

# 樓市小陽春 荃灣交投旺



受大市氣氛帶動，荃灣區二手買賣持續活躍。地產代理表示，樓市小陽春已由一手蔓延至二手市場，二手成交明顯加快。

**中原地產分區營業經理溫明峰**表示，荃灣區3月份累錄約110宗二手買賣成交，超過2月份全月約100宗紀錄。該行錄得珀麗灣13座高層F室成交，單位實用面積537平方呎，兩房間隔，享內園景。業主於去年底以518萬元放盤，近日獲買家洽購，最終減價35萬元，以483萬元成交，實用呎價8,994元。原業主持貨24年，賬面獲利330.31萬元，升值2.2倍。

**美聯物業分區營業經理何振榮**表示，荃灣生活配套齊全，吸引不少用家進駐，該行最新促成荃灣廣場1座中層D室交易，單位實用面積433平方呎，兩房間隔，向東北望開揚景。單位以650萬元放盤，獲區內家庭客議價後以520萬元承接，實用呎價12,009元。新買家心儀單位位於港鐵站沿線，間隔實用，睇樓一次即承接單位。原業主持貨23年，賬面獲利



■ 珀麗灣兩房戶 483萬元沽出。

402萬元，單位期內升值3.4倍。

**中原地產營業經理李建華**表示，分行促成海濱花園2座中層B室交易，單位實用面積579平方呎，三房間隔，議價後以572萬元易手，實用呎價9,879元。買家為上車客，最近見樓市回暖，樓價亦回落決定入市，鍾情上址望全海景，加上屋苑位置交通及生活配套完善。原業主持貨25年，賬面獲利364萬元，單位升值1.8倍。

**利嘉閣地產高級經理曾定傑**表示，該行促成青衣翠怡花園1期中層H室連平台特色戶交易，單位實用面積443平方呎，連33平方呎平台，兩房間隔，望市景。新買家鍾情屋苑環境幽靜宜居，單位間隔合用，加上附有小平台增加戶外空間。業主原開價

499萬元，經議價後以473萬元成交，實用呎價10,677元。原業主持貨4年，賬面蝕125萬元

## 柏傲灣一房租金回報3.8厘

**中原地產分區營業經理梁仲維**表示，區內租務同樣活躍，3月份錄190宗，較2月份增加9%，部分租客為了搶盤，在無睇樓情況下便決定承租。代理指，該行促成柏傲灣2A座高層E室租務交易，實用面積348平方呎，一房間隔，享海景，月租叫價19,000元，議價後以18,700元租出，實用呎租53.7元。該單位舊租約至4月底才完結，同區租客眼見荃灣市優質租盤渴市，只憑睇單位相片便立即決定租入。業主於2017年591萬買入價計，現享3.8厘租金回報。



舖位尋寶

陳志寶 香港舖位精英會創辦人兼主席

## 核心區舖 中資券商搶租

內地與香港通關後中資券商搶租核心區一線街大舖。例如銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心地下A、B及C號舖連1樓，建築面積合共7,102平方呎，新租客為中資券商富途證券承接，新租金140萬元，平均每平方呎197元。前租客為變形金剛餐廳，月租120萬元。而富途證券早前已頻頻出手，包括租用旺角亞皆老街67-69號地下及閣樓，地下建築面積1,600平方呎，有則閣樓600平方呎，前短租客為樓上燕窩莊；銅鑼灣羅素街59-61號麗園大廈地下G1,G2,G3及G4號舖，建築面積700平方呎，新租金78萬元，前租客名勝大藥房，前租金65萬元。以及尖沙咀彌敦道96號彌敦大廈地下A及B號舖連一樓，地下建築面積1,760平方呎，1樓3,600平方呎，前租客為BB Beauty。

