

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。

中原地产高級區域經理許永生表示，西九四小龍之一的泓景臺上月暫錄17宗成交，較對上一個月同期急升1倍，平均呎價14,217元。該行錄得8座高層F室交易，單位實用面積510平方呎，兩房間隔。經議價後以744.8萬元承接，實用呎價14,604元。新買家為外區客，心儀單位間隔合用，鄰近港鐵站，加上價格符合預算，決定購入自用。原業主持貨12年，賬面獲利204.8萬元，物業升值38%。

許永生續指，該屋苑6座中層E室亦錄交易，單位實用面積512平方呎，兩房間隔，望內園泳池景，議價後獲微減12萬元，以708萬元易手，實用呎價13,828元。新買家為外區客，見單位間隔實用，內籠企理，決定入市自用。原業主持貨10年，賬面獲利38萬元。另5座低層E室同錄成交，單位實用面積504平方呎，兩房間隔，望園景。新買家為區內換樓客，經議價後以693萬元承接，實用呎價13,750元。原業主持貨18



■泓景臺上月成交量大增1倍。

年，賬面獲利356萬元，物業升值逾1倍。

宇晴軒平台特色戶升值1.4倍

美聯物業區域營業董事張曉盈表示，拆息回落，買家入市意欲增強。該行促成西九四小龍之一的宇晴軒2座低層E室交易，單位實用面積468平方呎，兩房間隔，獲買家以675萬元承接，實用呎價14,423元。買家心儀屋苑鄰近大型商場，單位景觀開揚。原業主持貨18年，賬面獲利393萬元。

張曉盈續指，該屋苑5座8樓A室平台特色戶亦錄成交，單位實用面積441平方呎，兩房間隔，議價後獲業主降價40萬元，以680萬元沽出，實

用呎價15,420元。原業主持貨21年，賬面獲利401萬元，物業升值1.4倍。另7座中層E室同錄成交，單位實用面積445平方呎，兩房間隔，放盤2個月獲區內客以650萬元承接，實用呎價14,606元。新買家為租客，因供樓成本與租金相距收窄，決定入市做業主。原業主持貨16年，賬面獲利321萬元，物業升值近1倍。

利嘉閣地產高級聯席董事邱家仁表示，西九四小龍之一的碧海藍天上月暫錄6宗成交，其中1座高層G室單位，實用面積497平方呎，兩房間隔，享開揚都市景，獲外區用家以740萬元承接，實用呎價14,889元。原業主持貨19年，賬面大幅獲利444萬元，物業升值1.5倍。



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

淺談「新香港十大吉兆」

筆者早前發表「香港十大吉兆」後讀者反應熱烈，再列舉近期繼續湧現的另外十點好消息：

1. 香港人均財富躍進：瑞銀最新公布《2025年全球財富報告》，2024年香港成年人人均財富達471.9萬港元，全球第三位。
2. 香港教育中心：國際高等教育調查機構QS公布最新世界大學排名，本港有五間大學打入全球百大。而港大最新排名位列第十一位，創歷史新高。另外，屯門嶺南大學在最新公布的「2025年度泰晤士高等教育世界大學影響力排名」中，於聯合國可持續發展目標「SDG 4：優質教育」的排名躍升至全球第一。
3. 香港競爭力提升：瑞士洛桑國際管理發展學院(IMD)公布《2025年世界競爭力年報》，香港排名由第五升上第三。
4. 香港鞏固金融中心地位：GYBrand全球品牌研究院第15期國際金融中心指數(IFCI)報告，香港排名穩居世界三大頂級金融中心行列。
5. 香港保險業全球頂尖：香港是全球保險樞紐，滲透率全球第一，保險密度全球第二。
6. 股市集資全球第一：德勤表示，香港今年上半年正式重登全球IPO首位，涉及40隻新股，集資總額1,021億元。

財爺指資金湧入穩樓市

7. 諾貝爾和奧斯卡得主來港居住。
8. 超越瑞士成為財管龍頭：瑞銀總裁安斯杰表示，香港有望2027年取代瑞士成為全球頂尖的財富管理中心。
9. 國泰重奪世界第三最佳航空公司。
10. 政府終於積極為樓市表態：財政司司長陳茂波日前主動表示「我們這段時間很多資金湧入……樓市大概是穩住的。」

波司登估值被嚴重低估

波司登(3998)截至3月底止年度，收入259.02億元人民幣，按年增11.6%；純利35.14億元人民幣，增14.3%。摩根士丹利發表報告指，公司2026財年指引銷售額增長逾一成。預計上半財年銷售額實現正增長，但增速或低於下半年。

股息率達6%

大摩認為，波司登估值被嚴重低估，股息率達6%，維持其目標價5.8元，評級「增持」。

另外，滙豐研究表示，將波司登2026財年收入和淨利潤預測，由原預期增長14.3%及19.7%，下調至增長13.5%與16.6%。

該行料波司登2026財年經營利潤率按年擴大43點子至19.6%，並調整對其2025年至2027財年淨利潤及收入年均複合增長率預測至14.8%及12.7%。

對於2026及2027財年，該行將波司登收入預測各上調0.9%，但淨利潤預測各下調1.6%及1.8%。



■波司登經營利潤率有望擴大。

彭博社

滙豐將其目標價由5.2元上調至5.6元，相當於2026財年預測市盈率約13.9倍，維持「買入」評級。

中銀國際下調波司登2026年及2027財年每股盈利分別8%及4%，受累衣服及保護衣銷售轉弱，目標價由5.2元降至5元，評級「買入」。

至於瑞銀亦將其目標價由5.92元降至5.87元，以反映2026年至2028年淨利潤預測下降4%；予「買入」評級。

個股分析—大摩/滙豐/中銀國際/瑞銀

信達生物獲升目標價

花旗發表報告指，信達生物(1801)在研發日展示旗下「IBI363」在非小細胞肺癌、黏膜/肢端黑色素瘤及MSS結直腸癌的數據，令市場鼓舞，有望成為下一代免疫療法的基石產品。

研發處於領先地位

報告表示，信達生物在下一代免疫治療及抗體偶聯藥物組合的研發處於領先地位，可為患者帶來更高效、低毒性、更廣泛及高效的創新癌症治療。而公司維持其

2027年實現200億元人民幣產品收入的目標，並於2030年推進五項管線資產，進入國際多中心臨床實驗(MRCT)第三期。

該行分別下調信達生物2025年、2026年及2027年每股盈利預測1%、2%及2%，至0.05元人民幣、0.53元人民幣及1.22元人民幣。

花旗稱，基於折現現金流(DCF)方法，將其目標價從60元上調至90元，維持「買入」評級。

個股分析—花旗

中燃派息可持續性存疑

美銀證券發表報告指，中國燃氣(0384)截至3月底止財年，收入按年跌2.6%至792.6億元，純利升2.1%至32.5億元，遜市場預期。期內營運現金流減少43%至64億元，資本支出達46億元，超出指引，自由現金流18億港元，則低於27億元股息，令派息可持續性存疑。

被美銀下調盈利

美銀將中燃2026年至2028財年每股

盈利下調23%至24%，目標價由6元降至5.3元，由於股息率6.8%，尚未完全反映風險，維持其「跑輸大市」評級。

另外，中銀國際預計，中燃2026財年盈利按年增13%。另將其2026年至2027財年盈利預測下調14%至15%，惟將公司目標價由7.58元升至7.77元，反映無風險利率下降，以及債務成本減少。新目標價相當於預測2026財年市盈率11.4倍。

個股分析—美銀/中銀國際