

將軍澳新晉屋苑頻錄成交



近期將軍澳區二手交投氣氛良好，買家入市意慾持續高漲。地產代理表示，區內個別新晉屋苑如天晉、天晉最後一期海天晉、君傲灣和The Parkside等近期頻錄成交。



■海天晉一房戶在買家睇樓兩次後，即斥資610萬承接。資料圖片

美聯物業將軍澳天晉分行高級分區營業經理黃麗貞表示，該行新近促成將軍澳海天晉7A座高層C室交易，單位實用面積374平方呎，一房間隔，分支家庭客以640萬元承接單位，實用呎價17,112元。單位以680萬元放盤，近期獲分支家庭客洽詢，買家心儀單位位處高層，睇樓2次即決定承接單位。最後業主減價40萬元，以640萬元成交。

黃麗貞續稱，該行促成將軍澳 MONTEREY 5座高層J室交易，單位實用面積584平方呎，兩房間隔，區內客以980萬元承接單位，實用呎價為16,781元，屬於市價成交。買家心儀屋苑樓齡較新，故決定承接單位。經議價後業主略減價8萬元，最終以980萬元成交。

美聯物業將軍澳天晉匯分行區域經理羅定康表示，該行促成將軍澳天晉3B期1B座中層D室交易，單位實用面積879平方呎，三房套間隔。單位原以1,460萬元放盤，近期獲區內買家洽詢。買家心儀單位設有工人套房少有放盤，睇樓後迅速拍板。經議價後業主減價22萬元，以1,438萬元成交，實用呎價16,359元。原業主是次轉手賬面賺341萬元。

中原地產蔚藍灣畔第二分行高級分行經理關偉豪表示，最新促成一宗將軍澳The Parkside 2座高層C室交易，單位實用面積753平方呎，三房套間隔，最新以1,348萬元易手，實用呎價17,902元。原業主是次沽出單位賬面可獲利448.2萬元。另外，該行又促成港鐵將軍澳站旁天晉II 1B座高層A室

交易，單位實用面積693平方呎，三房套間隔，原以1,220萬元放售，現零議價沽出，實用呎價17,605元。新買家為同區換樓客，原業主是次沽出單位賬面獲利385.99萬元。

君傲灣兩房買家「睇即買」

美聯物業東九龍分行(3)高級分區營業經理羅志雄表示，該行新近促成將軍澳君傲灣2座高層F室交易，單位實用面積約440平方呎，兩房間隔，首置客以720萬元承接單位，實用呎價16,364元。單位原以768萬元放盤，其後因應市況調整叫價至720萬元，近期獲區內首置客洽詢。買家鍾情單位位處高層，睇樓一次即決定零議價以720萬元購入單位。原業主是次轉手賬面獲利222萬元。

按揭電子通報系統(二)



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及2017年起推行二按電子提示服務，當按揭貸款人再於財務公司申請二按，財務公司會將二按文件呈交土地註冊處辦理登記以保障權益，土地註冊處辨識有關物業已有一按貸款，會啟動系統通知一按銀行有關按揭物業再進行二按。

筆者接觸的客戶當中，總有些客戶未有察覺擅自二按之違約問題，而在需要資金周轉時便直接用磚頭向財務公司申請二按，當中未獲銀行同意。當銀行發現違約二按，一般會交由風險管理部門處理，較常見是先向借款人發出通知，一方面正式通知借款人已違約之事實，並透過了解因由與狀況，以及藉着借款人的態度是否合作而評估個案風險及做法。當借款人收到銀行通知發現違約二按，可能會一時不知所措，因而選擇逃避或拖延，但其實這會讓銀行認定風險升高，或會引發銀行採取較嚴厲的行動例如call loan(要求即時清還所有按揭欠款)。事實上，借款人如何回應及補救事件，很多時足以影響銀行決定如何處理個案。

