

陽春市來臨 吸投資者入市



樓市見底後步入陽春市，吸引投資者加快入市。地產代理表示，今年減息預計持續，住宅租金繼續上升，租金回報看俏等利好因素刺激，吸引投資者趁機買樓收租。

中 原地產灣仔尚翹峰分行分區營業經理周世康表示，分行新近促成灣仔尚翹峰1座鳳凰樓層交易，單位實用面積531平方呎，兩房間隔。單位原叫價1,400萬元，最終以1,300萬元成交，實用呎價24,482元。新買家為投資者，鍾情單位屬鳳凰樓層，適逢陽春市來臨，故決定加快入市作長線收租。原業主持貨近20年，期間曾作內部轉讓，是次轉手賬面獲利579萬元。

中原地產新界東御龍山分行高級分行經理姚枝榮表示，市況向好，買家入市決定加快，沙田河畔花園最新錄D座中層05室交易，單位實用面積269平方呎，兩房間隔，開價380萬元，議價後以365萬元沽，實用呎價13,569元。新買家為投資者，見樓價正見底回升，即把握機會購入單位收租，單位市值月租13,000元，買家料可享4.3厘租金回報。



■有投資者斥資875萬購入太古城三房單位作長線收租。資料圖片

中原地產康怡康安街分行首席分區營業經理楊文傑表示，分行促成鰂魚涌御皇臺高層C室交易，單位實用面積400平方呎，兩房間隔，現以648萬元成交，實用呎價16,200元。新買家為投資客，看好區內租金回報，故趁低吸納。新買家料享4.1厘租金回報。

中原地產太古城金星閣分行高級分行經理馬毓彬表示，分行最新促成高安閣低層H室交易，單位實用面積580平方呎，三房間隔。單位原叫價880萬元，最新以875萬元交吉成交，實用呎價15,086元。新買家為投資客，認為太古城租賃市場具長線投資價值，遂決定入市。原業主是次轉手賬面獲利827.5萬元。

中原地產西南區深灣軒凱明分行

副區域營業董事謝文禮表示，分行新近促成鴨洲洲深灣軒2座低層H室交易，單位實用面積581平方呎，兩套房間隔，最終以980萬元成交，實用呎價16,867元。新買家為投資客，看好區內租賃潛力，遂決定購入作收租投資。買家料享2.9厘租金回報。

傲瀧銀主盤 1050 萬沽

利嘉閣地產將軍澳-西貢分行首席聯席董事歐柏倫稱，新近促成西貢清水灣傲瀧21座中層D室銀主盤交易，單位實用面積906平方呎，三房套間隔。新買家為長線投資者，認為單位叫價合理，終以1,050萬元承接，實用呎價11,589元。原業主於2017年以1,462.9萬元一手購入單位，其後成為銀主盤。

AI 龍蝦熱推動工廈需求

最近，AI 龍蝦 (OpenClaw) 如野火般席捲全球科技圈。這款開源 AI 代理工具，不再是單純聊天機器人，而是能自主接管電腦、處理郵件、分析數據的「數位員工」。從9歲小孩到70歲長者，人人「養龍蝦」，中國 AI 圈尤其火爆，免費安裝排長龍。熱潮背後，是 AI 代理經濟的誕生：讓企業效率倍增。

這股浪潮引爆數據中心需求。龍蝦等代理高 Token 消耗，推升算力需求，全球數據中心容量持續擴張。工業大廈成為最大贏家，舊工廈改建 AI 設施，租賃需求湧現。香港市場尤甚，未來新增樓面主要來自工廈轉型和北部都會區沙嶺園區。工廈轉型高功率密度設施，投資者青睞其穩定回報。

2026-27 年度財政預算案更強化這趨勢。財政司司長陳茂波以「創科驅動、金融賦能」為主軸，成立由其主持的「AI+與產業發展策略委員會」，聚焦 AI 帶動產業轉型，初期鎖定生命健康及具身智能 (有物理身體的 AI 系統，如機器人)，邀請專家、企業參與。另外，預算案亦推動「新型工業菁英企業培育計劃」，重點扶持高增長企業；預留約 2.2 億元，在港建設首個境外國家製造業創新中心，落實與工信部合作協議。政府撥款 1 億元，引入領先技術加速數智化轉型，並加強公務員 AI 培訓，而這些措施直接利好工廈未來。

