

居二勁搶手 業主多大賺



地產透視

臨近農曆年，不少準買家加快步伐入市。地產代理表示，二手筍盤逐漸消化，買家轉戰居二市場，近期成交業主均見大賺。

利嘉閣地產天水圍天盛分行助理分區經理黃肇雯表示，該行最新促成天水圍天富苑M座低層5室交易，單位實用面積650平方呎，三房間隔。新買家為外區綠表客，鍾情屋苑屬區內大型居屋，配套完善，加上單位業主有較大議價空間，即決定洽購。業主今年初以500萬元(未補地價)放售單位，近日以410萬元(未補地價)售出，實用呎價6,308元。原業主在2001年以84.89萬元(未補地價)向房委會買入單位，持貨至今，賬面獲利325萬元。

美聯物業粉嶺 ONE INNOVALE 花都廣場分行區域經理吳偉文表示，該行剛錄得上水老牌居屋翠麗花園4座低層B室交易，單位實用面積484平方呎，兩房設計。單位早前於居二市場以230萬元放售，最終獲區內客以228萬元承接，實用呎價4,711元。原業主於1990年以31.1萬元購入，持貨35年，是次轉手賬面升值196.9萬元，或逾6.3倍。

黃肇雯續稱，該行另最新促成天水



■ 天水圍居屋天富苑三房戶近日以410萬沽出，業主大賺逾325萬。 資料圖片

圍天盛苑B座低層14室交易，單位實用面積433平方呎。新買家為外區綠表客，鍾情屋苑鄰近天水圍站，加上單位間隔合用，即落實洽購。業主為退休人士，早前以300萬元(未補地價)放售單位，最終以256萬元(未補地價)售出，實用呎價5,912元。原業主在2000年以73.64萬元(未補地價)一手買入單位，持貨至今易手，賬面獲利逾182萬元。

萬方地產區域經理葉博麟表示，新居屋表現強勁，剛錄得樓齡3年多的火炭彩禾苑高層12室交易，單位實用面積607平方呎，三房間隔，屬該屋苑內最大的戶型，位置及間隔均屬優質。單位最新以505萬元(未補地價)成交，實

用呎價8,319元，不僅成為屋苑首個突破「5字頭」成交價的單位，更創下屋苑歷史新高。原業主於2021年以455萬元購入單位，持貨不足4年，賬面獲利50萬元，升值11%。

旺角富榮花園兩房488萬沽

市區居屋富榮花園繼續成為搶手貨。世紀21家天下物業富榮花園分行經理黎振傑表示，新近錄得旺角富榮花園14座中層J室交易，單位實用面積484平方呎，兩房間隔，成功以488萬元(居二市場價)易手，實用呎價10,083元。原業主持貨27年至今轉售，賬面獲利304萬元，單位期內大幅升值1.65倍。

淡季旺舖承租反升



舖位尋寶

陳志寶

香港舖位精英會創辦人兼主席

去年12月21日「一簽多行」恢復後，即有不少內地旅客來港觀光、購物及享受美食。筆者在聖誕節期間在旺角及尖沙咀主要街道如旺角西洋菜南街及尖沙咀廣東道觀察，有眾多拖篋及講普通話的內地旅客在核心旅遊區添置日用品、藥品、化妝品、海味及參茸、鐘錶珠寶及享受美食。

舖位查詢及問盤大增三成

本來每年由11月至翌年農曆新年是傳統租務淡季，去年下半年有多項利港政策出台(包括銀行連環減息、特區政府對樓市全面撤辣、及上調樓按增加至七成、以及去年12月1日落實深圳「一簽多行」)，期內舖位查詢及問盤大增三成。

