

柴灣業主劈價 外區客湧入



樓市氣氛好轉下，柴灣小西灣區買賣及租賃成交回復活躍。地產代理表示，在業主紛紛願意減價，單位景觀開揚及間隔選擇多等因素下，吸引不少外區客湧入。

世紀21Q動力柴灣藍灣半島分行執行董事招潔冰表示，藍灣半島近期成交十分耀眼，連錄多宗成交。該行早前促成藍灣半島1座中層G室交易，單位實用面積455平方呎，最新成交價678萬元，折合實用呎價14,901元。業主於10月底才將單位放盤，原叫價750萬元，最終減價72萬元，減幅近一成，最近終以678萬元售出單位，買家心儀單位保養簇新，另受惠於政府放寬七成按揭上限，故立即購入單位自住，業主持貨11年，單位賬面升值18.5%。

招潔冰續稱，另一宗為藍灣半島6座中層B室交易，單位實用面積811平方呎，三房套房間隔，業主於年中將單位放盤，原叫價1,400萬元，其後兩度減價，最近終以1,152萬元成交，期間減價248萬元，減幅達18%，實用呎價14,205元，買家心儀單位為全海景三房套另工人套，再加上價格合理，故即時買入單位自住。原業主持貨18年，賬面



■藍灣半島三房戶業主累減205萬元，獲外區首次置業人士承接。 資料圖片

大幅升值1.2倍。

藍灣半島三房戶閃電沽

招潔冰又稱，另外剛促成藍灣半島8座高層C室交易，單位屬三房套間隔，眺望將軍澳及清水灣全海景，實用面積811平方呎，最新成交價1,190萬元，折合實用呎價14,673元。買家為外區客，心儀單位特色層戶樓上為隔火層格外寧靜，景觀方面可環迴飽覽將軍澳、西貢甚至清水灣鄉村俱樂部遼闊海景，故令買家一見傾心立即提出購入，以業主原叫價1,298萬元為藍本，在互相誠意協商下達1,190萬元及呎價14,673元的意頭價下，火速在兩小時內大筆一揮購入心儀單位升級享受愛海生

活。原業主於2019年6月以1,600萬元購入單位，是次沽售賬面損手410萬元。

利嘉閣地產藍灣半島分行聯席董事武秉強稱，該行剛促成小西灣藍灣半島2座中層D室租賃成交，單位實用面積596平方呎，三房套間隔，外望開揚海景。新租客為區內客，鍾情放盤單位間隔實用，外望海景，開揚舒適，加上深明區內租盤需求殷切，睇樓後馬上洽租。業主原以25,000元放租，議價後以23,500元合理價租出，呎租39元。業主於2000年以471.9萬元一手購入單位，現可享租金回報高6厘。他並補充，該屋苑現有40個單位放租，兩房戶入場租金由19,500元起。

遊客大增 找換店回歸



舖位尋寶

陳志寶 香港舖位精英會創辦人兼主席

香港三大找換店集團（包括許氏集團、西聯匯款及金盛找換集團）在2010年至2014年舖市高峰期。許氏集團有超過80間分店，主要嘅分店係民生區同埋旅遊區二線舖；西聯匯款高峰期有超過33間分店，主要分店在四大核心旅遊區，現在合共都有超過20間分店；金盛找換集團高峰期則有超過20間分店。

三大找換集團以西聯匯款最近積極擴充分店，他們在尖沙咀海防道有兩間分店，北京道有兩間分店（海防道同北京道其中兩間是最近先收舖仍然在裝修緊）。西聯匯款老闆姓蔡（公司寫字樓在尖沙咀漢口道）最近租咗尖沙咀海防道45號舖部分及北京道14至16A號部分大單邊舖，建築面積約100平方呎，新租金6萬元。

