

居二盤熱賣 長情業主大賺



近日二手交投回升，居二市場亦轉趨活躍。地產代理表示，部分成交的居二屋苑不乏持貨多年單位，業主賬面獲利甚豐。

利嘉閣地產葵青-青衣翠怡花園分行高級經理曾定傑表示，該行最新促成青衣青宏苑B座高層4室交易，單位實用面積505平方呎，兩房間隔，向北望海景。新買家為綠表客，鍾情屋苑附近配套成熟，港鐵、巴士站及大型商場皆步行可達，加上單位高層享開揚海景，遂馬上洽購。業主原開價560萬元，經議價後以518萬元(居二市場價)承接，折合實用呎價10,257元。原業主2005年以135萬元購入單位，賬面獲利383萬元，期內物業升值逾2.8倍。

中原地產荃灣如心廣場分行首席分區營業經理丘漢偉表示，細價上車盤交投活躍，荃灣居屋尚翠苑本月暫錄得3宗成交，其中分行促成A座高層3室交易，單位實用面積438平方呎，兩房間隔，原業主今年3月叫價500萬元放盤，本月初減至460萬元，近日經議價後，以445.5萬元(居二市場價)易手，實用呎價10,171元。買家為外區公屋客，認為單位樓齡新，價錢合預算，決



■青宏苑兩房戶以518萬元沽出。資料圖片

定入市自用。原業主持貨8年，賬面獲利171.5萬元，物業升值63%。

世紀21富山地產聯席董事劉倩彤表示，該行促成鑽石山采頤花園12座低層H室交易，單位實用面積484平方呎，兩房設計，望東北園景，以495萬元(居二市場價)易手，折合實用呎價10,227元。業主放盤三星期即獲用家垂青，經議價後最終獲減價10萬元。原業主持貨15年，賬面獲利323萬元，單位升值1.9倍。

利嘉閣地產將軍澳寶琳站分行首席聯席董事徐浩輝表示，該行促成油塘高俊苑E座中層14室交易，單位實用面積426平方呎，兩房間隔，外望開揚山景。新買家為綠表首置客，鍾情屋苑環

境優美，設有籃球場等消閒娛樂設施，加上單位間隔實用遂落實洽購。業主原叫價320萬元放售，議價後以296.8萬元(居二市場價)承接，實用呎價6,967元。原業主持貨29年，賬面獲利208萬元，物業升值2.4倍。

景盛苑三房升值近4倍

中原地產粉嶺帝庭軒分行高級分行經理麥偉成表示，粉嶺景盛苑A座低層03室錄得成交，單位實用面積606平方呎，三房間隔，以410萬元(居二市場價)易手，實用呎價6,766元。新買家見單位價錢合理，間隔合用，即購入自住。原業主持貨30年，賬面獲利325.7萬元，單位升值近4倍。

內地食肆積極擴充



舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

通關後內地食肆積極擴充分店，例如：1) 旺角花園街18號地下5及6號舖，建築面積1,300平方呎，月租35萬，呎租269元，新租客為袁記雲餃及愛膳煲仔記。

2) 銅鑼灣登龍街41至51號地下，建築面積1,350平方呎，新租客主打湖南菜的蒸瀾記以月租17萬元承租並作香港首店，近月已經成功開業。3) 銅鑼灣波斯富街24號寶漢大廈1樓，建築面積4,000平方呎，新租客十二味及農耕記以月租13.2萬元承租3年，呎租33元。

同時間，燒味店亦積極擴充分店，例如1) 棋哥燒鵝以約25萬元承租尖沙咀堪富利士道12號地舖，建築面積1,993平方呎，前租客中信銀行自置物業。2) 銅鑼灣登龍街36至48號登輝大廈地下E及F號舖，建築面積1,800平方呎，最新月租24萬元續租，租客大壹燒鵝。3) 灣仔軒尼詩道350至354號昌業大廈低層地下及地下1A號舖，新租客據悉亦為燒味店，以月租12萬元承接，建築面積1,750平方呎，平均呎租69元。

