

西九四小龍特色戶獲利豐



地產透視
其中俗稱「西九四小龍」頻頻錄得成交個案，有特色戶業主獲利近700萬元。

二手
交投持續
上升，業
主趁機沽
貨離場，

利嘉閣地產西九龍碧海藍天分行高級聯席董事邱家仁表示，該行近日促成西九四小龍之一的宇晴軒1座中層G及H室相連單位交易，單位實用面積共945平方呎，三房套間隔，外望開揚市景。新買家為區內客，對相連單位一見傾心，加上屋苑附近生活配套齊全，即落實洽購。業主原叫價1,380萬元，議價後以1,352萬元合理價成交，實用呎價14,307元。原業主於2004年同期購入兩單位，持貨近21年，賬面獲利近700萬元，物業期內升值1倍。

邱家仁續指，該行另促成西九四小龍之一的泓景臺7座極高層H室交易，單位實用面積480平方呎，兩房間隔。新買家心儀單位景觀開揚光猛，間隔四正合用。業主原叫價750萬元，議價後以690萬元沽出，實用呎價14,375元。原業主持貨14年，賬面獲利215萬元，物業升值45%。

美聯物業西九龍維港匯分行首席區域營業董事張曉盈表示，該行新近促



■宇晴軒相連單位以1,352萬元成交。

成西九四小龍之一的碧海藍天5座高層F室交易，實用面積499平方呎，兩房間隔。買家心儀屋苑交通便利，單位價錢符合預算，最終以780萬元承接，實用呎價15,631元。原業主持貨18年，賬面獲利442萬元，物業升值1.3倍。

昇悅居三房租金回報3.9厘

張曉盈續指，該行另促成西九四小龍之一的昇悅居1座低層B室交易，實用面積517平方呎，兩房間隔。代理表示，買家鍾情單位間隔實用，價錢符合預算，最終以意頭價688萬元承接單位，折合實用呎價13,308元。原業主持貨約8年，是次轉手賬面虧蝕22萬元。

香港置業高級營業經理黃銘傑表

示，該行促成泓景臺3座高層H室交易，單位實用面積506平方呎，兩房間隔，向東北望開揚景。原業主以780萬元放盤約半年後吸引同區客洽詢，經議價後以735萬元成交，實用呎價14,526元。新租客為區內分支家庭，心儀單位屬直廳，有露台，睇樓兩次即決定購入。原業主持貨18年，賬面獲利458萬元，單位升值約1.6倍。

中原地產西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，該行促成昇悅居1座高層F室租賃成交，實用面積609平方呎，三房間隔，單位坐向北方，外望清靜內園景，以27,000元租出，實用呎租44元。業主於2015年1月以830萬元購入單位，單位可享3.9厘租金回報。

羅素街旺舖租金低企



舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

本港四大商舖核心區之首的銅鑼灣羅素街月內同段兩錄巨舖租務成交。繼本月初中資金融機構富途證券以月租約140萬元承租金朝陽中心7,100平方呎巨舖後，羅素街大地主英皇集團旗下羅素街22至24號全幢再錄長租客承租，總建築面積約8,740平方呎。自意大利內衣品牌LA PERLA於2020年9月疫情後約滿遷出，該舖屢次以短租形式出租，近日終於再度獲零售商戶以月租150萬元承租，呎租172元。雖然比起上手短租客英皇娛樂50萬元貴兩倍，但仍然遠較舖市高峰期月租約750萬元、呎租858元低80%。

另一銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心地下A、B、C號舖及1樓相連複式大舖，建築面積約7,100平方呎，月租約140萬元，呎租197元，正是由上述中資金融機構富途證券承租，租金較前租客變形金剛主題餐廳租金高出四成，惟呎租仍然較舖市高峰期呎租近1,700元低逾88%。綜合而言，上述羅素街兩大旺舖新租金都較高峰期有一段距離，繼續處於低位徘徊。

