西九四小龍頻錄成交

地產透視

二手交投持續上升，業主趁機沽貨離場，其中俗稱「西九四小龍」屋苑頻頻錄得成交個案，業主獲利甚豐。

■泓景臺上月錄得多宗大額獲利交易。

香港置業首席聯席董事曾家輝表示，市場氣氛持續向好，加上港元拆息回落，買家加快入市步伐，西九四小龍之一的泓景臺上月錄得約14宗成交，該行日前促成2座中層B室交易，單位實用面積658平方呎，三房套間隔，向東望泳池景及園景。單位原叫價980萬元，經議價後以935萬元易手，實用呎價14,210元。新買家為區內換樓客，心儀單位間隔實用，環境清幽，睇樓2次決定承接。原業主持貨22年，是次沽貨賬面大幅獲利647萬元，物業升值2.2倍。

曾家輝續指，該行另促成兩宗泓景臺交易，分別是3座極低層，單位實用面積470平方呎，兩房間隔，經議價後以650萬元成交，實用呎價13,830元，原業主持貨15年，獲利202萬元。另一宗成交為1座中層B室，實用面積640平方呎，三房套間隔，最終以928萬元沽出，實用呎價14,500元。原業主持貨16年，賬面獲利481萬元離場，單位升值1.1倍。

美聯物業區域營業董事張曉盈表示，西九四小龍之一的碧海藍天持續受買家追捧，該行新近促成該屋苑6座中層D室交易，單位實用面積505平方呎，兩房間隔。買家鍾情屋苑鄰近港鐵站，周邊商場及食肆林立，最終以703萬元承接，實用呎價13,921元。原業主持貨18年，賬面獲利425萬元，單位升值1.5倍。

張曉盈續指，該行另錄得同屋苑6座極高層B室成交，單位實用面積501平方呎，兩房間隔，最新以820萬元沽出，實用呎價16,367元。原業主持貨20年，賬面大幅獲利489.5萬元，單位期內升值逾1.4倍。

利嘉閣地產高級聯席董事邱家仁表示，該行促成西九四小龍之一的宇晴軒2座中高層F室交易，單位實用面積501平方呎，兩房間隔，外望開揚球場景。議價後以778萬元沽出，實用呎價15,529元。原業主持貨12年，賬面獲利158萬元。

碧海藍天三房租金回報6.1厘

中原地產高級區域經理許永生表示，該行錄得碧海藍天6座中層A室租務成交，單位實用面積577平方呎，三房間隔。單位以27,000元放租約2個月後獲外區夫婦洽詢，議價後獲減3,500元，以23,500元承租，實用呎租40.7元。業主於2010年以約463萬元購入單位，現享6.1厘租金回報。

拆息跌拉闊港美息差

息息相關

王美鳳 中原按揭董事總經理

上期提及，受銀行體系結餘大幅上升帶動，銀行同業拆息HIBOR於5月份接連下挫。拆息下挫令市場主流H按息率大幅下跌，與樓按相關的1個月拆息於5月份急跌逾三厘，由月初3.98%跌至0.569%（5月26日數字），跌幅3.38厘，令市場H按實際息率由月初3.5%一度跌至1.87%，按息大幅下降1.6厘。

5月26日當天一個月拆息跌至0.569%，令港美息差驟然拉闊至逾3.5厘之現象在過往罕見，過往即使銀行體系結餘高於現時水平，令港美息差拉闊，港息低於美息差幅亦僅達1厘至1厘多左右，甚少超過2厘。過往當港美息差拉闊至1厘多以上已吸引套息活動，但最近5月份資金流入部分與減持美元資產有關、部分亦與避險又或轉向尋找更好投資機會有關，港美息差繼續拉闊反映有關資金配置活動暫未活躍，資金流入後暫繼續停泊等待機會；但由於港美息差已拉闊至逾3.5厘，相信稍後仍會吸引市場出現套息活動，又或市場停泊之資金稍後或用作不同配置，當銀行體系結餘大幅供過於求的狀況回復正常化，拆息或逐步有所回升。

