

荃灣二手平貨多交投旺



二手交投氣氛回暖，部分業主不惜減價沽貨離場，其中荃灣屋苑頻錄得成交個案，有上車客趁機執平貨。地產代理表示，財政預算案公布後，入市氣氛明顯上升，料本月成交個案較上月增。

美聯物業營業經理鍾家豪表示，受惠樓市明朗化，上車客即睇即買，過去兩日荃灣區睇樓量比上星期大增三成，最少錄12宗買賣成交。該行最新錄得荃灣中心5座低層交易，單位實用面積約324平方呎，屬一房間隔。業主以298萬元放盤兩個月後，吸引新買家洽詢，雙方經議價後最終以270萬元成交，實用呎價8,333元。原業主持貨9年，賬面虧損25.8萬元。

中原地產營業經理林恩信表示，買家入市信心近日顯著提升，分行日前單日連環促成兩宗荃灣綠楊新邨買賣成交，包括P座高層6室，實用面積445平方呎，兩房間隔，單位高層開揚，放盤叫價520萬元，吸引上車客承接，減價50萬元，以470萬元成交，實用呎價10,562元。原業主持貨



■荃灣中心一房戶獲買家以270萬元承接。
資料圖片

僅4個月，賬面貶值40萬元。代理表示，分行同日亦促成F座高層7室成交，實用面積445平方呎，兩房間隔，附雅致裝修，叫價560萬元，經議價後減至530萬元成交，實用呎價11,910元。買家為用家，見綠楊新邨造價已回落至2015年價位，決定把握時機置業。原業主持貨約7年，賬面蝕150萬元。

利嘉閣地產客戶經理陳奕喬表示，最新促成荃灣樂悠居中層8室交易，單位實用面積420平方呎，兩房間隔，望樓景。買家為首置客，鍾情單位間隔四正，內櫥企理。業主原以580萬元放售，議價後以566.8萬元沽出，折合實用呎價13,495元，略高於市價。原業主持貨約5年，賬面蝕105萬元離場。

中原地產營業經理徐偉業表示，

荃灣愉景新城日前一日內連錄4宗成交，包括9座高層F室，實用面積650平方呎，三房套間隔，享山景。買家為區內換樓客，見單位屬罕有高層放盤，即時還價，議價後由820萬元減至787萬元成交，實用呎價12,108元。原業主持貨18年，賬面賺480.5萬元，單位期內升值1.6倍。

荃景花園三房累減173萬元沽

中原地產營業經理陳文傑表示，新近促成荃灣荃景花園2座高層H室交易，實用面積495平方呎，三房間隔，最初開價638萬元，最近降價至480萬元，議價後以465萬元沽出，實用呎價9,394元，累減173萬元或27%。代理表示，原業主因為移民，所以加大減幅賣樓，持貨約11年，賬面賺15萬元。

樓市風向正在轉變



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

近日港股出現不同局面，恒生指數由1月13日收市報18,874點至2月24日收市報23,341點，累升4,467點，為香港財富增加逾6萬億元，而DeepSeek的出現不單止打破市場壟斷（包括AI、芯片和股市），亦打破東西方的僵局，據說iPhone會加入阿里巴巴的AI系統，在產業上已經分不開東西方，看來中美仍在對抗之餘，卻進入了增加互相合作的階段，資金亦能互相對流，既然有來有往，大家就不用擔心資金流走的問題。

香港仍然是充滿購買力的地方，累積18萬億元的總存款量，其中定期存款佔10萬億元，這些都是購買力！當定存息口由高峰回落，不見得這些資金不會進入股市（已回流中）和樓市，之前市場調整只是悲情在環境變遷中肆意發放負面氣氛！樓價下跌並不是市場因素的反應！筆者的概念是：沒有泡沫爆破的下跌，回升時力量就大得多！2024年股市由年初收市點低位對比年底共升34%，今年股市上升亦有可能，筆者認為樓價將來會比「泡沫爆破的市場回復」快得多！

逐步回穩指日可待

內地早前舉辦民營企業座談會，和不少城市在房地產處理上都得到很大改善，去除樓市一些負面的背景因素，種種對大環境利好，配合北角皇都首次發售售罄並提價加推，接下來元朗朗天峰亦有同等的氣勢，香港樓市逐步回穩指日可待！

普拉達料跑贏同業

普拉達（PRADA，1913）2024年收益淨額54.32億歐元，按年增14.9%，按固定匯率計則增17%；純利8.39億，增25%；末期息每股0.164歐元，增19.7%。期內，EBIT率由上年度22.5%進一步提升至23.6%。

麥格理發表報告指，普拉達去年第4季零售銷售按固定匯率計按年升18%，高於該行預期3%。普拉達表示滿意今年首兩個月表現，即使按季變動受高基數影響，但仍有信心今年跑贏同業。

Miu Miu銷售佳

上季，普拉達旗下「Miu Miu」品牌銷售升84%，「Prada」增4%，日本及歐洲市場錄得31%及16%穩定增長，亞太區市場亦增16%。而中國內地銷售由去年第3季的低單位數下跌，轉為低單位數增長。北美市場同期由低單位數增長加快至高單位數增長。

該行又指，公司下半財年毛利率跌0.7個百分點，經營溢利率升1.6個



■普拉達滿意今年首兩個月表現。

百分點至24.4%，高於該行預測60點子。

麥格理上調普拉達2025年及2026年淨利潤預測2.1%及4.6%，以反映經營槓桿較預期強勁，目標價由86元升至88元，評級「跑贏大市」。

另外，中信里昂表示，普拉達去年銷售額及淨利略高於該行預測2%。上季銷售額增長主要得益於Miu Miu品牌表現佳。

該行予普拉達目標價72元，評級「跑贏大市」。

個股分析－麥格理/中信里昂

澳博今年市佔率擴大

里昂發表報告指，澳博（0880）去年第4季業績勝預期，雖然經調整EBITDA按季下跌4%，但仍較市場預期高出2%。即使市佔率微跌至13.5%，但其賭收增長速度勝整個澳門同業，2025年初至今，市佔率擴大至14%。

有望派末期息

該行預計，集團可望於2025財年派發末期股息，維持目標價3.9元及「跑贏大市」評級。

另外，摩根大通指，澳博業績符預期。下降槓桿是管理層今年首要任務，比起恢復派息，集團更關注降低公司的高槓桿率。截至2024年底，集團淨債務與EBITDA比率達6.3倍，是六大營運商中最高，並遠高於行業平均的2.5倍。

摩通將其今明兩年EBITDA下調5%至10%，目標價由2.5元降至2.4元，維持評級「中性」。整體而言，該行偏好銀娛（0027）及美高梅（2282）。

個股分析－里昂/摩通

中興轉型捕捉AI基建需求

中興通訊（0763）2024年營收1,212.99億元（人民幣，下同），按年跌2.4%；股東應佔利潤84.25億元，下降9.7%；基本每股收益1.76元，擬派末期股息每10股6.17元（含稅）。

野村發表報告指，中興去年收入及盈利均下降，或受內地電訊業需求持續疲弱所致，企業業務毛利率按年跌19.6個百分點至15.3%。

該行下調中興2025年至2026年收入預測4.6%至5.2%，以反映電訊業需求增

長放緩。同時下調2025年盈利預測3%，以反映較低毛利率，但上調2026年盈利預測4%，主要是有效的運營有助每股盈利改善，預測2027年收入及盈利分別增8.5%及7.7%。

升價至28元

野村認為，中興結構轉型可捕捉AI基建需求。將其目標價由21港元升至28港元，維持「中性」評級。

個股分析－野村