿為負，短期面臨更高風險。

高盛大劈滔搏目標價55%，由6元削至2.7元，予其評級「中性」。

另外，美銀證券指，6月至8月消費需求減弱，滔搏實體店舖人流減少，



■滔搏料中期少賺35%。

導致收入下跌，集團對下半年門市擴張更審慎，暗示收入進一步減少，去庫存亦令利潤受壓。

基於持續需求疲軟及折扣增加風險，該行對滔搏2024年至2027財年每股盈利預測下調25%至28%，以反映更弱的銷售及盈利率預期，目標價由4.3元降至3元，以反映修正業績預測及增長展望減低對估值影響。評級由「買入」降至「中性」。

美銀指，滔搏維持100%派息比率，意味股息率達9%，可為股價提供一些支撐。 個股分析—高盛/美銀

海底撈盈利能力强

摩根士丹利發表報告指，海底撈(6862)8月整體客座率與預期持平，但按月則升中個位數。集團自營店開張率依然緩慢，上月開店總數增2家，今年首八個月開店總數增14家，而2024年目標增加61家。

大摩表示，海底撈旗下新品牌「焰請烤肉舖子」開店速度加快，8月在杭州開設1家店，自6月開業以來已累計開店6家。

該行稱，繼續看好海底撈，反映具有彈性的業績表現、盈利能力强，以及對股東回報承諾。暫時維持海底撈目標價18元，評級

「增持」。

承諾續派高息

另外，大和認為，雖然消費信心不確定性，但相信海底撈已準備好應對下行風險，管理層亦承諾續派高息，料可為股東帶來可觀回報。

大和將海底撈2024年至2026年每股盈利預測下調5%至10%，目標價由20元降至16.1元，維持其「買入」評級。

個股分析—大摩/大和

潤電火電業務利潤或收縮

大和發表報告指，今年冬季內地或出現拉尼娜現象帶來的寒冬，而對上一次2022年發生該現象的冬季煤價大升。華潤電力(0836)旗下火電業務面臨利潤收縮風險，惟市場忽略有關風險，而官方未來數周或確認拉尼娜現象來臨，料成主要催化劑及拐點。

該行上調今年煤價預測3%至每噸958元人民幣，煤電業務利潤預測降6.6%至每兆瓦時117元人民幣。預期下半年風力業務難有重大復甦，華北地區可再生能源項目管線

潛在增加，令前景更加複雜。

潤電有23%可再生能源產能建立於棄電率較高地區，新增的10吉瓦產能，或令棄電率增加8個百分點。

估值潛在向下

大和將潤電評級由「持有」降至「跑輸大市」，將其2024年至2026年每股盈利預測調低6%至16%，以反映潛在估值向下，目標價亦由20元降至17.7元。 個股分析—大和