

泡泡瑪特破 300 元大關創新高

代工商德林國際 8 個月股價漲足 4 倍

【香港商報訊】記者子瑜報道：明明希望今年營收 200 億元，偏偏感覺 300 億元也蠻輕鬆。當 38 歲的王寧如此放話，市場會怎麼想？



8 月 19 日晚泡泡瑪特發布連串驚艷財務數據後，這位公司創始人在香港舉行的中期業績發布會上繼續其高光表演。與此同時，港股上市 9992（泡泡瑪特上市編號）也完美地和自己的老閩貼面起舞。開盤小挫至 267 元，此後一路上揚，最高見 319.4 元。全天則以升 12.54% 至 316 元收市，總市值來到 4244 億元。上市近五年來，泡泡瑪特首破 300 元關口，今年初以來已大漲 338%。

有趣的是，作為泡泡瑪特重要代工商，亦是全球最大毛絨玩具生產商之一，同在本港上市的德林國際（1126）昨天表現更優異：全天大漲 17.68% 至 18.9 元，並一度觸及 19.62 元高點。至收市，該公司總市值達 127.9 億元，雖然只及泡泡瑪特的 3%，但相較其年初股價，已足足翻了 4 倍多。

138.8 億元對上 130 億元，半年營收超過 2024 年全年，市場理所當然會對泡泡瑪特看高一線，並用股價投出自己的信任票。不過，以過往「見光死」慣例，當財報面世時，往往也是利多出盡回落調整之日。分析人士稱，泡泡瑪特昨日股價仍能保持迅猛上衝姿態，主要受益於其調整後淨利潤按年增長 396.5%，而預增公告只顯示不低於 350%，即明顯高出了市場預期。

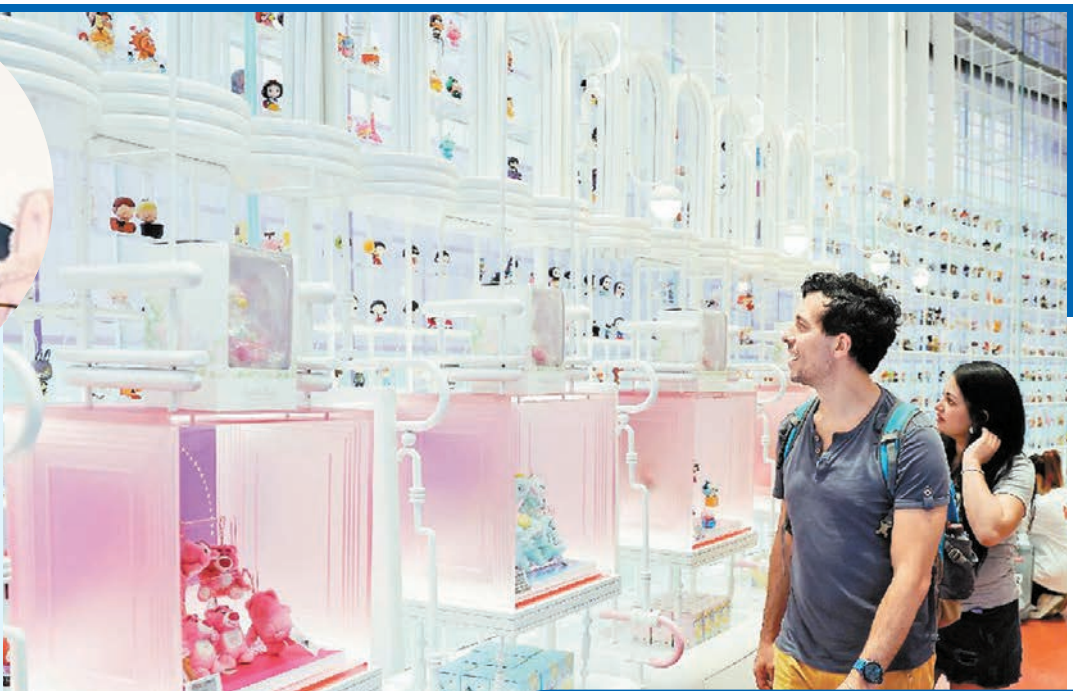
「別忘了，公司毛利率還從去年的 64% 升到了 70.3%，這是一個不容忽視的小數據。」該人士進一步表示。