當中很多四大核心旅遊區舖位大手承租個案，包括：1)大疆創新租用銅鑼灣羅素街59至61號荔園大廈地舖，建築面積1,433平方呎，新租金每月40萬元。2)Hamilton租用銅鑼灣恩平道44至46號恩平中心地下1及2號舖，建築面積790平方呎，新租金每月23萬元。3)Brand Off租用銅鑼灣啟超道8號地下，建築面積1,500平方呎，新租金50萬元。4)Mango租用中環泛海大廈地舖及一樓，建築面積19,000平方呎，新租金每月125萬元。5)西町村屋租用尖沙咀彌敦道26號地舖，建築面積16,000平方呎，新租金每月80萬元。6)Studios租用尖沙咀1881地下15號舖，建築面積1,400平方呎，新租金每月35萬元。

百勝同店銷售復甦慢

高盛發表報告指出，預計百勝中國(9987)2024財年第4季銷售額、餐廳利潤、營業利潤，分別按年增4.4%、4.6%、20.4%。公司旗下「肯德基」及「必勝客」同店銷售則分別跌1%及3%，相當於新冠疫情前水平的84%及83%，反映淡季節間業務復甦步伐較預期慢。

門市擴張方面，高盛預計，百勝上季在內地淨開店433間，全年淨開店1,650間。集團管理層早前目標開店1,500間至1,700間。至於經營利潤率料提升0.7個百分點。

報告表示，百勝門市擴張、新店業務表現、成本控制等，為其業務帶來更穩定的增長，若消費信心進一步改善，同店銷售仍有上行空間。

另外，高盛將百勝2024年至2026財年淨利潤預測下調1%至2%，目標價由460元降至452元，維持「買入」評級。

利潤率持續提升

另外，招銀國際指，百勝受惠雞



■ 百勝內地業務保持穩健步伐發展。 彭博社

肉價格下降及原材料壓力緩解，即使客戶單價下降，惟客流量維持正增長，相信利潤率持續提升，預計去年末季毛利率維持在70%水平。

報告表示，百勝2025年現金回報仍具吸引力，集團在2025年維持2024年相同規模，約佔市值9%，當前2025年市盈率為17倍。

招銀國際維持予百勝「買入」評級，基於2025年22倍的預測市盈率，將其目標價由451.11元，微降至450.26元。

個股分析—高盛/招銀國際

貓眼最壞情況或已過去

內地2024年電影票房在過去一年走勢高開低走。全年錄得425億元(人民幣，下同)，按年減少22%，若剔除服務費的淨收入僅384.73億元。觀看人次由2023年的5億降至去年4.3億。

雖然電影行業出現下滑，然而，花旗發表報告指，貓眼娛樂(1896)作為內地最大的電影售票平台，料受惠更好的電影供應。貓眼在2025年電影管道仍然豐富，下一個催化劑將是農曆新年的《唐探1900》，是假期中唯一的喜劇電影。

花旗表示，貓眼料於3月公布2024年全年業績，該行調低去年盈利預測54%至3.25億元，以反映去年票房下跌23%，以及電影《解密》表現疲弱，拖累整體票房表現，但行業最壞情況可能已過去。

納入行業首選

該行將貓眼娛樂目標價由9元升至9.2元，評級「買入」，並將其納入電影行業首選。

個股分析—花旗

日清海外市場前景佳

大和發表報告指，預期日清食品(1475)去年第4季收入恢復增長勢頭，料按年升10%，在整合新收購的韓國和澳紐業務後，估計今年這三個地區收入逾2億元。

上調每股盈利

日清食品管理層預期，集團核心香港業務今年收入同比增長5%，而內地收入亦升5%。集團今年焦點發展海外市場，目前業務前景向好。該行上調集團2025年至2026

年每股盈利2至6%。

大和認為，現時集團海外增長前景未被市場充分重視，重申其「跑贏大市」評級，目標價由4.9元升至5.88元，相當於預測市盈率16倍。

另外，聯交所權益披露顯示，China Orient Asset Management(International)去年12月31日，以平均價每股5.75元，出售日清食品160萬股，涉資920萬元。持股由10.05%降至9.9%。

個股分析—大和