

業主趕出貨 元朗成交增



近日大市利好因素增加，不少業主趁機收窄議價空間趕出貨。地產代理表示，元朗區二手市場睇樓氣氛造好，連環錄得多宗成交。

美聯物業區域經理張國成表示，中美關稅戰緩和，買家入市信心回升，元朗區本月上半月錄得64宗二手買賣成交，較上月同期升約7%。該行近日錄得朗庭園3座高層E室交易，單位實用面積422平方呎，兩房間隔，業主原叫價448萬元，最終減價12萬元，以436萬元沽出，實用呎價10,332元。原業主於2024年10月以378萬元買入單位，持貨7個月，賬面獲利58萬元，單位升值15.3%。

張國成續指，元朗朗怡居2座低層D室錄得成交，單位實用面積552平方呎，兩房間隔，開價518萬元，經議價後減價22萬元，獲上車客以496萬元承接，實用呎價8,986元。原業主於去年8月以470萬元買入單位，持貨9個月，賬面獲利26萬元，單位升值5.5%。

中原地產營業經理王勤學表



朗庭園兩房戶以436萬元沽出。

示，元朗新盤尚柏再錄短炒獲利個案，該屋苑中層G室單位，實用面積286平方呎，一房間隔，以275萬元沽出，實用呎價9,615元。原業主去年10月以266.7萬元一手買入，持貨7個月轉手賺8.3萬元。另同屋苑中層J室，實用面積282平方呎，一房間隔，最新以282萬元沽出，實用呎價10,000元。原業主持貨6個月獲利31.6萬元，單位升值12.6%。

Yoho Midtown 兩房升值逾倍

張國成表示，港鐵沿線物業交投暢旺，元朗Yoho系列屋苑受追捧，該行促成Yoho Midtown 3座中低層E室交易，單位實用面積507平方呎，兩房間隔，以700萬元獲獨家

承接，實用呎價13,807元，新買家鍾情屋苑會所配套。原業主持貨15年，賬面獲利375萬元，單位升值1.1倍。

利嘉閣地產分區經理朱子華表示，元朗租賃持續活躍，其中Grand YOHO暫錄8宗租賃成交，平均實用呎租35.5元。該屋苑1座高層E室單位，實用面積523平方呎，兩房間隔，議價後以17,800元租出，實用呎租34元。新租客為教師，鍾情單位高層開揚，睇樓後迅速拍板。業主以858萬元購入單位，現享2.5厘租金回報。另外，位於港鐵朗屏站旁的雨後低層G室亦錄租賃成交，實用面積454平方呎，以月租17,000元獲承接，實用呎租37.4元，業主租金回報逾3厘。

中國城市的穩定優勢



樓市刺針

汪敦敏
祥益地產總裁

最近有朋友在四川都江堰景區遺失了Apple Watch，報案後查看CCTV（閉路電視）後也找不到，只好敗興而返，但當地公安表示會繼續調查。豈料朋友回到成都酒店時，收到公安通知已尋回手錶。朋友致謝後回覆已身處成都，公安隨後安排順豐到付送件。筆者朋友感嘆內地公安很厲害！同時真的幫到手，會鍥而不捨幫助小市民！

這令筆者想起多年前去倫敦，在Tower Beach被扒手偷去財物一事。當時我與太太探望在倫敦讀書的大兒子，一下飛機便去Tower Beach附近鍾情的餐廳用餐。當時太太與大兒子忙着玩電遊「Pokemon GO」捉精靈，筆者在橋上欣賞風景，突然間發覺背後有3個人跟着，馬上意識到一定有問題，於是立即靠着牆邊的欄杆，並高聲呼叫太太前來查看背包是否打開。果然背包被打開了，而那3人已作鳥獸散，他們取走了背包中的一些財物。事後我們前往警局報案，原來在倫敦失竊是非常狼狽，首先要找到合適的警局，即管轄Tower Beach的警局報案。老遠奔波辛苦找到警局之後，警察則告知「由於人手關係，所以不處理報案手續，請自行網上填表報案」。當刻我們感到啼笑皆非。