然而，中期業績會上，包括王寧在內幾位公司高管的解讀和答記者問，又讓市場注意到了幾個此前忽略的細節。比如，去年同一時期手辦佔比達到 58.3%，

▲ 泡泡瑪特創辦人王寧

泡泡瑪特股價昨首破 300 元關口，今年初以來已大漲 338%。

資料圖片



而毛絨產品佔比只有 9.8%，後者甚至低於 MEGA 的 12.9%。超出眾人預料的是，繼去年末佔比升至 21.7% 一躍成為四大品類的亞軍之後，今年上半年毛絨產品佔比進一步升至 44%，期間增幅為驚人的 1276%，收入則來到 61.4 億元，由此晉升為首席吸金利器。

分析人士指，按照公司官方公布的毛絨玩具至 12 月每月 5000 萬產能計，若每個毛絨產品 100 元售價，滿產滿銷狀態下僅這一塊的營收可達每年 600 億元。這或許才是德林國際「你吃肉、我喝湯」行情的由來。

作為中國一家獨一無二的全球性潮品公司，或許正如王寧本人所說的，一切才「剛剛開始」。

老鋪黃金（6181）半年業績摘要		
項目	2025 年（億元人民幣）	按年變動
銷售業績	141.83	▲249.4%
收入	123.54	▲251%
毛利	47.05	▲223.4%
除稅前利潤	29.63	▲279.8%
期內利潤	22.67	▲285.8%
以股份為基礎的付款報酬（萬元人民幣）	8329.8	▲494.3%
非國際財務報告準則經調整淨利潤	23.50	▲290.6%

老鋪黃金定每年派息兩次

【香港商報訊】記者鍾俠報道：老鋪黃金（6181）昨公布截至今年 6 月 30 日止六個月業績，營業收入為約 123.54 億元（人民幣，下同），較去年同期增長 251%；毛利 47.05 億元，較去年同期增長 223.4%。中期股息每股 9.59 元。該股昨收報 782 元，上升 63.5 元或 8.83%。

該公司董事會已於今年 8 月 20 日批准建議採納股息政策，公司每年度保持 2 次股息分配，派息佔比為累計未分配利潤的五成。

集團表示，期內收入按年升 251% 至 123.54 億元，毛利額按年增長 223% 至 47.05 億元，主因品牌影響力持續擴大形成的市場顯著優勢；產品持續優化及推新迭代；以及新拓渠道及優化門店對收入和淨利潤的支持，並將主要體現在今年下半年。

16 個城市開設 41 家自營門店

期內集團在 16 個城市共開設了 41 家自營門店，上半年新增 5 間。自營門店全部位於包括 SKP 系（6 家）和萬象城系（11 家）在內的具有嚴格准入要求的 29 家知名商業中心。期內，新入駐了 3 家商業中心，包括：上海港匯恒隆、新加坡濱海灣金沙購物中心及上海 IFC；而已進駐商業中心的優化擴容門店，則包括羅湖萬象城及廈門萬象城門店。

截至 6 月底，集團在 16 個城市共開設 41 家自營門店至於公司忠誠會員達到約 48 萬名，相較 2024 年 12 月 31 日增長 13 萬名，消費人群正不斷擴大。

煤氣上半年盈利跌 2.5% 管理層：今年加價機會不大



黃維義（中）坦言參與北部都會區發展將帶來加價壓力，但不會在今年發生。

【香港商報訊】記者林德芬報道：中華煤氣（003）去年 8 月起把標準煤氣收費調高 4.8%，煤氣常務董事黃維義昨日於網上業績發布會上表示，今年加價機會好低，又指管理層每年都監察香港煤氣業務經營情況，包括成本及工資等，而經濟狀況及關稅問題下，希望與市民共同面對大挑戰，並配合香港發展，坦言參與北部都會區發展將帶來加價壓力，但不會在今年發生。

煤氣上半年盈利 29.6 億元，按年跌 2.5%。若剔除借貸匯兌損益，業務核心利潤實質上升 4%。中期息維持每股 12 港仙。被問及上半年度業績受到借貸匯兌影響，煤氣首席財務總裁楊磊明表示，由於人民幣