H按息率2至3厘間上落

港元拆息走向仍會受日後資金流向、資金配置、港元需求、套息活動、季節性等因素影響而變化調整，1個月拆息上落波幅仍甚大，料本港H按實際息率主要在2至3厘區間上落。

石藥業務前景看高一線

石藥集團(1093)第1季股東應佔溢利14.78億元(人民幣,下同)，按年跌8.36%。總收入70.15億元，跌21.91%。

中銀國際發表報告指，石藥上季業績表現疲弱，期內成藥業務收入55億元，同比減少27.26%，主要是部分產品銷售收入受藥品集中帶量採購，以及國家醫保藥品目錄內藥品價格調整等政策的持續影響。

此外，石藥上季毛利率按年降5個百分點，按季則跌1個百分點。剔除合作收入，旗下藥品毛利率實際同比跌8個百分點，按季降5個百分點。

料今年達成兩項BD合作

報告引述石藥管理層稱，由於受市場環境挑戰，故料難以實現收入正增長預期；不過，除了SYS6010(EGFR-ADC)潛在授權外，管理層料今年將達成另外兩項開發權(BD)合作協議，每項交易規模可望超過50億美元。

■里昂稱，石藥研發管線具競爭力。

該行指出，基於石藥旗下SYS6010（EGFR-ADC）、KN026（HER2/HER2），以及GLP-1組合等候選藥物的臨床進展，將其目標價由5.5港元升至6.6港元，維持「持有」評級。

另外，里昂表示，相信石藥首季盈利已觸底，由於集團尚有另外兩項產品將達成潛在BD合作，其業務前景看高一線，加上集團早期研發管線在全球具備競爭力，並擁有差異化創新藥平台，維持其「高度確信跑贏大市」評級，目標價13.8港元。

個股分析－中銀國際/里昂

中海油預測息率逾6厘

中信里昂發表報告引述中海油(0883)管理層稱，面對油價走勢波動，但集團仍承諾維持天然氣輸出量及資本支出。此舉為投資者提供長期增長前景信心，相信集團可在油價每桶60美元水平中，保持股息率於6%至7%水平。

評級優於大市

該行維持予中海油「優於大市」評級，A、H目標價分別為32.4元人民幣、23.1港元。

另外，建銀國際將中海油2026年及2027年油氣產量預測，分別上調1%至7.8億桶及8億桶。為反映其成本管控奏效，分別下調成本預測10%及11%，至每桶26.7美元及26.2美元。不過，受原油價格下行預期影響，純利預測亦下調15%及11%。

建銀國際指，中海油股價年初至今累跌7%，期間受石油期貨價格下跌拖累。將其目標價由21元降至19.6元，維持「跑贏大市」評級。 **個股分析－中信里昂/建銀國際**

康師傅收入增長面臨挑戰

瑞銀發表報告引述康師傅(0322)管理層指，今年以來銷售遜預期，第2季挑戰持續，尤其是飲料業務。惟集團對利潤率擴張仍具信心，主要得益於有利的原材料趨勢，包括糖和PET價格下降，以及價格上調，2025年淨利潤增長可望達標，按年增長超過雙位數。

目標淨利潤翻倍

至於即食麵業務，公司指，加價後市佔率錄得同比下降，而飲料業務，由於競爭激烈且競爭對手未跟進價格調整，飲料加價後的市佔率也受壓。

康師傅管理層重申，預期未來3至5年目標淨利潤較2023年翻倍，主要得益於淨利潤率擴張。至於今年毛利率擴張則受惠飲料原材料價格和麵食價格上調所驅動。

集團表示，未來幾年續提升毛利率，將通過產品組合優化、主動定價，以及更好的原材料管理。

瑞銀維持予康師傅「買入」評級，目標價由14.5元升至15.1元。 **個股分析－瑞銀**