大國崛起的一種表現

其實，西方過分包容犯罪者其實已經是一種病態。中國社會則日益安全，法治以人民利益為先，除了軍工和工業優勢外，這些都是大國崛起的另一種表現，在投資上愈來愈多外國人喜歡前往中國。筆者在九龍站居住，每日都會下街步行一萬步，我見到香港街頭的民族愈來愈多樣，這與香港的穩定及安全有重要的關係。

網易多款遊戲推動增長

交銀國際發表報告指，網易(9999)首季業績勝預期，主要得益於遊戲業務表現亮麗，PC遊戲增長加快，而手遊業務跌幅則收窄。旗下《漫威爭鋒》、《燕雲十六聲》及《第五人格》等焦點大作均推動遊戲業務整體增長，期內有效管控成本開支，帶動利潤遠勝預期。

該行表示，將其今年遊戲收入預測上調1.9%，經調整淨利潤預測亦升5.6%，目標價由193元升至223元，維持「買入」評級。

獲升盈利預測

另外，中金將網易2025年及2026年非通用會計準則(Non-GAAP)淨利潤預測，各上調6%至368億元及382億元人民幣。維持「跑贏行業」評級。由於調整集團盈利預測，且遊戲業務穩健具備溢價，上調其目標價25%至225元。

野村重申網易「買入」評級，將其目標價由194元升至233元，對應2025財年預測市盈率18倍(此前為16倍)。



■網易業務未受宏觀經濟影響。

該行認為，在市場波動期間，網易或成為吸引投資組合穩定器，因其線上遊戲業務似乎未受宏觀經濟疲軟或地緣政治動盪影響。

野村預測網易第2季線上遊戲收入按年增13%，受惠端遊收入升62%，以及移動遊戲收入跌2%的溫和下降。

該行預計，集團2025年線上遊戲收入同比增長12%，主要受端遊收入44%強勁增長推動。並料移動遊戲收入將在基數效應改善下逐漸恢復增長。

個股分析—交銀國際/中金/野村

美的料海外銷售表現佳

里昂發表報告指，美的集團(0300)在中國內地生產更具效率優勢，集團應加強出口新興市場，而非轉移生產地。由於新興市場依賴美國貿易，可能影響有關市場需求。料集團2025年至2026年海外銷售增長9%至10%。

該行估計，美的海外市場在2025年至2027年間銷售較內地為佳，但增速將由高單位數減至中單位數，主要是全球需求增長放緩，而貿易關稅不確定性是最大風險，料期間收入增8%至9%，而利潤率擴

張10至20個基點，帶動淨利潤增長11%至12%。

里昂首予美的「跑贏大市」評級，H股目標價86元，A股目標價85元人民幣。

料獲被動資金買入

另外，恒指季檢結果已於上周五(16日)出爐，其中，美的獲納入恒生指數，並於6月9日生效。高盛估計，美的「染藍」後，將觸發逾7,700萬美元被動資金買入。

個股分析—里昂/高盛

哩哩哩哩盈利勢頭持續

大和發表報告指，哩哩哩哩(B站，9626)第1季經調整利潤較市場預期高出30%，主要因營運支出低於預期。管理層強調持續提升變現效率。

被下調收入預測

B站上季度毛利率提升至36.3%，按年增8個百分點，反映收入組合向高利潤率板塊(廣告和遊戲)轉移。集團維持其40%至45%的中長期毛利率目標，以及15%的長期經營利潤率目標。

大和將其2025年至2026年每股盈利預測上調9%至14%，但因應遊戲收入預測下調，將其今明兩年收入預測下調5%至6%。重申「買入」評級，目標價由230元升至240元。

另外，里昂預期，B站下半年營業收入按年增長或放緩至10%以下。至於新遊戲Jujutsu Kaisen Phantom Parade正待國內審批。維持其美股目標價25美元。評級「跑贏大市」。

個股分析—大和/里昂