

西九四小龍成交湧現



二手交投氣氛回暖，業主趁機沽貨離場，其中俗稱「西九四小龍」頻頻錄得成交個案，業主獲利甚豐。

利嘉閣地產西九龍分行高級聯席董事李啟昌表示，該行新近促成西九四小龍之一的宇晴軒7座中低層A室交易，單位實用面積554平方呎，三房間隔，外望開揚景觀。新買家為外區客，認為樓價已明顯回落，是入市好時機。業主開價880萬元，議價至840萬元易手，實用呎價15,162元。原業主持貨16年，賬面獲利475萬元，物業升值1.3倍。代理補充，該屋苑現有約70個單位放盤，同類型單位最低入場費由860萬元起。

中原地產西九龍碧海藍天分行高級區域經理許永生表示，昇悅居本月暫錄4宗物業成交，平均實用呎價14,537元。分行最新促成昇悅居2座高層E室交易，單位實用面積491平方呎，兩房間隔，叫價770萬元，議價後以750萬元沽出，實用呎價15,275元。原業主持貨超過21年，賬面獲利566萬元，單位期



宇晴軒三房戶獲買家以840萬元承接。資料圖片

內升值3倍。

他續稱，該行亦促成宇晴軒2座高層F室交易，單位實用面積501平方呎，兩房間隔，叫價800萬元，議價後以780萬元沽出，折合實用呎價15,569元。原業主持貨21年，賬面獲利552萬元，單位升值2.4倍。

利嘉閣地產西九龍碧海藍天分行高級聯席董事邱家仁表示，該行促成泓景臺2座低層G室交易，單位實用面積658平方呎，三房套間隔，望內園景。新買家為換樓客，心儀單位間隔四正，附近生活配套完善。業主叫價980萬元，議價後以932.8萬元合理價成交，折合實用呎價14,176元。原業主賬面獲利571萬元，期內升值近1.6倍。

他續指，該行促成宇晴軒2座低

層C室交易，單位實用面積484平方呎，兩房間隔，望內園景。新買家心儀屋苑附近日常起居需要應有盡有，最終以625萬元成交，實用呎價12,913元。原業主持貨14年，賬面獲利305萬元，物業升值95%。他補充，該屋苑現有約207個單位放盤，最低入場費由650萬元起。

昇悅居兩房租金回報4.3厘

香港置業分區董事謝正表示，該行促成昇悅居6座中層H室租務交易，實用面積460平方呎，兩房間隔，向南望內園景。業主以1.9萬元放租僅3日即吸引外區客承租，實用呎租41元。新租客為母子，心儀單位簇新。業主於2012年11月以528.5萬元購入單位，租金回報4.3厘。

各行各業爭先搶舖

隨着來港旅客持續上升，2024全年訪港遊客超過4,500萬人次。另加上去年12月深圳「一簽多行」落實後立即帶動四核心區旺舖。估計2025年訪港旅客會超過5,000萬人次，旅客增加，將會帶動旅遊業、交通運輸、酒店業、餐飲業，各行各業零售、鐘錶珠寶、藥房等等。今年3月或之後舖市將會呈現小陽春（谷底反彈）。

事實上，核心區已陸續出現各行各業搶舖情況，成交例子如下：1) 旺角花園街18號華源閣地下4至6號地舖，於去年10月底以1.28億元成功沽出，建築面積1,800平方呎，小巷單邊，舖位門闊30平方呎。並於去年11月底交吉，業主最初放租每月33萬元，最後於今年1月中以每月23萬元成功租出，前租客燒味店，新租客袁記雲餃及愛膳煲仔記。

