

白居二入市 業主獲利豐



新一批白居二正陸續取得購買資格證明書，部分更即時入市購買單位。地產代理表示，白居二買家搶購地點理想的居二屋苑，業主獲利甚豐。

中原地产藍灣畔第二分行高級分行經理關偉豪表示，該行最新促成一宗將軍澳景明苑A座高層5室交易，單位實用面積401平方呎，兩房間隔，原先叫價230萬元，最新微減2萬元，以居二市場價228萬元易手，實用呎價5,686元。新買家為白居二上車客，見區內白居二成交急增，恐盤源加快被吸納，因此收到購買資格證明書後，即決定入市上址自用。原業主持貨37年多，是次沽出單位賬面可大幅獲利206.21萬元。

中原地产新界東豪宅朗濤分行高級分行經理張少聰表示，大埔居屋怡雅苑最新錄B座中層05室交易，單位實用面積401平方呎，兩房間隔，開價約370萬元，議價後以自由市場價350萬元沽出，實用呎價8,728元。新買家為同區白居二上車客，見單位價錢吸引，即購入單位自用。原業主持貨20年，是次易手賬面獲利254萬



■景明苑原業主持貨37年轉手賺逾「兩球」。

元。

世紀21富山(香港)地產聯席董事劉倩彤表示，剛促成鑽石山彩虹道采頤花園11座中層E室交易，單位實用面積431平方呎，兩房設計，新近以425萬元(居二市場價)成交，實用呎價9,861元。業主於上月中才以468萬元放售，最終減價43萬成交，減幅9.2%便成功售出單位予白居二買家。原業主持貨13年賬面升值202萬元，期間升值逾90%。

世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，新近錄得旺角富榮花園6座中層D室交易，單位實用面積592平方呎，屬三房間隔，成功以640萬元(居二市場價)易手，實用呎價10,811元。原業主持貨27年至今轉售，賬面獲利411萬元。

世紀21奇豐物業愉翠苑分行高

級分行經理楊麗娟表示，該行新近促成沙田愉翠苑愉政閣(R座)頂層戶交易，單位實用面積516平方呎，兩房間隔，放盤叫價520萬元，成交價510萬元(居二市場價)，實用呎價9,884元。原業主持貨17年至今將單位沽售，賬面獲利368.2萬元。

景峰花園兩房315萬沽勁賺

中原地产屯門御半山分行經理曾慧敬表示，分行新近促成屯門景峰花園4座中層A室交易，單位實用面積423平方呎，兩房間隔，業主於自由市場放盤，叫價320萬元，議價後以315萬元成交，實用呎價7,447元。買家為上車客，見減息周期重啟，遂入市上址自用。原業主持貨長達40年，相信扣除補地價後，仍有可觀獲利。

樓市出現「上升通道」

筆者曾在8月13日分享圖表分析的「雙底」已顯示在樓市表現中，反映住宅樓市正找到谷底和有條件回升！市場發展到現在繼「雙底」之後，樓市再出現圖表分析上的「上升通道」，反映住宅樓市有條件持續向好！

圖表技術分析很多人都用在股票上，筆者算是長期買股票賺取蠅頭小利的個體戶，但我並不喜歡用圖表技術分析去評估股市，因為股市容易受小炒家搭棚、中型莊家甚至各國政府都可以影響大局！所以股市筆者是研究「買對股票」並「長揸」！相反，我認為樓市難受炒家控制，而且數據誠實，反而用圖表技術分析在樓市上相對有參考性！

今年年初評估樓市時，筆者認為今年住宅樓市有機會可以尋底，並重新回升5%至10%，最後「雙底」出現，即樓價經歷了兩次下試谷底令趨勢呈現「W」形態，第二次下試時始終鞏固於上一個谷底之上，樓價在第二次回升期間上升穿頸線（兩個谷底中間的最高位）後正式確認雙底回升。到了現在最新一期的祥益指數及中原指數，我們見到技術分析的「上升通道」出現了！