銀行會考慮多方面因素

一般來說，對於這類違約二按，銀行會因應多方面因素去決定做法，包括借款人的誠信是否出現問題、信貸風險是否加大、是否有補救方案，例如一二按總貸款額是否過高並已超出借款人的還款能力、借款人是否有能力及願意作出糾正等。首先是借款人是否具誠信並持合作態度，收到銀行通知後，能適時回應及負責任地交代情況，甚至主動向銀行提出糾正方案，例如只是基於一時資金周轉，會於短期內或限時內清還二按，又或提出重組方案，態度合作並表明願意與銀行保持溝通。其次是信貸風險方面的考慮，例如二按連同一按的總貸款額是否過大超出借款人的還款能力，總按揭成數是否過高超出上限等。

B站釋放AI商業化潛力

哔哩哔哩(B站, 9626)2026年於人工智能(AI)領域的潛在投資規模介乎5億元至10億元人民幣。中銀國際發表報告指，由於B站加大在AI投入，將其目標價下調至233元，維持「買入」評級。

中銀國際稱，B站強化內容理解能力及研發內容生產、多語言翻譯等工具，預計今年經調整淨利潤為30億元人民幣。憑藉其穩固的內容壁壘、去中心化分發機制，以及社區優勢，相信在AI賦能下，持續釋放商業化潛力。

廣告收入增速加快

另外，大和表示，B站於2025年第四季廣告收入按年增長加速至27%，主要受AI相關廣告客戶的廣告預算增加及效率提升帶動，而勢頭延續至2026年第一季。鑑於AI驅動的目標定位能力增強、用戶基礎日趨成熟，以及購買力提升，對B站業務前景持樂觀態度，預測今年首季廣告收入增長28%。

大和表示，隨着集團增加在AI方



■B站強化內容理解能力及研發內容生產。

面的投資，將其2026年及2027年預測每股盈利，分別下調9%及11%。重申「買入」評級，目標價由245元上調至250元，相當於預測市盈率35倍(此前為31倍)。

高盛表示，B站管理層對用戶健康增長與用戶使用時長增長持樂觀態度，並對廣告營收增長充滿信心。今年首季已實現穩健開局。此外，新遊戲《三國：百將牌》與《閃耀吧！嚕咪》預計年中推出，將為下半年遊戲營收貢獻增長動能。

高盛予B站「買入」評級，港股目標價266元，美股目標價34.2美元。 個股分析—中銀國際/大和/高盛

蒙牛最壞時刻料已過去

蒙牛乳業(2319)近日發盈喜，預料2025年度利潤介乎14億元至16億元(人民幣，下同)，按年大幅上升12.33倍至14.24倍。不過，由於競爭環境持續變化，預期總收入降7%至8%，經營利潤率預跌到7.9%至8.1%。

花旗發表報告指，蒙牛最壞時刻已過，據其初步業績顯示，去年預測核心純利36億元至40億元，較該行預測高出0%至9%。值得注意的是，公司於2025年計入22億元至24億元的一次性及非現金減值

撥備，相信可紓緩未來財務壓力。

復甦步伐勝同業

受惠原奶價格回穩及需求改善。該行預期蒙牛2026年首兩個月銷售恢復至高單位數按年增長，全年預測增長約5%。維持其「買入」評級，目標價21.1港元。

另外，里昂指，蒙牛盈利復甦步伐勝同業。予評級「高度確信跑贏大市」，目標價21.1港元。

個股分析—花旗/里昂

京東物流利潤率見轉折點

摩根大通發表報告指，京東物流(2618)自2024年第二及第三季淨利潤率達到高峰以來，管理層首度指引利潤率將出現轉折點，海外擴展進入新規模階段，利潤率提升已成為核心主題。

聚焦可持續盈利能力

摩通認為，公司重新聚焦可持續盈利能力與行業領導地位，有望催化內地物流股整體估值重估。維持其「增持」評級，目標價15元。

另外。美銀證券指出，京東物流去年第四季業績勝預期，主要受營運開支下降帶動，重申其「買入」評級，目標價15元。管理層對2026財年前景樂觀，公司指引收入增長20%至25%，非國際財務報告準則純利增長25%至30%。

該行指，若京東物流能達成目標，意味目前的盈利預測有15%至20%的上行空間，較最樂觀投資者的假設高出約10%至15%，相當於2026財年預測市盈率低於7倍。 個股分析—摩通/美銀