

威勝可望受惠 AIDC 熱潮



耀眼之選

植耀輝

耀才證券研究部總監

美國聯儲局候任主席人選沃什 (Kevin Warsh) 出席聽證會時，強調中立的重要性，並表示不會淪為總統的襪公仔 (Sock Puppet)；不過，無助外界質疑角色衝突問題，其外父為美化妝品巨擘雅詩蘭黛 (Estée Lauder) 掌舵人 Ronald Lauder，是美國總統特朗普相識 60 年的老友。加上擁有深厚華爾街背景，亦令外界關注潛在利益衝突。當然，按理其獲得通過機會仍高，但往後局方一舉一動，以及沃什言行將更受環球投資者關注。



■ 威勝旗下數據中心業務前景向好。

港股則續受地緣政局左右。恒生指數上周五 (24 日) 走勢反覆，早段曾跌最多 275 點，低見 25,639 點，惟在 20 天線 (25,678 點) 見支持，午後一度反彈 89 點，高見 26,004 點，主要在兩萬六關前徘徊，最終日收報 25,978 點，升 62 點或 0.24%。成交額 2,367.23 億元。全周計，大市累跌 182 點或 0.7%。至於國企指數上周五收漲 42 點或 0.49%，報 8,775 點。一周累跌 69 點或 0.78%。恒生科指升 36 點或 0.75%，報 4,902 點。全周累跌 140 點或 2.79%。

個股方面，筆者今年推介股中，暫時以威勝控股 (3393) 表現最為出色，年初至今最多曾累升近 1 倍。雖然近期有所回調，但仍累升近六成，除了去年業績表現理想 (盈利按年增

長 50%)，以及分拆旗下惟遠能源技術上市之概念外，大部分是與業務前景備受看好有關。作為領先電量計量解決方案商，內地電網升級改造及新能源電力系統，對智能電錶有龐大需求有利其發展。

另外，威勝早年布局海外市場，現時已分別於墨西哥、巴西、匈牙利及馬來西亞等 6 個地區建立生產基地，以提升本土化率。

估值處合理水平

市場對威勝最大憧憬來自人工智能數據中心 (AIDC) 熱潮。公司去年業績顯示，來自數據中心合同中標金額逾 15.64 億元人民幣，同比增 100%。

威勝為萬國數據 (9698) AIDC 關

鍵配電設備供應商之一，同時與西門子有緊密合作關係，反映成功從傳統電錶製造商轉型為 AIDC 核心電力基礎設施供應商。預期相關業務於未來數年將帶來可觀貢獻。

隨著股價年內急升，威勝亦在時隔 11 年再有「抽水」動作，上周宣布先舊後新配售 5,000 萬股，集資所得大部分均用於業務發展。消息一出股價即時受壓，失守 30 元配售股後，最低曾見 27.32 元。

威勝上周五收挫 4.12%，報 27.44 元。由於預期市盈率不足 20 倍，估值仍處合理水平，加上未來發展前景樂觀，暫時傾向繼續持有，投資者若感持貨較多的話，可考慮先將部分持股獲利套現，待股價回穩後再作增持。

公屋重建清空期加長



公屋居屋

招國偉

公屋聯會總幹事

房委會繼 2 月公布重建馬頭圍邨及西環邨後，最新宣布華富邨重建計劃第 1B 期，包括華昌樓、華泰樓及華建樓，涉及 1,980 個住戶。預計 3 座大廈清空日期為 2031 年 3 月，長達 59 個月的通知期，是近年清空通知期最長的一個，相信有足夠時間讓受影響租戶搬遷及安置。

筆者統計近年房委會屋邨重建的清空日期安排，包括美東邨、華富第 1A 期、彩虹邨第一期、馬頭圍邨第一期、西環邨及華富邨第 1B 期等，分別是 39 個月、40 個月、52 個月、41 個月、43 個月及 59 個月。

對於華富邨 1B 期清拆，居民會在鄰近地區獲安置，是值得支持。包括華樂徑會在 2028 年入伙，以及華富北在 2030 年入伙，合共提供 2,243 個單位，足以安置受影響居民，既可保留社區鄰里，尤其對長者戶而言，有助他們更快適應全新居住環境，並設立駐邨專業社區服務隊，提供貼心服務。

安排上日臻完善

在安置選擇上，居民亦可選擇第 1A 期，即華景街用地剩餘單位，或在資源許可下遷往其他屋邨回收單位，領取替代公屋津貼，以及在即將於第二季接受申請的「居屋 2025」及「綠置居 2025」，可獲最優先資格選購單位，提供多項措施的選擇。