馬莎食品12萬租跑馬地舖

最新舖位買賣和租務成交方面，跑馬地景光街28-30號利景樓地下及閣樓，建築面積地下1,497平方呎，閣樓1,283平方呎，售出2,880萬元，租客Marks&Spencer Food(馬莎食品專門店)，租金月租12萬元，回報5%。

美團遭大行削目標價

美團(3690)第1季收入及經調整溢利均勝預期，但績後仍被一眾大行下調目標價。摩根士丹利發表報告，預期集團第2季外賣交易量增長率維持在10.5%水平。雖然行業競爭加劇，惟對其外賣業務長期「護城河」充滿信心，但短期利潤率受壓。

利潤率或下行

大摩將美團2025年至2026年收入預測下調2%，非國際財務報告準則淨利潤亦下調14%至19%。目標價由200元下調至160元，對應2026年預測市盈率17.5倍。

另外，大和認為，美團受競爭對手通過提供高額補貼加緊搶奪市場份額，雖相信激烈競爭不會持續，但短期對其增長前景和利潤率造成下行壓力。

該行將美團2025年至2027年每股盈利預測下調3%至15%，重申其「買入」評級，目標價由235元降至200元。

花旗表示，美團推進保險和養老金覆蓋計劃，但對騎手成本和用戶體



■美團旗下Keeta今年進軍巴西市場。

驗的影響似乎有限。至於集團旗下Keeta品牌年內進軍巴西，或拖累整體利潤增長。

該行將美團目標價由204元降至192元，維持「買入」評級。

高盛指出，將美團2025年至2027年調整後淨利潤預測，分別下調34%、16%及10%，以反映外賣利潤和估值因行業發展格局，可能從「雙雄爭霸」轉為「三強競爭」，並且向下重置。

該行維持美團「買入」評級，目標價則由200元下調至172元。

個股分析—大摩/大和/花旗/高盛

小鵬季績步入正軌

建銀國際發報告指，小鵬汽車(9868)首季業績步入正軌，由於營運效率提升，利潤率改善至15.6%。管理層重申預期今年第4季淨利潤轉正。

產量可望大躍進

該行認為，小鵬推出升級版的G6/G9車型、Mona 03智能版及籌備中的G7，將為集團今年發展注入動力。將其今明兩年銷量預測分別上調3萬至3.5萬輛，以反映下半年Mona子品牌和新車型下半年表現。

隨着集團利潤改善及新機種需求上升。相信小鵬產量將會大躍進，100%增長率指日可待。估計今年新車銷售毛利率穩定在12%至15%水平。新車型和新技术料為投資者注入更大信心。

市場預測，集團將成為少數以科技為主題的新能源汽車新創企業之一，領導自動駕駛進入前景光明的新領域。維持其「跑贏大市」評級，美股目標價由24.5美元升至25.6美元。

個股分析—建銀國際

金沙業務前景不明確

星展發表報告指，金沙中國(1928)優勢超越同業，估計集團旗下倫敦人名匯將進一步提升顧客體驗，並促進高檔中場客流增長。而威尼斯人綜藝館翻新工程已經完成，加上早前翻新工程令今年第2季基數效應較低，按目前澳門賭收估算，料集團將可取得更多市場份額。

料下半年表現良好

報告提到，澳門5月黃金周期間表現理

想，預計賭收增長加快。而金沙提升酒店設施後，應可於下半年取得良好表現。

該行預計，金沙2025年及2026年收入及盈利年複合增長率10%及27%。考慮到金沙業務前景仍面對一定不確定性，因此以較為保守預測，將其目標價由26.62元下調至22.86元，評級「買入」。

另外，里昂指，維持預測今年澳門整體賭收同比增2%，明年則料增10%。繼續視金沙為首選股之一。

個股分析—星展