

沙田細價樓頻錄成交



樓市
氣氛好
轉，二
手交
投回
穩，其
中

沙田區細價樓錄得多宗獲利交易，地產代理指，不少用家眼見單位價錢合理，間隔合用，即拍板成交。

中原地產區域營業經理伍錦基表示，百元印花稅效應持續，帶動400萬以下物業交易，區內藍籌屋苑沙田第一城頻錄成交個案，其中40座中層A室單位，實用面積284平方呎，兩房間隔，議價後以398萬元易手，實用呎價14,014元。新買家為上車客，認為樓市已屬低位，即把握機會入市做業主。原業主持貨19年，賬面獲利275萬元，單位升值2.2倍。

伍錦基續指，同屋苑43座高層G室亦錄成交，單位實用面積304平方呎，兩房間隔，最初叫價450萬元，後來累減至398萬元獲承接，實用呎價13,092元。原業主持貨13年，賬面獲利169萬元。另49座低層F室單位，實用面積284平方呎，兩房間隔，日前以365萬元易手，實用呎價12,852元。原業主持貨14



沙田第一城兩房戶以398萬元沽出。
資料圖片

年，賬面獲利172萬元。

利嘉閣地產高級區域董事郭建民表示，沙田中心位置方便，社區配套齊全，一直深受上車及家庭客歡迎。分行近日錄得該屋苑B座海寧大廈中層G室成交，單位實用面積310平方呎，兩房間隔，望河景，業主叫價500萬元，獲用家洽詢，經議價後以437萬元承接，實用呎價14,097元。原業主持貨18年，賬面獲利288萬元，物業升值1.9倍。

郭建民續指，同屋苑H座廣寧大廈中層C室亦錄成交，單位實用面積310平方呎，兩房間隔，業主開價420萬元，議價後以395萬元沽出，實用呎價12,742元。新買家為上車客，見屋苑位置方便，單位價錢吸引，加上印花稅已放寬，即承接自用。原業主持貨31年，是次易手賬面獲利260萬

元，單位期內升值近2倍。

蔚景園兩房易手賺300萬

中原地產營業經理侯惠良表示，該行錄得沙田蔚景園2座高層B室成交，單位實用面積379平方呎，兩房間隔，以492萬元沽出，實用呎價12,982元。新買家為上車客，見屋苑少有放盤，即承接自用。原業主持貨16年，賬面獲利300萬元，單位升值1.5倍。

侯惠良續指，沙田希爾頓中心最新錄A座中層04室成交，單位實用面積283平方呎，兩房間隔，業主叫價398萬元，議價後微調至396.8萬元沽出，實用呎價14,021元。新買家為上車客，見單位價錢吸引，間隔合用，即承接自用。原業主持貨8年，賬面蝕8萬元。

市場好消息更多更強

香港仍被悲情所困擾，但正面的消息其實更多更強，足以令珍惜當下的心振奮。最新公布今年3月的本港零售業銷售額臨時數字為301億元，按年下跌3.5%，這消息令人悲觀，但其實第一季GDP卻按年升3.1%，高於市場預期的2.1%。香港並不是衰退期，只是轉型，其中貨品出口按年升8.7%，但好像沒有人去說這個正面的增長。

香港的貨幣供應量M3不斷創新高超過19萬億元，加上美國總統特朗普的極端政策，反而加速了資金來港。只用定期去計算，市民一年大概有3千億元的收益，在2022年10月到現在，恒生指數升了約8千點，在逾2年半時間股票市值增加了13萬億元，這些都是靜態增長的財富。另外，本港負資產創了2003年12月底之後新高，今年第1季負資產住宅按揭貸款宗數為4.07萬宗，按季增加6.13%，而銀主盤亦是過剩，但整體按揭貸款拖欠比率只有0.13%。

根據祥益指數2月至4月樓市是一個上升期，這個上升期就是我們年頭所報告及預算的小陽春，在屯門、天水圍及外區都出現小陽春期，只是外區相對不太顯著，而且看到只有細價樓得到改善。

