

關稅戰緩和 太古城成交增



中美關稅戰緩和，買家入市信心回升。地產代理表示，多區二手交投轉趨活躍，其中太古城錄得多宗獲利成交。

美聯物業區域經理錢敏義表示，中美經貿談判出現重大突破，市場對樓市存在憧憬，該行日前促成太古城智星閣高層E室單位交易，實用面積502平方呎，兩房間隔，新買家為外區用家，鍾情屋苑配套齊全。單位叫價770萬元，經議價後以710萬元沽出。原業主持貨31年，賬面獲利364.5萬元，單位升值1倍。

錢敏義續指，該屋苑明宮閣中層B室亦錄成交，單位實用面積582平方呎，兩房間隔，放盤僅兩天即獲用家垂青，議價後以810萬元市價沽出，實用呎價13,918元。新買家鍾情屋苑環境及配套，加上睇樓後見裝修不俗，即時與業主還價，最終獲減價40萬元。原業主持貨14年，賬面獲利200萬元，單位升值33%。

中原地產營業董事趙鴻運表示，該行最新錄得太古城鳳山閣低層E室成交，單位實用面積689平方呎，三房間隔。新買家為外區客，認為單位



■太古城二手交投活躍，錄得多宗獲利成交。

價格合理，議價後獲微減5萬元，以725萬元承接，實用呎價10,522元。原業主持貨13年，賬面獲利117萬元。

趙鴻運續指，該屋苑建安閣高層E室亦錄得成交，單位實用面積580平方呎，兩房間隔，單位最初叫價758萬元，經議價後以740萬元易手，實用呎價12,759元。原業主持貨17年，賬面獲利322萬元，升值77%。

中原地產康怡柏蕙苑分行高級資深分區營業經理施志鋼表示，該行新近促成康怡花園B座高層12室交易，單位實用面積710平方呎，三房套間隔，望山景，以875萬元易手，實用呎價12,324元。代理表示，新買家為港島客，已睇樓兩個月，發現同類單位罕有，加上景觀及交通配套均合心

水，決定入市自用。原業主持貨16年，是次沽出賬面獲利250萬元。

南天閣三房租金回報5.4厘

香港置業首席聯席董事布家良表示，暑期租賃旺季即將來臨，太古城本月已錄得超過10宗租賃交易，該行錄得太古城東海閣低層F室租賃成交，單位實用面積572平方呎，兩房間隔，以23,500元租出，實用呎租41元，業主享近3厘租金回報。另外，南天閣低層E室同錄得租賃成交，單位實用面積715平方呎，三房套間隔，全新裝修，以32,000元租出，實用呎租達44.8元。新租客為家庭客，心儀上址間隔實用，睇樓後迅速承租。業主於2010年以711萬元購入單位，現享5.4厘租金回報。

豬肉大王淡市買舖



舖位尋寶

陳志偉

香港舖位精英會創辦人兼主席

豬肉大王建華集團淡市積極購入民生舖，例如1)剛以2,500萬元購入大圍積輝街1至5號金輝花園地下E號舖，實用面積約180平方呎，平均呎價約13.9萬元，現租金每月14萬元，租金回報6.7厘。2)該集團其實早在2022年9月疫情期間已斥資約4,200萬元購入另一金輝花園地下G號舖，建築面積約350平方呎，呎價11.4萬元。

經濟雖未完全復甦，但餐飲業仍見有酒樓承租大舖個案，例如1)尖沙咀柯士甸道118至120號地下1及2號舖，建築面積約4,230平方呎，月租22萬元，呎租52元。2)觀塘開源道79號8樓，建築面積約10,680平方呎，月租40萬元，呎租3,745元。3)柴灣柴灣道333號永利中心地下入口連1樓，建築面積約17,800平方呎，月租50萬元，呎租28元。

