

投資者頻短炒獲利



地產透視

樓市活躍，投資者頻入市短炒獲利。地產代理表示，投資者主力吸納一些優質單位，如擁有山海雙景及剛入伙不久的新晉屋苑。

中原地产愉景灣及離島區愉景廣場分行經理胡文翰表示，愉景灣日前錄得兩宗短炒獲利個案，據悉兩個單位均同一業主持有，是次連環轉手合共賬面獲利42萬元。至於第一宗成交為愉景灣12期海澄湖畔二段低座C室交易，單位實用面積442平方呎，兩房間隔，享海景，最新以450萬元售出，實用呎價10,181元。原業主持貨1年多，賬面獲利30萬元。另一宗成交為愉景灣4期衛峰衛安徑霞暉閣高層D室，單位實用面積755平方呎，三房間隔，坐擁山、海雙景，最新以550萬元成交，實用呎價7,285元。原業主持貨僅半年，賬面獲利12萬元。

中原地产元朗區營業經理王勤學表示，剛促成元朗十八鄉原築5座中層D室交易，單位實用面積437平方呎，兩房間隔，以495萬元沽出，實用呎價11,327元。原業主持貨約5個月，賬面獲利95萬



95萬。元朗原築兩房戶業主短炒5個月賬賺資料圖片

元。此外，入伙不久的元朗朗天峰2座高層E室，實用面積288平方呎，一房間隔，業主放盤價445萬元，以440萬元成交，實用呎價15,278元。原業主持貨13個月，賬面獲利73.5萬元。

利嘉閣地產元朗-錦上路站柏瓏分行高級聯席董事鄭天樂表示，該行亦剛促成元朗朗天峰兩宗二手交易，分別為2座低層J室及同座高層J室，單位實用面積286平方呎，均屬一房設計。新買家為投資者，購入多個物業用作收租。是次成交中低層戶叫價410萬元，高層戶叫價428萬元，議價後分別以399萬元及420萬元成交，實用呎價13,951元及14,685元。據悉，上述低層業主於今年1月以328萬元一手買入單位，持貨不足3個月，賬面獲利

71萬元；而高層業主則於去年2月以352.6萬元一手買入單位，持貨逾1年，賬面獲利67.4萬元。

滿名山短炒賬賺140萬

晉誠地產分行高級營業經理姚頌滄表示，剛促成屯門滿名山滿庭2座高層B室交易，單位實用面積976平方呎，三房間隔，享全海景，新近以1,100萬元售出，實用呎價11,270元。新買家是次購入物業作自住用途。資料顯示，上述單位早於2016年11月一手售出，當時成交價1,694.8萬元，其後由現任原業主於2025年6月以960萬元購入，成功以較低價承接。若以最新成交價1,100萬元計，原業主乃投資者，持貨8個月，賬面獲利140萬元。

世局動盪樓市穩中求勝



樓市刺針

汪敦敬
祥益地產總裁

在中東戰事陰霾之下，香港住宅樓市仍然偏暖，筆者認為會在這個水平繼續下去。基本上，我作為資深的地產人，樓價慢升才是令到最多人得益的。無論如何，相信今年內樓市總有較平靜的時候，但這種未來出現的平靜，要收復回升，相對上會比之前容易得多，因為香港仍積聚了大量的購買力，即資金！

筆者相信中東戰事會有影響經濟的時候，尤其是股市，樓市最終也不會沒心理上和間接上的影響，但縱使有波折，我仍認為樓市還有一定程度的吸引力，除了因為購買力積聚之外，現在的租賃成交量亦足以令租金繼續上升。如果樓市買賣交投趨平淡，只會更多人租樓。當然，租金上升的最大原因是香港金融中心日益回復生氣，因此帶來了很多外來人口，這些人無論是因為金融發達、或香港教育中心的成功、或香港的創科事業起動而來，外來人口增加只會增加地產的長遠購買力及短線的租金支持。