## 藥坊傳22萬續租羅素街舖

另外，最新舖位租售成交方面則包括1) 深水埗鴨寮街153號地舖，建築面積768平方呎，售出1,700萬元，租客長城電子零件，月租10萬元，回報7.06%。2) 土瓜灣靠背壟道153號地舖，售出927萬元，新買家市建局。3) 銅鑼灣羅素街61號荔園大廈地下B6號舖，建築面積350平方呎，租客港龍免稅藥坊，新租金續租月租22萬元（市傳）。4) 尖沙咀加拿分道37號地下C號舖，建築面積606平方呎，前租客龍城大藥妝，新租金13萬元（市傳）。

# 阿里上季料多賺27%

**滙豐環球研究發報告**，預期阿里巴巴（9988）截至今年3月底第4財季，經調整盈利同比增27%至305億元（人民幣，下同），利潤率提升2.1個百分點至12.9%。銷售額增6.4%至2,360億元

該行估計，阿里上季商品交易總額（GMV）按年增8.3%；國際收入升29%；雲收入增17%；本地服務收入升12%；菜鳥收入持平；其他收入則因分拆高鑫零售（6808）而下降4%。

## 受關稅直接影響有限

滙豐認為，關稅對阿里直接影響有限，集團淘寶天貓的美國品牌GMV不足5%。至於阿里國際數字商業集團（AIDC）專注歐洲、東盟、中東和韓國市場，在美國市場風險有限。

該行認為，國內刺激消費政策可緩衝宏觀環境的影響，而品牌商及代工廠近年採取更靈活及謹慎的生產策略，短期去庫存風險也可紓緩。



■ 分析料阿里旗下淘寶天貓前景較佳。

法新社

滙豐稱，淘寶天貓息、稅、攤銷前盈利（EBITA）前景較佳，該行略微上調阿里利潤率，而客戶管理收入（CMR）增加，足以抵消在優質商家和用戶體驗方面的投資。

基於DCF估值，該行暫維持阿里美股目標價176美元，「買入」評級。

另外，野村預計，得益於以舊換新計劃和訂單上升推動，估計阿里上季CMR按年增9.7%。綜合EBITA增32%，分別低於市場共識6%及3%，主要受累AIDC及本地服務的虧損增加所致。

個股分析－滙豐/野村

# 毛戈平長期增長展望審慎

瑞銀發表報告指，毛戈平（1318）2024年業績大致符合預期，在集團近期舉行的投資者交流會上，市場憂慮公司銷售增長展望，尤其是護膚品銷售增長在去年下半年大幅放緩。

## 升價至93.6元

毛戈平管理層重申，集團2024年至2026年期間，目標銷售及盈利年均複合增長率30%，可望受惠產品及品類的加強、網上渠道擴張，以及品牌形象改善等因素推動。

該行將毛戈平2025年及2026年盈利預測下調3%至5%，以應對下調護膚品銷售預測5%至10%，以及下調毛利預測0.4個百分點。

瑞銀在預期短期盈利增長展望穩健，對長期增長展望持審慎態度。

該行將毛戈平目標價由82元上升至93.6元，按現金流折現率估值，維持其「中性」評級。不過，集團今明兩年預測市盈率36倍及29倍水平，估值仍處於偏高水平。

個股分析－瑞銀

# 中升新車銷售料短期承壓

華泰證券發表報告指，中升控股（0881）2024年營收和淨利分別為1,681億元及32億元（人民幣，下同），按年下跌6%及36%。其中，去年下半年營收及淨利857億元及16億元，下跌12%/19%。業績基本符合市場預期。

## 被下調盈利預測

該行表示，去年市場價格競爭加劇，經銷商行業普遍承壓，惟中升積極擁抱新能源車企，並與賽力斯合作，深化差異化

競爭優勢，店效提升下行業龍頭業績或迎來修復。

華泰證券表示，考慮到傳統中高端及豪華車品牌，可能持續面對市場份額下滑，以及價格競爭風險，故相應下調中升2025年及2026年淨利潤預測31%及19%，分別至39.4億元及49.4億元，預計公司2027年淨利潤為58.3億元。

該行將中升目標價由20.4港元降至17.07港元，但維持「買入」評級。

個股分析－華泰