同昌國藥短租黃金廣場

2) 銅鑼灣軒尼詩道黃金廣場地下1及2號舖，建築面積1,350平方呎，舖位約在去年11月底起交吉，最近獲同昌國藥短租，月租38萬元。舖位曾經由六福珠寶及太子鐘錶珠寶租用，高峰期每月租金200萬元。3) 尖沙咀海防道35至37號地下，建築面積750平方呎，以月租32萬元租出，新租客為精品手信專門店售賣錦繡唐朝具香港特色物品。4) 尖沙咀海防道53至55號海防大廈地下8號舖，建築面積450平方呎，新租客為新加坡美珍香牛肉乾，月租22萬元，該店前租客為鐘錶店。

舖位尋寶

陳志寶 香港舖位精英會創辦人兼主席

理想毛利率續改善

招銀國際發表報告指，理想汽車(2015)2024年第4季收入符預測，但毛利率較預期低1.4個百分點，主要因採購承諾損失拖累。然而，研發與銷售管理費用較預期減少9.8億元(人民幣，下同)，完全抵消毛利率不及預期的影響。期內營業利潤率8.4%，創歷史新高，帶動淨利潤按季增25%至35億元，較該行預期高4%。

理想未有披露明確銷量指引，但表示今年加速推進海外銷售。招銀國際下調其2025財年銷量預測3萬輛，至63萬輛，主要調低對增程車型的銷量預期，今年海外的增量貢獻或難抵消國內競爭加劇影響。

自駕系統領軍者

招銀國際稱，考慮到下調理想銷量和營業收入預測，相應將其淨利潤預測下調10%至119億元，惟集團短期內已躍升為自動駕駛技術的行業領軍者，其領先AI能力為其布局更廣泛的AI設備奠定基礎，也成為其估值提升的有力支撐。維持予「買入」評



理想今年加速推進海外銷售。

級，H股目標價由117港元升至131港元。

另外，摩根大通指，理想上季業績勝於預期約20%，主要是由於開支較預期低，同時汽車毛利率大致符合預期。

摩通提到，理想今年除了推出i8和i6，預計明年推出i7和i9 SUV，隨着AD升級版的產量提升，預期汽車毛利率將可由第2季起持續改善。

該行重申予其「增持」評級，H股目標價160港元，續予美股目標價40美元。

個股分析—招銀國際/摩通

裕元利潤料承壓

麥格理發表報告指，由於裕元集團(0551)新工廠攤薄整體利潤，以及外包比例增加，導致利潤料承壓。而品牌商落單謹慎及潛在關稅風險，導致裕元2025財年第3季和第4季訂單能見度降低。

遭削目標價

該行將裕元2025財年代工生產(OE)毛利率預測下調1.7個百分點，料按年跌1.9個百分點至18%。預計裕元2025財年每股股息1.02元，而2024財年

每股股息為1.3元。

麥格理將裕元2025年及2026財年淨利潤預測分別下調30%及31%，目標價由20.9元降至10.2元，評級亦由「跑贏大市」下調至「跑輸大市」。

另外，花旗表示，裕元進一步擴張毛利率空間有限。由於需求前景審慎，該行將裕元2025年至2026財年盈利預測下調7%至10%，目標價由16.8元降至15.8元，維持「中性」評級。

個股分析—麥格理/花旗

藥明康德增長前景明朗

野村發表研究報告指，藥明康德(2359)去年業績符合預期，集團預期，持續經營業務按年增幅介乎10%至15%，達415億元至430億元人民幣，非通用會計準則調整淨利潤率改善，增長前景明朗。

藥明康德除了維持派息比率30%，建議派發一次性特別股息及提高今年中期息，以及回購10億元人民幣A股。

野村上調藥明康德今年收入及經營盈利預測分別1.4%及0.4%，維持予「買入」評

級，目標價由81.7元升至84.59元。

獲里昂列行業首選股

里昂指，藥明康德上季訂單增長超預期。集團料今年資本開支70億元至80億元人民幣，主要擴張內地、美國及新加坡產能。

該行上調藥明康德今明兩年盈利預測0%至1%，目標價由73.6元升至92.4元，重申其「跑贏大市」評級，並列為內地行業首選股。

個股分析—野村/里昂