於 6 月 30 日提升，致業績出現 1.5 億元非現金減值。若撇除相關因素，核心利潤有 4% 增長。同時，平均借貸成本其實比過往的 3.6%，降至 3.4 厘。

北都區發展估計需投資約 40 億元

因應北部都會區發展，香港業務營運總裁鄭曉光表示，煤氣需要投資興建 640 萬公里管道，去供應 150 萬人口所需。他估計，集團所需投資約 40 億元。由於北部都會區分 20 年發展，他料煤氣每年投資約 1 億至 2 億元左右來建網。

就參與可持續航空燃料公司怡斯萊投資，煤氣首席投資總裁陳英龍表示，由於怡斯萊已發展成綠色獨角獸，因此需要羅致國際人材，當中包括已找來著名顧問公司高層 Matti Lievonon 出任行政總裁，另找來前小米（1810）高層任首席人力資源總監。現時怡斯萊已符合各地上市的要求，但暫未有具體上市計劃。

至於延伸業務品牌「名氣家」，於 2015 年在內地成立，主要透過線上線下一體化營運模式，提供全面的家居產品和服務，該業務在完成首輪融資 4500 萬美元後，黃維義表示，該公司在港業務穩定，市場佔有率已高達 80%；而在內地發展 10 多年，面對激烈競爭下，市場佔有率約逾 10%。

恒地下半年在港推售 9 個發展項目

【香港商報訊】記者林德芬報道：恒基地產（012）昨日公布，截至 6 月底中期股東應佔盈利 29.08 億元，按年跌 8.38%；基礎盈利 30.48 億元，挫 43.98%，去年同期因政府收回新發展區若干土地，以及出讓北角一項投資物業「港匯東」的控股公司權益而帶來應佔收益合共約 25 億元所致。中期息每股維持 0.5 元。期內，收入 95.52 億元，按年下跌 18.79%。

本港物業應佔營業額 38.12 億元，按年跌 22%；稅前盈利 3.1 億元，挫 79%。截至 6 月底，本港自佔之合約銷售總額 62.98 億元，未入帳合約銷售額 104.24 億元，當中 77.56 億元預計可隨物業落成並交付買家而於今年下半年入帳。

恒地主席李家傑及李家誠表示，繼啟德「維港·灣畔」第 1 期開售後，集團計劃於今年下半年在本港再

推售 9 個發展項目。連同尚餘存貨，在本港預計有約 5600 個自佔住宅單位或約 266 萬平方呎自佔住宅樓面面積，於下半年可供銷售。

香港收租物業方面，上半年本港應佔租金總收入較去年同期輕微上升至 34.1 億元，應佔稅前租金淨收入則較去年同期減少 1% 至 24.8 億元。

集團借貸比率 21.1% 與去年相若

內地市場方面，上半年入帳的應佔內地物業發展營業額約為 21.8 億元（人民幣，下同），按年跌 16%，應佔稅前虧損 1 億元。自佔合約銷售總額為 11.35 億元，按年跌 38%。

截至 6 月底，該集團淨借貸 674.15 億元，借貸比率為 21.1%，與去年底相同。此外，股東貸款 739.23 億元，股東貸款一向為集團的穩定資金來源。

嘉里：樓市已見底 會賣樓及投地

【香港商報訊】記者鍾俠報道：嘉里建設（683）上半年少賺 22% 至 6.12 億元，每股盈利為 0.42 元，期內核心盈利按年跌 30% 至 9.78 億元，維持派中期息每股 0.4 元。

嘉里建設集團董事及香港區總經理湯耀宗於線上會議認為，本港地產市道已見底及回穩，自 2 月份政府將徵收 100 元印花稅的物業價值上限由 300 萬元提高至 400 萬元起，過去一段時間有較多利好消息，如 5 月起 HIBOR 息率下降、租金回報率上升、股市回穩等，令今年 5 月起成交宗數顯著回升，5 月至今的成交宗數已逾 7000 宗，按年增長達 92%，而年初至今成交宗數已逾 1.26 萬宗，亦按年增加 21%，看得出目前市況回穩勢頭非常好。