樓價每年升5至10%最理想

另一方面，戰事亦可能帶來貴金屬的長遠上升，雖然貴金屬因為過多所謂紙黃金或者衍生工具產生而短期泡沫化。最近金價下跌相信是一個泡沫爆破的調整，但令實金長遠上升的因素沒有改變，就是人們對美國秩序的不安，這一點沒有改變，其實黃金的長遠吸引力仍然存在。當然，近日黃金的動盪令人知道房地產的可貴及穩定性，房地產還存在很多機制，包括如果美債和美匯都出現下跌，或近期大家擔心的通脹上升，這些都是對樓市造就了上升的力度。當然，筆者認為住宅樓市於現在非太平盛世的當下，每年上升5%至10%已經是一個最理想、最多人共贏的方案和期望了。

信達生物加速製藥轉型

信達生物(1801)2025年首次錄得盈利，賺8.14億元(人民幣，下同)，而2024年則虧9,463.1萬元。去年營業額130.42億元，按年升38.4%，並突破百億大關。按非國際財務報告準則計，利潤達17.23億元，同比升4.2倍。不派息。

產品線創新能力強大

招銀國際發表報告指，信達去年業績表現強勁，考慮到公司強大的產品線創新能力、全球發展潛力，以及加速向全球生物製藥商轉型，維持其「買入」評級，目標價從110.62港元升至113.86港元。

花旗表示，信達目標2027年產品銷售額達200億元。此外，雖然近期價格調整和競爭加劇，但旗下瑪仕度肽(mazdutide)銷售保持良好勢頭。

該行將其2026年及2027年收入預測分別上調24%及23%，每股盈利(EPS)預測亦上調33%及5%，目標價由110港元升至115港元，維持「買入」評級。

不過，瑞銀指，因應信達去年下



信達目標2027年產品銷售額達200億元人民幣。

半年數據，以及考慮到一般生物醫藥商業化及全球第三期臨床試驗啟動，上調公司開支預測，並將今明兩年EPS預測下調52%與27%，目標價由131.2港元下調至124港元，重申「買入」評級。

高盛亦將信達今明兩年EPS預測，由原預期的1.74元及2.54元，下調至0.99元及2.46元，料2028年為3.17元，目標價由102.85港元微降至102.84港元，評級「買入」。

個股分析一 招銀國際/花旗/瑞銀/高盛

中海外仍處行業領先水平

中國海外發展(0688)2025年盈利126.91億元(人民幣，下同)，按年跌18.8%；核心溢利130.1億元。每股盈利1.16元。每股派末期息25港仙，全年派息50港仙。

期內，收入1,680.89億元，同比跌9.2%。房地產開發業務收入1,567.7億元，分部業績為160.5億元。集團系合約物業銷售額2,512.3億元。

花旗發表報告指，中海外去年盈利下跌，但仍處行業領先水平。公司優勢在於

其規模、在核心城市擁有一線土地儲備資源。同時，資產負債表強勁，有能力在核心城市承接大型項目。

估值有望回落

此外，中海外資本開支、銷售及管理費用比率，和融資成本均處於行業最低水平。目前估值看似偏高，但隨着今年下半年銷售及利潤率實現，估值有望回落；維持「買入」評級，目標價由17.2港元降至14.2港元。

個股分析一 花旗

國泰今年利潤料受壓

法巴發表報告指，國泰航空(0293)於3月內兩次調高燃油附加費，以應對燃料成本飆升，長途航線燃油附加費由569元升至1,560元。考慮到公司披露約有30%燃油對沖，加價僅能轉嫁70%航油價格升幅，預期在高油價環境下，國泰今年利潤料受壓。

降目標價至10.7元

該行預測，2026年航油價格平均為每桶140美元，較去年下半年增62.8%。

不過，隨着油價走勢，估計2027年下半年起逐步正常化至約80美元。雖然中東地區航空交通受阻，部分亞洲至歐洲需求或改為在香港轉機，短期利好國泰，但上調燃油附加費，可能對2026年下半年需求和載客率造成負面影響。

法巴將國泰今明兩年盈利預測分別下調13%、5%，至75億及89億元。目標價由13.1元降至10.7元；評級由「跑贏大市」下調至「中性」，估值存在下行風險。

個股分析一 法巴