值得注意的是，由於清空日期相對較長，房委會為善用公屋資源，會把一些狀況較好的騰空單位進行翻新，以短期租約形式出租予公屋申請者。

房委會過去在白田邨及美東邨重建也採取相若措施，當時提供逾 80 個空置單位，協助基層市民，足見房委會在舊屋邨重建的安排上日臻完善。

港商業房地產市場初步復甦

整體市場情緒今年首季雖受地緣政治不確定性影響，但隨着貿易表現回穩及融資條件有所放寬，香港商業房地產市場已見回穩，並浮現初步復甦動力。其中，零售市場機遇突出，主要受惠旅遊業持續復甦、銷售錄得雙位數增長，加上 5 月將實施食肆寵物友善新法規，預期為零售業主及租戶在體驗式消費，帶來全新租賃策略與發展方向。

香港零售銷售在今年首兩個月錄得 11.8% 的按年增長，不僅創下自新冠疫情後連續十個月上升的紀錄，更帶動一線街舖租金上升 1.6%。

零售銷售增長主要來自電子消費品，以及受惠於金價高企而銷貨強勁的珠寶鐘錶類別；同時，以手信及禮品為主的零售商正積極擴充以吸納旅客，令面積介乎 1,500 平方呎至 2,000 平方呎的中型舖位大受歡迎。儘管市況

回穩，但企業租賃策略在消費模式歷年轉型時，同樣發生根本性改變，租戶在擴張時更趨審慎，優先選擇核心地段的優質舖位，不再追求盲目增加舖點。

值得注意的是，即將生效的《食物業 (修訂) 規例》將容許合資格食肆申請准許狗隻進入，這為零售及綜合項目業主提供契機，透過策劃「寵物友善」的租戶組合和配套設施，能大幅提升商場的體驗感與人流，成為未來零售市場的一大競爭優勢。

甲級商廈租金回升

甲級寫字樓租賃市場延續其復甦步伐，首季錄得 651,000 平方呎的正淨吸納量，連續第四個季度錄得正數。在「升級搬遷」策略帶動下，核心區優質商廈已率先完成調整，中環及金鐘區租金表現按季上升 3.5%，預測全年有望錄得約 5% 的增長。

工業類別在首季則呈現短期受壓的情況。上季市場租賃活動主要以續租為主，整體倉庫租金按季下跌 2.3%，預料至年底租金將下調約 5%。不過，隨着沙嶺數據中心等大型項目落實，北部都會區對科技及工業空間的長線結構性需求依然穩固。

投資市場方面，首季總交易額按季上升 5% 至 147 億元。當中，住宿類別 (特別針對學生宿舍用途) 表現亮眼，酒店及服務式公寓在首季的交易額已達到 2025 年全年的約 80%，反映投資者對這類受惠於教育政策擴張的資產展現出濃厚興趣。

總括而言，今年香港房地產市場呈結構性轉變。不論是投資者還是企業租戶，未來制勝關鍵在於精準選址、合規考量、高效的談判和成本控制，從而減低風險，融入時代變革，捕捉政策與行業復甦所帶來的機遇。

歐元下行壓力或增加



外匯薈萃

姜靜

王灝庭

華僑銀行經濟師

中東局勢持續動盪，美元兌主要貨幣微升，美元指數靠近 99 關口，見近兩周高位。國際期油價格一度升逾 5%，最終收漲逾 3%。

另外，歐元區 4 月 PMI 凸顯滯性通脹風險，綜合 PMI 跌 2.1 點至 48.6，並進入收縮區間。歐洲央行正面對於增長與通脹之間的兩難抉擇。若歐元區數據進一步走弱，歐元兌美元下行壓力或增加。料未來兩周支撐位為 1.1594，阻力位先看 1.1786。

英央行料維持利率不變

英國 4 月製造業和服務業 PMI 意外升至 53.6 和 52。其中，投入價格指標錄得 28 年有紀錄以來最大漲幅。預計英倫銀行本周公布維持政策利率不變，相信央行繼續密切關注形勢發展。

地緣政治因素暫時或掩蓋英國國內政治因素。不過，在能源衝擊後、且 5 月地方選舉臨近之際，料英國轉向更為擴張性財政立場的風險或正在上升。英鎊短期支撐位料於 1.3338，阻力位為 1.3618。