樓價方面，他認為，地產市道已見底，未來希望隨着市況回升，嘉里會將在手四個項目，約 350



湯耀宗（左）認為，地產市道已見底，未來希望隨着市況回升。

個餘貨，將按本身銷售策略，平衡價格及利潤率下，以較佳價格售出上手單位。湯耀宗又指出，集團仍會穩健賣樓及投地，並主要集中在中高端地段，因中高端是公司做得好的板塊，除了一手市場，亦會積極留意二手市場機會。

華潤醫藥與 NAMI 簽約 共推阿茲海默病創新治療

8 月 19 日，華潤醫藥集團有限公司（華潤醫藥）與納米及先進材料研發院（NAMI）正式簽署合作協議，雙方將共同推進阿茲海默病治療中「納米傳遞優化」項目。通過結合 NAMI 先進的藥物納米傳遞技術及華潤醫藥在製藥領域的專長，雙方將致力優化藥物吸收及提升治療效率，彰顯產學研合作推動醫療創新的力量。

據統計，中國現存的阿茲海默病及其他癡呆患者人數約為 1700 萬例。預計到 2050 年，全球患者人數將增至 1.5 億，而中國屆時將進入重度老齡化社會，患者人數預計將超過 4000 萬。

活動現場，創新科技及工業局副局長張曼莉女士在致辭中表示，此次合作展現了 NAMI 尖端研發與華潤醫藥產業化優勢的完美結合，推動香港創新技術從實驗室走向臨床，為千萬阿茲海默病患者帶來新希望。

NAMI 董事會主席鄭淑嫻教授表示，NAMI 一直努力推動香港科研走向國際，並在國際科技賽事中屢獲



殊榮，同時拓展「一帶一路」市場。此次合作將加速納米傳遞技術在阿茲海默症治療上的應用，推動科研國際化，促進產業升級，助力香港成為科技創新的重要樞紐。

華潤醫藥董事會主席白曉松先生表示，雙方將憑藉基礎研究與產業化優勢，建立涵蓋小分子藥物、納米技術及先進材料的全鏈條成果轉化平台，推動全球高端產學研對接，促進科技與產業協同發展，助力香港新型工業化及科技自立自強。

何璋

代理：上半年工商舖交投回暖

【香港商報訊】記者韓商報道：今年上半年香港工商舖市場交投顯著回暖，綜合美聯工商舖資料研究部及土地註冊處數據，上半年工商舖物業買賣登記錄 2286 宗，按年增 38.9%；惟成交金額僅 279.72 億元，按年跌 9.5%，呈現「量升額跌」格局。

綜合美聯工商舖及差估署的數據，工廈、商廈及商舖的價格皆回落，較高峰期出現顯著跌幅，全部時光倒流逾 10 年之多。當中工廈價格較高位回落近三成，重回 2013 年水平；甲廈及乙廈售價分別跌 40.7% 及 44.9%，雙雙回到 2012 年水平；舖位價亦重創逾四成，重返 2012 年水平。雖然本港工商舖售價回落，帶動租金回報率全面回升，已全線穩守 3% 以上水平，個別板塊更升至 4% 或以上。

美聯集團（1200）暨銓聯控股主席黃建業認為，非住宅物業租金回報率攀升，加上利率下行與流動性充裕，「磚頭文化」再抬頭，吸引用家及投資者趁低吸納，部分「聰明錢」搶開入市，刺激交投上升。

黃建業預期，上調全年工商舖買賣成交量至 4500

上半年工商舖買賣成交宗數表現		
類別	買賣成交宗數	按年變動
工廈	1231	▲46.2%
商廈	551	▲60.2%
舖位	504	▲9.6%
整體	2286	▲38.9%
資料來源：美聯工商舖資料研究部		

宗，料按年可升約 30%，創 4 年新高。須留意的是，市場買賣的供求失衡有機會持續，各業主為減低負債，個別物業可能進一步劈價求售，相信工商舖的價格或持續「尋底」，待覓得支持點後才有望回升，如果經濟情況沒有惡化，相信整體的跌幅會收窄。