

新盤帶動 海怡半島交投升



地產透視

鴨脷洲區近期有新盤推出，帶動區內指標屋苑海怡半島交投上升之餘，更罕錄特色戶成交。

中原地产產島西南區首席分區營業經理盧鏡豪表示，樓市氣氛向好，該行促成海怡半島一宗自製相連單位成交，單位為28座高層A室及B室，實用面積1,060平方呎，原則均為兩房間隔，望內園景，獲用家以各640萬元，即合共1,280萬元承接，折合實用呎價12,075元。原業主分別於2011年以498萬元購入B室和2012年以500萬元購入A室，是次沽出賬面獲利282萬元。

美聯物業海怡半島東翼利南道分行聯席區域經理林潤強表示，分行促成海怡半島23A座低層A室交易，單位實用面積584平方呎，三房連套間隔，擁海景景觀，故獲用家垂青，原業主近期叫價約770萬元，議價後以712萬元成交，實用呎價12,192元。原業主持貨14年，賬面獲利162萬元，物業升值約三成。

林潤強續指，該行錄得該屋苑20座低層F室交易，實用面積618平方呎，三房套間隔，向東南，以752萬元



海怡半島錄相連單位特色戶成交。資料圖片

成交，實用呎價12,168元。新買家為同區客，認為現時樓市回暖及處於減息周期，遂決定轉租為買，入市單位自用。原業主持貨13年，賬面獲利72萬元。

中原地產鴨脷洲利南道分行分區營業經理梁浩祥表示，市民入市信心增加，分行促成海怡半島7座低層A室成交，實用面積737平方呎，四房套間隔，望開揚海景，單位去年放盤，現以意頭價888萬元成交，實用呎價12,049元。新買家為外國回流客，心儀屋苑配套齊全。原業主持貨24年，是次賬面獲利568萬元，單位升值逾1.7倍。該行另錄得7座低層D室成交，實用面積637平方呎，三房套間隔，以735萬元成交，實用呎價11,538元。新買家心儀單位擁海景及

價錢吸引，即入市自用。原業主持貨15年，賬面獲利285萬元，單位升值63%。

三房海景戶租金回報3.2厘

香港置業西南區港島南豪宅專組高級聯席董事譚浩智表示，海怡半島鄰近港鐵站，吸引用家進駐，分行剛促成該屋苑18座極低層租務成交，單位實用面積約888平方呎，三房連儲物室間隔，向西南享園景及海景。業主以27,500元放租約3個月後獲同區客洽詢，經議價後以27,000元承租，實用呎租約30.4元。新租客為外籍家庭客，希望在區內更換較大單位。業主於2009年6月斥628萬元購入上述單位，現享3.2厘租金回報。

核心區大舖 藥房搶租



舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

通關後大量藥房搶租核心區一線街大舖，例如1) 尖沙咀金馬倫道22號至24號舖，建築面積約2,500平方呎，前租客藥房（於2023年4月進駐，並於2024年9月約滿後遷出）。舖位交吉半年後再度以月租20.8萬元獲藥房承接，租金較2年前大減22%，平均呎租83元。2) 銅鑼灣東角道24至26號東角Laforet地下G1號舖，建築面積約7,009平方呎，於2024年9月以月租90萬元獲連鎖藥房龍豐集團承接，前租客係周大福珠寶店。3) 尖沙咀梳士巴利道星光行地下及一樓G01B、G09B及101B號舖，建築面積約4,987平方呎，於2024年中以月租70萬元獲藥房連鎖店承接，平均呎租約140元，舖位前租客是鐘錶珠寶店。

祥香園傳租筲箕灣地舖

另外，最新舖位租售出交則包括1) 荃灣楊屋道85-99號地下B4號舖，建築面積約1,050平方呎，售出約800萬元，租客進記建築材料公司，租金3萬元，回報約4.5%。2) 屯門德政圍2-14號年旺樓地下3號舖，建築面積約850平方呎，前租客華麗藥房，租出約6.5萬元。3) 筲箕灣南康街17號天悅筲箕灣廣場低層地下LG3-LG5號舖，建築面積約2,676平方呎，前租客澳門雞公館冰室，市傳新租客祥香園餐廳，租金約5萬元。