德成街地舖950萬售出

最新舖位租售成交：1)佐敦德成街4-16號富裕臺地下4A號舖，建築面積約500平方呎，售出950萬元，呎價約19,000元，租客Mel Mel時裝店，租金約34,000元，回報約4.29%。2)元朗擊壤路13-17號順發大廈地下C號舖及閣樓，地下約1,120平方呎，閣樓約500平方呎，現租客美至雞雞汁砂鍋粉麵，續租月租約9.8萬元。

特步對關稅戰相對免疫

中銀國際發表報告指，特步國際（1368）第1季核心「特步品牌」零售銷量按年錄得中個位數增長。該行預期中美持續貿易緊張局勢，或拖累運動服銷售，但料對特步業務模式實際影響有限，因「索康尼品牌」在內地營運基本上與美國實體分開。

該行下調特步2025年至2027年每股盈利6%至12%，即使在關稅戰下，集團運動服飾產業中相對安全，由於其估值不高，重申其「買入」評級，目標價則由7.6元下調至7.1元。

料全年多賺11%

另外，摩根大通表示，特步管理層透露，由於海外銷售貢獻低於1%，美國市場業務佔比有限，加上索康尼供應鏈主要在內地和東南亞，相信關稅影響有限，維持其2025年盈利增長指引，而直接面向消費者（DTC）轉型準備工作按計劃進行。

該行預測特步2025年全年銷售額及淨利潤分別增長6%及11%。考



■特步被大行下調盈利。

慮到宏觀不確定性及競爭加劇，將其2025年至2027年盈利預測下調1%至2%，目標價由6元降至5.6元，維持「中性」評級。

瑞銀表示，特步管理層稱，目前無計劃收購新品牌，將優先聚焦現有品牌，並維持今年索康尼業務按年增長30%至40%，以及整體利潤同比增長逾一成的指引。

該行將特步2025年至2027財年淨利潤預測下調2%，予其「中性」評級。目標價則由6元下調至5.44元。

個股分析—中銀國際/摩通/瑞銀

百威進入戰略調整期

海通國際發表報告指，百威亞太（1876）去年在中國內地全年銷量按年跌11.8%，市場份額減少149個基點。雖然集團採取改善庫存管理、拓展家庭渠道、推出創新產品等措施，但逆轉頗具挑戰性。

報告指出，考慮到集團逐步將內地銷售重心，由超高端領域轉向核心領域，短期均價或受影響，惟長期有助集團實現穩定增長。

該行表示，隨着百威組織架構與渠道策略處於深度調整與磨合，同時面對渠道轉型壓力、管理效能提升、及外部環境風險這三

大核心挑戰。

短期業績料受壓

海通指出，集團短期業績或因改革及外部衝擊而受壓，惟改善核心問題後，有望扭轉內地市佔率長期下滑的趨勢，並為中長期復甦奠定基礎。

該行預計，百威2025年至2027年每股盈利分別為5美分、5美分及6美分，目標價由10.1元降至7.9元，維持「中性」評級。

個股分析—海通

青啤料在夏季迎來全面復甦

青島啤酒（0168）2024年純利按年增1.8%至43.5億元人民幣，擬派末期息2.2元人民幣（含稅），增10%。期內，受產品銷量跌5.9%至753.8萬千升影響，收入減少5.3%至321.38億元人民幣。

展望未來，青啤表示，啤酒行業受中高端產品興起和多元化消費需求帶動，整體仍有盈利提升空間。

大和發報告指，考慮2025年銷量及平均銷售單價預測升幅更高，上調其2025年

至2026年每股盈利預測5%至11%。

該行稱，注意到青啤3月外銷量增長率增至約10%，明顯超過內地其他同行。而青啤亦在貿易渠道擴大市場份額，估計在即將到來的夏季迎來全面復甦。

獲升目標價33%

大和上調青啤目標價33.3%，由52.5元升至70元，評級由「持有」上調至「買入」。青島仍是該行啤酒行業的首選。

個股分析—大和