自行承擔買或不買風險

在次谷底至升穿頸線支持位後的樓價圖，可見樓價是節節向上，雖然過程中有一兩期小回調，但始終帶動和支持樓價向上。有關趨勢已反映樓市繼續健康發展，筆者強調，我並非唱好，只是詮釋已經發生了的數據，和已出現在圖表上的顯示，後市如何？看官自己「執生」，還望自行判斷！也自己承擔「買」或「不買」的風險！

樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

長汽加快出海提升動能

星展發表報告指，雖預期明年內地汽車市場放緩，惟長城汽車(2333)加快「出海」步伐，正規劃海外生產網絡支持銷售，以提升增長動能，並可改善投資回報。

報告表示，長汽旗下巴西廠房計劃進軍拉丁美洲的墨西哥、阿根廷及智利。而泰國廠房將面向東盟/亞洲市場。相信有助緩解部分俄羅斯市場增長放緩的影響，而目前俄羅斯市場佔其汽車銷售一成。

擴網絡增銷售效率

星展指出，長汽第三季毛利率按年減少1.3個百分點，主要因新車型廣告及推廣相關費用增加，及直銷通路網絡擴張。然而，擴張後的網絡料帶來更高銷售效率，有望令2026年產品毛利率水平維持在19%的穩定水平。預計長汽2024年至2026盈利年均複合增長率10%。

該行將長汽目標價由23元下調至19元，維持「買入」評級。

另外，里昂表示，長汽將於明年在大眾市場及高端市場推出新車型，公司



■長汽擬進軍拉美市場。

高端化策略將進一步實現，有助提升其在歐洲等地區出口，並取得更高的平均售價。

不過，考量到長汽上季盈利表現，故下調其今年收入及淨利潤預測0.5%和10.8%，但重申「跑贏大市」評級，目標價21元。

招銀國際估計，長汽明年銷量按年增16%至157萬輛，為2017年以來最高增長率。公司旗下「坦克」系列繼續是盈利的基石，而「魏牌」與「歐拉」品牌有望明年成為銷售增長引擎。維持其「買入」評級，目標價則由22元降至20元。

個股分析—星展/里昂/招銀國際

百勝季績逆境中達標

百勝中國(9987)第三季收入32.06億美元，按年增4%。純利2.82億美元，減少5%。滙豐環球研究發表報告指，百勝上季業績基本符合預期，表現跑贏行業。儘管餐飲行業仍未見復甦跡象，惟公司管理層維持其2025年全年業績指引，估計第4季增長與第三季相若。

尋新增長動力

該行維持對百勝核心經營利潤預測基本不變，但利息收入略降及有效稅率微

升，故下調其2025年至2027年盈利預測2%至3%。

瑞銀認為，百勝持續尋求新增長動力，將其目標價由521.8元微升至525.7元，維持「買入」評級。

另外，高盛指，百勝透過產品創新及成功推動新的商業模式，可進一步解鎖增長機遇。此外，公司對外賣補貼採取審慎策略，其面臨風險亦相對較低。該行重申予其「買入」評級，目標價由413元升至436元。

個股分析—瑞銀/高盛

新世界債務置換釋出正面信號

新世界發展(0017)宣布推出一項19億美元(約148億港元)債務置換要約。公司將發行16億美元新永續資本證券及3億美元新票據，以置換各自現有證券。意味新永續債折價50%至53%，債券為17%至21%。

瑞銀發表報告指，考慮到票息分配屬自主裁量，且不具複利特性。有關置換要約可能無法吸引所有現有永續資本證券持有人。假設在100%參與情景下，估計仍有13億美元現有永續資本證券未被置

換。預期新世界後續或針對剩餘13億美元永續證券推出新一輪負債管理方案，並同步規劃股權注資計劃。

瑞銀認為，該置換要約應對股東有利，其調整後淨債務應從2025年6月的1,600億元，下降至1,470億元，淨負債權益比率由93%降至80%。由於該置換要約僅帶來額外12億元的增量現金利息支出，料對其現金流有重大影響。予其目標價4元，評級「沽售」。

個股分析—瑞銀