

上車客搶盤 零議價成交



受大市氣氛帶動，二手買賣持續活躍。地產代理表示，部分上車客為趕入市，眼見放盤單位間隔合用，即零議價拍板成交。

利嘉閣地產高級聯席董事何億農表示，該行最新促成沙田第一城2期17座高層H室交易，單位實用面積327平方呎，兩房間隔，望市景。買家為首置客，鍾情單位間隔四正，內籠企理，且外望開揚景觀，決定不議價以418萬元購入，實用呎價12,783元。原業主持貨9年，賬面獲利24萬元。他補充，該屋苑現有64個單位放盤，最低入場費由440萬元起。

中原地產營業經理王勤學表示，元朗區樓價現處於低位，不少買家把握時機趁低吸納。該行錄得YOHO TOWN 5座高層G室成交，單位實用面積393平方呎，兩房間隔，叫價490萬元，獲買家零議價承接，實用呎價12,468元。代理表示，買家為首置客，見單位裝修合用，加上屋苑罕見500萬元內放盤，考慮不久即決定購入。原業主持貨22年，賬面獲利376.1萬元，單位期內升值3.3倍。



■沙田第一城兩房戶以418萬元沽出。

資料圖片

香港置業首席聯席董事謝啟源表示，該行日前促成長沙灣宇晴軒6座中層C及D6座中層C及D室雙連單位交易，實用面積1,054平方呎，三房間隔，向南北，望園景及市景。業主以1,550萬元放售約4年後獲同區客洽詢，獲對方零議價承接，實用呎價14,706元。新買家為首置客，心儀單位間隔合用，睇樓一次便決定購入。原業主持貨19年，賬面獲利782萬元，期內升值約1倍。

世紀21奇豐物業星濤灣分行經理胡國強表示，該行新近錄得馬鞍山薈晴1座中層A03室成交，單位實用面積225平方呎，屬開放式間隔，坐向北面望樓景，單位放盤1年，獲買家零議價300萬承接，實用呎價13,333元。原業主持貨9年，賬面虧蝕51萬

元，單位期內下跌15%。

喜薈兩房高市價5%租出

香港置業高級營業經理黃銘傑表示，位於長沙灣的喜薈因交通便利，配套齊全，一直吸引用家進駐。該行剛促成該屋苑1座極高層租務交易，單位實用面積507平方呎，兩房間隔，向西南望運動場景。業主以21,500元放租約2星期後吸引同區客洽詢，對方零議價承租，實用呎租42.4元，高市價約5%。代理指，新租客為夫婦，因舊單位租約期滿，所以於同屋苑另覓單位，睇樓一次即決定承租。原業主於2015年8月以約720萬元購入上述單位，若以現時的租金水平計算，業主可享租金回報3.6厘。

東角道旺舖滄桑揭秘

內地大型生活百貨連鎖店名創優品日前以月租40萬元承接銅鑼灣東角道26號怡東商場地舖13至16號地下連1樓13至15號舖，建築面積6,223平方呎。該租客以創意設計為特色、售賣多樣化家居生活用品，舖位已換上大型宣傳廣告板，年內開幕。名創優品近年積極在港擴充業務，現在旺角、金鐘及上環多區設有分店，主要售賣生活用品及動漫周邊產品等。

回說東角道旺舖，地下建築面積3,173平方呎，設有內置樓梯往1樓，建築面積3,050平方呎，合共總面積6,223平方呎的複式巨舖，月租40萬元，平均呎租約64元。此舖位在零售高峰時期月租150萬元，租金大跌70%，該舖位多年來獲不同零售商承租，在2010年零售高峰期由本港大型電器連鎖店百老匯以月租150萬元高價承接，其後租金回落至130萬元。並於2018年由時裝連鎖店TWIST租用，月租100萬元。該舖位在2020年疫情嚴重後於2021年10月以月租60萬元租予越式餐廳。