中石油派息有驚喜

中石油(0857) 2024年營業收入2.94萬億元(人民幣，下同)，按年下降2.5%，主要由於油氣產品價格下降，以及汽油和柴油銷量減少。純利1,646.84億元，增長2%，再創歷史新高，每股收益90分。末期息25分。

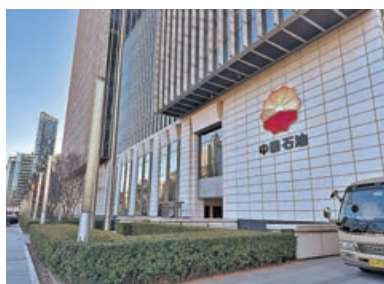
滙豐環球研究發表報告指，中石油去年業績符預期，派息比率進一步上升帶來驚喜。至於天然氣銷售增長，部分抵消下游疲弱的影響。

該行維持其「買入」評級；目標價則由7.6港元微降至7.5港元，以反映該行下游業務預測。

獲里昂升每股盈利

另外，里昂指，中石油去年派息比率按年上調2個百分點至52%，是唯一上調派息比率的中國石油巨頭。此外，集團2024年和第4季度盈利表現均符預期。得益於冬季天然氣價格上漲，而天然氣業務成為亮點。

該行將中石油2025年至2026年每股盈利預測上調2%，目標價由7.9



■分析料中石油未來派息比率至少達50%。

港元升至8港元。重申其「跑贏大市」評級。

瑞銀表示，基於去年業績表現，以及該行對煉油基本面更謹慎的展望，下調中石油今明兩年盈利預測1%，目標價由9.7港元降至9.5港元。評級「買入」。

中銀國際指，中石油去年提高派息比率是好消息。考慮過去3年業績，預計未來派息比率至少50%。故將2025年至2026年盈利預測上調11%至12%，重申「買入」評級，目標價升至8.06港元。

個股分析—滙豐/里昂/瑞銀/中銀國際

中國海外獲升目標價

美銀證券發表報告指，中國海外發展(0688)去年業績表現大致符合預期。雖然集團物業發展利潤率受壓，惟利潤率前景較好，加上過去數年高度重視發展一線城市，相信有助恢復利潤。

該行指，中國海外去年盈利勝預期，故調升其2025年至2027年利潤預測3至4%。

料明年實現利潤復甦

美銀將其目標價由17.4元上調至17.9元。

不過，滙豐環球研究則認為，中國海外去年業績疲弱，但影響被大幅提高至38%的派息率所抵消。集團目標2026年實現利潤復甦，其合同銷售指引低於同行的樂觀預期。

基於去年銷售表現強勁，滙豐將中國海外今明兩年合同銷售預測上調6%和7%，收入預測大致不變；毛利率預測降2個百分點；盈利預測下調20%及19%。

該行維持對中國海外「持有」評級，目標價由12.8元微升至13元。

個股分析—美銀/滙豐

飛鶴可望受惠新產品上市

大華繼顯發表報告指，中國飛鶴(6186)去年業績遜預期，主要由於下半年政府補貼減少及銷售費用增加。在Zhuorui和嬰幼兒配方奶粉新品上市支持下，公司預期2025年收入加快增長。

不過，面對市場競爭持續激烈，預期今年毛利率僅錄得輕微改善。與去年比較，相信今年政府補貼維持大致穩定。

今年目標派息增一成

大華繼顯維持其「買入」評級。目標價

下調11%至6.8元。

另外，花旗指，飛鶴管理層有信心今年收入錄得增長，並達穩定盈利及派息增長10%的目標。

該行表示，由於未來可能出現與刺激生育有關正面消息，飛鶴料可受惠，上調其今明兩年淨利潤預測3%和15%，以反映收入預測上調及實際稅率下降預期。

花旗將飛鶴目標價由6.5元上調至7.1元，相當於預測今年市盈率14倍，維持「買入」評級。

個股分析—大華繼顯/花旗