西聯匯款專揀旺區靚舖

西聯匯款找換店專揀旺區靚舖，當中最矚目為2010至2014在舖市高峰期以每月26萬元（呎租5,200元）承租銅鑼灣景隆街2號地下A號舖（景隆街及駱克道大單邊），建築面積約50平方呎，並創下全球呎價舖租王第一名（現在仍然係世界紀錄保持者）。至於西聯匯款近期最矚目則是在2023年7月以每月約30萬元承租銅鑼灣羅素街28號地舖（時代廣場對面），建築面積約800平方呎，成交價每呎375元。

普拉達獲調升盈測

花旗發表報告指，普拉達（PRADA，1913）今年首3季總收益淨額38.29億歐元，按固定匯率計按年升17.5%。單計第3季，按固定匯率計算，收益升17.7%。

該行表示，普拉達利潤率前景不俗，但業務增長主要來自旗下Miu Miu品牌，至於Prada品牌增長則進一步放緩。

花旗上調普拉達2024財年銷售、EBIT及每股盈測分別1%、2%及2%，調升2025年預測分別1%、2%及3%，而2026年預測則分別升1%、2%及3%，相應目標價由64.3元上調至68元，評級維持「中性」。

料今年內生銷售增16%

另外，瑞銀指，普拉達強勁的增長動力，主要來自其產品創新與品牌魅力，相信集團今年底將成為增長最快的上市奢侈品品牌，預測2024年內生銷售增幅達16%，對比行業預料為按年持平，估計市場將對公司盈測



■分析普拉達利潤率前景不俗。

出現今年以來最大幅度向上調整。

該行表示，市場目前預測普拉達2024年及2025年每股盈利分別增長7%及13%，假設明年行業仍充滿不確定性，普拉達銷量或輕微增長1%。

然而，瑞銀相信，普拉達將會從產品定價及組合調整上着手，使其成為行業表現最佳品牌，預期2025年可提升普拉達增長到更高層次，預期基本面向被重估潛力。

該行重申予普拉達「買入」評級，目標價由74元上調至77元。

個股分析－花旗/瑞銀

蒙牛前景能見度高

高盛發表報告指，蒙牛乳業（2319）重申其實現未來高質量增長的承諾。管理層表示，未來3年重點透過改善毛利率營運效率，實現品類多元化和盈利能力的提升，預期在2025年至2027年每年取得30至50點子的核心毛利率擴張。

提高股東回報

該行表示，蒙牛短期將面對供需長期失衡所帶來的挑戰，集團雖在精簡上游供應能力方面取得一些進展，但仍需待更多刺激乳

品消費的扶持政策。管理層預期，原奶價格將於2025年第3季觸底回升。

蒙牛將通過提高派息比率提高股東回報目標，目標2025年達50%比率。儘管存在商譽等減值風險，但仍預期今年每股派息金額將不低於2023年的水平。

該行表示，蒙牛現價處2025年市盈率12倍，股息率4%，明年現金流計收益率9%。集團盈利前景能見度高，重申其「買入」評級。目標價19.9元。

個股分析－高盛

中海油售資產料減風險

中海油（0883）同意以低於20億美元（約156億港元）價格將其在美國墨西哥灣部分資產，出售予英力士能源公司。中銀國際發表報告指，是次出售的主要資產包括集團在Appomattox和Stampede油田股份。預計只佔其油氣總產量1%至2%。

估值相對偏低

中銀國際認為有關交易對中海油屬正面因素，由於美國自2020年以來對集團實施制

裁，此舉有助減少集團在美國的風險敞口，重申予其「買入」評級，目標價24.97元。

另外，中金估算，有關交易市值相當於每桶油當量200美元。考慮到北美項目整體利潤率低於中海油平均水平，料項目交易市盈率估值仍高於現價，換言之，反映集團估值較全球油氣交易價格偏低。

中金維持其「跑贏行業」評級，目標價24元，相當於今明兩年預測市盈率分別為7倍及6.7倍。

個股分析－中銀國際/中金