永倫集團連環沽舖

至於舖位租售方面，收租大王永倫集團近期大量沽貨出售舖位物業，包括：1)北角國賓大廈兩層舖位，成交價1.1億元，租客為老人院，回報率有8%。2)屯門仁政街6號3層舖位物業，成交價1.2億元，租客為老人院，回報率8.5%。3)青衣永倫800酒店，成交價7.7億元，新買家為公營機構機場管理局自用。4)西環德輔道西363號1樓舖位，成交價3,300萬元，現租客為教會，回報率約7%。

舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

美團或增補貼應對競爭

花旗發表報告指，市場對美團(3690)的焦點是第2季及全年食品配送量、平均每單價值、毛交易總額、營業額、騎手成本和單位經濟對業務的影響。

該行表示，考慮到京東集團(9618)的折扣力度、具吸引力的騎手薪酬，以及免除商戶佣金，或令美團外賣加強對用戶、騎手和商戶補貼，並加快推出騎手優惠，因而拖累美團營業額增長。而美團可能放緩海外擴張，以抵消利潤壓力。

花旗將美團目標價由217元降至204元，維持「買入」。

盈利前景不明朗

另外，麥格理認為，內地外賣行業價格戰重燃，料美團及京東盈利前景不明朗，雖然行業格局不太可能發生重大變化，但激烈競爭可能引發更積極的供應端補貼。

該行將美團和京東投資評級，均由「跑贏大市」下調至「中性」，並大削美團目標價48%，由246元降至128元，相當於預測今年企業價值10



■美團被大行削目標價。

倍(此前估值預測20倍)。另將京東目標價下調43%，由230元降至132元，相當於預測今年企業價值5倍(此前為10倍)。

麥格理稱，現時競爭階段下無贏家，由於京東以激進擴張計劃進入外賣行業，市場再次擔憂行業內激烈競爭，惟美團已建立服務「護城河」，新進入者難以撼動其領先地位。然而，該行擔心美團和京東在未來一段時間，因供應端補貼導致盈利能見度下降，令估值倍數吸引力下降，建議投資者暫時觀望。

行業分析—花旗/麥格理

李寧銷售表現顯著轉弱

瑞銀發表報告指，李寧(2331)首季銷售額按年錄低單位數增長，符合預期，但集團管理層提到，4月至今銷售表現疲軟，加上折扣趨勢加劇，以及高於預期的營銷費用預算，成為負面因素。

李寧管理層表示，3月份不利天氣影響銷售表現。4月至今銷售持續疲軟，其中，線下零售銷售按年負增長。至於首季庫存期5個月。

此外，由於銷售疲軟，4月折扣水平加增，次季度可能面臨一定壓力。該行下調其

2025年至2027年淨利潤預測4%至7%，以反映銷售趨勢疲軟和營銷費用增加。

瑞銀將李寧目標價由17.6元降至15.7元，維持「中性」評級。

折扣率加大

另外，野村指，李寧3月至4月銷售表現顯著轉弱，尤其線下渠道4月銷售按年下跌，折扣率亦進一步加大。將其目標價由17.4元降至16.2元，維持「中性」評級。

個股分析—瑞銀/野村

山東黃金獲升價至26元

美銀證券發表報告指，得益於國際黃金價格持續上漲，推動山東黃金(1787)第1季淨利潤達10億元人民幣，按年增47%，按季增16%，符合其盈利預報。

期內，收入259億元人民幣，同比增37%，按季增長67%。

被上調盈利

該行預計，山東黃金第2季度盈利表現更為強勁，主要是踏入次季以來，金價進一步攀升，按季上漲11%至每盎司3,159美

元，現貨金價更超過3,300美元。

報告指出，山東黃金旗下加納卡蒂諾(Cardinal)金礦項目，預期銷售將在後續季度開始提供利潤貢獻。綜合今年首季業績和該行最新預測，將其2025年至2027財年盈利預測上調2%至7%。

美銀將山東黃金目標價從22元上調至26元，重申「買入」評級，對應2025年預測市盈率18倍(低於長期平均20倍)的合理估值。

個股分析—美銀