關稅戰後樓市不太差

關稅戰之後是要重新評估樓市的表現，筆者暫時認為不是太差的情況，起碼新盤「SIERRA SEA」及洪水橋「滙都」均售罄。關稅戰開始至今其實大概一個月時間，我們見到市場上有兩次左右的冷場，但今次和之前不同的是，冷場出現兩日或者一個星期左右就會回復成交增加，這證明在悲情中，市場恢復得很快，相信市場最後也會完全醒覺！

樓市刺針

汪敦敏

祥益地產總裁

百威中國銷量料續跌

百威亞太(1876)第1季應佔溢利2.3億美元，按年跌18.5%，正常化除息稅折舊攤銷前盈利(EBITDA)4.9億美元，跌11.2%。

摩根大通發表報告指，百威上季銷售額及盈利與市場預期大致相符，撇除匯兌因素後，銷售額及EBITDA分別跌7.5%及11.2%。期內，中國內地市場受渠道去庫存壓力，以及餐飲渠道表現疲軟影響。至於韓國市場表現較佳。

該行預測，百威中國區銷量第2季持續下跌，待第3季才會轉正，預測今年銷售額及EBITDA同比增2.9%及2.8%。維持其「中性」評級，目標價由9.2元降至8.9元，對應2026年預測市盈率約17倍。

被降盈利預測

另外，高盛指，百威亞太上季業績符合預期，集團新任CEO指，公司策略維持不變，在經濟環境不確定情況下，繼續專注在可控範圍內推動盈利增長。

該行表示，今年次季百威亞太內



百威內地市場面對渠道去庫存壓力。
路透社

地市場仍受按年可比基數的影響，並專注於渠道庫存的健康狀況；韓國市場則憑藉強大的品牌實力而提高產品價格，惟出貨節奏前置至首季。

高盛指出，考慮到百威亞太業績及次季面對不利因素，將其2025年至2027年盈利預測下調2%至4%。

該行料，百威亞太今年銷售、正常化EBITDA及正常化純利分別增0.6%、1.4%及3.3%，目標價由9.5元降至9.2元，評級「買入」。

個股分析－摩通/高盛

裕元毛利率有望回升

裕元集團(0551)第1季營收20.295億美元，同比升1.3%。應佔溢利7,575.8萬美元，減少24.2%。整體毛利率跌2.2個百分點至22.9%。

美銀證券發表報告指，裕元印尼工廠工資成本上升，預期次季逐漸轉嫁至客戶。毛利率未來數季有望回升到18%至19%，但仍低於2024年水平。

美銀將裕元今明兩年預測分別下調3%及7%，以反映內地零售市場復甦緩慢。目標價由14元降至13.7元，考慮到股息率達

10%，維持「中性」評級。

市況或改善

另外，花旗將裕元2025年至2027年盈利預測下調4%，但將其目標價由15.8元微升至16.5元。

該行表示，裕元股價年內已累跌三成。由於貿易戰呈放緩跡象，市況或改善。將其評級由「中性」上調至「買入」，目標價由15.8元微升至16.5元。

個股分析－美銀/花旗

新秀麗盈利料持續承壓

新秀麗(1910)首季經調整淨利潤5,200萬美元，同比跌40%。花旗發表報告指，受高基數、消費情緒疲軟及北美批發時間變動，導致整體收入疲弱，營運去槓桿表現亦差過預期。

利潤率存在不確定性

該行預計，新秀麗盈利持續承壓，關稅問題對消費者需求及利潤率帶來影響。集團表示，即使比較基數較低，惟料第2季收入按年錄中單位數下降。

花旗表示，考慮到銷售和利潤率存在不確定性，將其目標價由26元下調至19.7元，維持「買入」評級。

另外，瑞銀將新秀麗2025年至2027年每股預測，分別下調8%、2%及2%，但因應加權平均資金成本預測由9.9%降至9.5%。現價已反映盈利可見度低，將其目標價由15元升至16.3元，評級「中性」。

該行續稱，新秀麗擁有強勁自由現金流，或可為新一輪股份回購鋪路。

個股分析－花旗/瑞銀