工廈迎來新紀元

「AI 龍蝦」熱潮預示「數位員工時代」來臨，企業增加 AI 應用，定必帶動數據中心及工廈需求。對投資者而言，這是轉型契機：鎖定北部都會區或改建潛力樓宇，搭上 AI 順風車。總之，AI 不止改變職場，更重塑物業版圖，工廈迎來新紀元。

工商舖學堂

文啟軒 美聯工商董事

中興伺服器業務續擴展

中興通訊 (0763) 2025 年股東應佔淨利潤 56.18 億元 (人民幣，下同)，按年倒退 33.3%，營業收入 1,338.96 億元，增 10.4%，每股收益 1.17 元。末期息每 10 股派 4.11 元。

美銀證券發表報告指，中興去年第四季盈利同比跌 43% 至 2.96 億元，遜該行預期，主要因營運商業規模縮減及年底支出增加。季度銷售分別較該行及市場預期低 8% 及 22%，僅按年升 7% 至 334 億元。毛利率及經營利潤率分別低於該行預測 0.8 及 1.5 個百分點。

營運商業受壓

該行表示，中興旗下政府 / 企業相關業務上季營收按年倍增，主要受伺服器擴張規模倍增驅動。伺服器業務佔去年總營收 20%。由於中興持續擴展客戶群，以及擴張人工智能 (AI) 伺服器業務。預期今年錄得強勁增長。

美銀指出，基於電訊營運商業面對壓力，故下調對中興 2026 年及 2027 年盈利預測約 6%。然而，考慮到人民



■中興去年業績雖改善，但仍遜預期。

幣升值因素，因而維持其 H 股目標價 28 港元，評級「買入」。

另外，花旗表示，由於內地電訊營運商資本開支減少，估計影響中興相關業務，將其目標價由 29.2 港元下調至 25.4 港元，維持「中性」評級。

大華繼顯指出，中興去年業績雖見改善，但仍低於預期，故將其今明兩年盈利預測，分別下調 20.7% 和 21.5%，至 74 億元及 79 億元，目標價由 29.4 港元下調至 23.2 港元，維持「持有」評級。

個股分析—美銀/花旗/大華繼顯

金蝶被下調盈利預測

高盛發表報告指出，金蝶國際 (0268) 管理層透露，目前與主要客戶廣泛合作人工智能 (AI) 旗艦項目，未來將進一步擴展至更多客戶。

該行認為，公司專注開發及增強 AI 功能，儘管對 AI 長期機遇維持正面看法，但因應用及生態系統研發開支高於預期，估計營運開支比率上升。

高盛將金蝶 2025 年至 2027 年盈利預測分別下調 5%、14% 及 13%，對應下調其收入預測及營運開支比率上升，評級由

「買入」降至「中性」，目標價 12 元。

市場未完全反映 AI 潛力

另外，滙豐環球研究認為，市場尚未完全反映 AI 潛力及持續雲端轉型帶來的盈利復甦。預期金蝶 2025 年至 2027 年淨利潤率分別為 1%、4% 及 8%。

該行將金蝶 2025 年至 2027 年盈利預測下調 14% 至 25%。維持其「買入」評級，目標價由 18.2 元下調至 17.7 元。

個股分析—高盛/滙豐

普拉達品牌 Miu Miu 增長放緩

普拉達 (Prada, 1913) 2025 年收益淨額 57.18 億元 (歐元，下同)，按年上升 5.3%，按固定匯率計則增加 9.1%。收入淨額 8.52 億元。經調整 EBIT 為 13.24 億元。

整合 Versace

滙豐環球研究發表報告指，普拉達去年第四季有機銷售同比增長 5%，符合市場預期。整體零售銷售增長 6%，批發銷售則跌 1%。

考慮到普拉達收購 Versace 品牌後進行整合，以及旗下品牌 Miu Miu 增長較預期慢，該行將其 2026 年及 2027 年 EBIT 預測分別下調 6% 及 11%，料 2026 年至 2028 年銷售分別增長 6.6%、6.1% 及 6%。

滙豐表示，基於 Miu Miu 增長正常化、Versace 整合，以及集團複雜性增加，導致風險狀況略升，將其目標價由 65 港元下調至 59 港元，維持「買入」評級。

個股分析—滙豐