鮮味食品16萬續租原址

最新舖位租售成交方面，包括1)天水圍天湖路1號新北湖商場1期1樓C071號舖，建築面積約168平方呎，售出約300萬元，呎價17,857元。2)屯門仁政街2-4號年旺樓地下01號舖及天井，地下建築面積約850平方呎，天井約135平方呎，剛售出約1,300萬元，租客莊柏醫務中心，月租91,000元，回報8.4%。3)荃灣川龍街107號地下，建築面積約1,000平方呎，前租客百貨城，剛租出約13萬元，呎租130元。4)灣仔寶靈頓道2-16A號寶靈大廈地下E號舖，建築面積約1,000平方呎，鮮味食品續租16萬元，呎租160元。

吉利投資價值提升

吉利汽車(0175)首季盈利56.7億元(人民幣，下同)，按年升2.64倍。收入升25%至725億元；銷量升48%至70.38萬輛，創新高，其中銀河品牌銷量升2.1倍。

摩根士丹利發表報告指，吉利上季平均售價同比錄低單位數跌幅。毛利率按年升0.2個百分點，但按季則跌1.6個百分點至15.8%，當中規模效益可能被更大的零售折扣抵消。同時，由於外匯收益增加、銷售費用下降及經營槓桿，營業利潤率同比增6.8個百分點，按季增4.3個百分點至8.7%。

大摩表示，撇除極氫的影響，集團每輛汽車盈利8,100元，而上季及去年同期分別為5,800元及4,400元。予其目標價21港元，評級「增持」。

持續內部整合

至於吉利私有化極氫，招商證券認為，收購價格合理，集團持續內部整合，繼領克、極氫合併後又一重大舉措，資源更為聚焦於香港上市公



■吉利為招商證券行業首選股。

新華社

司，有望提升集團投資價值。

該行表示，考慮集團內部整合深化後各品牌間的產品線及通路協同、減少重複投資，以及共享技術等，可以大幅降低營運成本，提升公司盈利能力，分別調高其2025年至2027年淨利潤預測7.7%、7.5%及7.2%，2024年至2027年淨利潤年均複合增長率36%。

招商證券將吉利目標價由23.2港元升至27.5港元，予「增持」評級，維持其行業首選股。

個股分析—大摩/招商證券

敏華料下行風險有限

滙豐研究發表報告指，敏華控股(1999)為出口供應鏈遷移受惠者，預期集團下行風險有限，而出口上行趨勢持續。

該行稱，因中國傢具對美國出口佔美國去年總進口26%，料供應鏈持續轉移至東南亞及墨西哥，而敏華在該等地區早已建立生產線，並可因應美國最終關稅政策，靈活調整產品出口國來源。

滙豐表示，敏華現估值相當於預測2026年市盈率7.3倍，遠低於行業均值，股息率6.9%。維持「買入」評級，目標價則

由7.5元降至6元，以反映2026年預測市盈率10倍(原預測11倍)。

外銷受關稅干擾

另外，中金指，考慮到中國內地市場需求承壓，外銷受關稅干擾，下調對敏華2026年淨利潤預測21%至21.28億元，2027財年淨利潤預測為22.55億元，維持「跑贏行業」評級，下調目標價7%至6.5元。

個股分析—滙豐/中金

復星醫藥被大行削盈測

摩根士丹利發表報告指，復星醫藥(2196)第1季業績受創新仿製藥增長放緩拖累，季度盈利表現疲弱，將其2025年至2027年每股盈利預測下調4%至11%。

大摩同時將其目標價由14.2元降至13.7元，維持「與大市同步」評級。

另外，里昂表示，復星醫藥尚未出現明確轉勢跡象，但近期政策利好，料有利業務復甦。里昂調低其2025年及2026年收入預測11.6%及15.1%，純利預測亦下調8.9%

及16%，目標價由15.8元降至15.6元，維持「跑贏大市」評級。

缺乏顯著增長動力

高盛指，集團產品周期缺乏亮點、缺乏顯著增長動力，以及潛在仿藥集中採購壓力，下調其今年盈利預測8.9%，明年及後年盈利預測下調0.4%及0.9%，目標價由17.27元降至16.38元，維持「中性」評級。

個股分析—大摩/里昂/高盛