

奧運站屋苑業主獲利可觀



樓市
二手成交
持續暢旺，當中
市區優質
單位尤其搶手。地產代理表
示，大角咀奧運站一帶屋苑
買家需求向來暢旺，業主獲
利金額可觀。

利嘉閣地產新西九龍豪宅奧運站
匯璽二行聯席董事徐錦榮稱，
該行近期促成奧運站帝峯·皇殿6座
高層C室交易，單位實用面積758平
方呎，三房套間隔。新買家為區內
用家，鍾情屋苑位處市中心，周邊
商場等配套齊備，即決定洽購。業
主原以1,728萬元放售，議價後以
1,680萬元成交，實用呎價22,164
元。原業主賬面賺292萬元。

利嘉閣地產新西九龍豪宅帝峯
皇殿分行聯席董事盧振群稱，該行
近期促成奧運站柏景灣6座低層A室
交易，單位實用面積737平方呎，三
房套間隔，望海景及園景。新買家
為區內用家，鍾情單位開則合用，
景觀優美，決定洽購。業主原開價
1,600萬元，議價後以1,480萬元成
交，實用呎價20,081元。原業主賬
面獲利972萬元。

美聯物業奧運站分行(5)區域經
理劉志偉表示，該行新近促成奧運



■ 奧運站柏景灣三房戶景觀開揚，業主沽出單位賬賺972萬元。 資料圖片

站浪澄灣5座低層E室交易，單位實
用面積559平方呎，兩房間隔，買家
以1,000萬元承接，實用呎價17,889
元。該單位以1,028萬元放售，買家
心儀單位內籠企理，景觀開揚，議
價後，業主減價28萬元，以1,000
萬元成交。原業主是次轉手賬面賺
282萬元。

凱帆軒高層兩房獲利466萬

中原地產奧運站匯璽分行副區
域營業經理鄭沛麟表示，分行最新
促成奧運站浪澄灣8座中低層C室交
易，單位實用面積549平方呎，兩房
間隔，單位可享開揚都市景，最新
連同租約以906.8萬元沽出，實用呎
價16,517元。上址業主是次沽出單
位賬面獲利220.8萬元。

香港置業西九龍星匯居分行首
席聯席董事曾家輝表示，該行最新
促成奧運站凱帆軒2座高層E室交
易，單位實用面積451平方呎，兩
房間隔，單位以680萬元放盤約3
個月後獲外區客洽詢，雙方經議價
後，以650萬元成交，實用呎價
14,412元。買家心儀單位間隔實
用，並享開揚景觀，故睇樓2次後
決定入市。原業主是次轉手賬面獲
利466萬元。

中原地產奧運站奧海城分行首
席分區營業經理黃家全表示，分行
最新促成一宗利奧坊·曉岸租賃
交易，單位為2座高層J室，實用面
積249平方呎，一房間隔，最新以
16,400元租出，實用呎租達66元。
業主可享4.2厘租金回報。

國泰航空全年盈利料勝預期

瑞銀發表研究報告指出，國泰
航空(0293)管理層預期2025年全
年綜合財務業績將優於2024年的高
基數。雖然管理層未有提供2025年
盈利增長的具體範圍，但該行認為
此業績指引仍然優於預期。

該行表示，國泰航空在2024年
錄得96億元股東應佔淨利潤，創
2011年以來新高，當中部分受惠於
8億元非經常性項目的淨收益。相
比之下，市場分析師預期國泰航空
2025年淨利潤為85億元，按年下
跌12%(瑞銀預期為90億元，按年下
跌6%)。

瑞銀續指出，如何令到國泰航
空將優於預期的財務表現，主因與
供應商達成的9億元一次性和解協
議收益、運力增加、穩健的客運載
客率及貨運需求保持韌性。但部分
被香港快運的虧損所抵消，主要受
多個因素影響日本旅遊需求。

不過，該行相信，優於預期的
2025年盈利將預示着更好的派息前



■ 瑞銀估計國泰航空派息前景佳。
資料圖片

景。根據公司的派息政策，約一半
的利潤(不包括非現金特殊項目)將
作為股息分派。

重申「買入」評級

瑞銀預期，股價會對盈喜有正
面反映，重申對國泰「買入」評
級，目標價14元，亦重申其為亞太
區航空板塊首選股之一。

國泰航空昨日高開1.16%後升
幅擴大，最終全日高收見12.88
元，升0.86元或7.15%，創逾七
年半高位，全日成交金額3.59億
元。

個股分析 - 瑞銀

AI將成騰訊等增長機遇

中金發表研究報告指出，近期市場情
緒轉低帶來板塊整體出現回調格局，但從
基本面來看，板塊整體業績穩健，廣告、
遊戲等主要賽道仍有健康增速，重點公司
例如騰訊(0700)等依然表現出利潤率提升
經營槓桿。

報告亦指出，AI仍處於高速發展狀態，
且相對於海外科技巨頭激進資本開支，國內
互聯網公司投入更加實際，自然也更加可持
續，相信AI將成為未來部分互聯網公司重要
增量機遇。整體來看，基本面穩健，AI潛力

仍在，但估值在降低，認為板塊吸引力在增
強。

明年市盈率處合理區間

該行稱，絕大部分公司進入2026年預測
15至20倍市盈率「合理」區間，意味着未來
一旦有公司業績超出預期，將有望享受業績
與估值的雙升。該行建議關注騰訊、快手
(1024)、網易(9999)、赤子城(9911)及哩哩
哩哩(9626)，基於相關公司擁有新增及較好
的長期邏輯。

個股分析 - 中金

敏華收購行動提升估值

花旗研報指出，敏華控股(1999)宣布斥
資3,200萬美元，收購Gainline Recline Inter-
mediate Corp. 100%的股權，旨在加強其在
美國梳化業務。

提升美國市場競爭地位

集團計劃透過降低供應鏈採購成本，包括
以較低成本採購集團的金屬框架、享受批
量購買折扣、實現自動化，讓Gainline在未

來12個月內實現盈虧平衡。

花旗將敏華2026至28財年各年盈測分
別下調2%、上調1%及上調4%；又基於收購
Gainline後集團在美國市場的競爭地位有所提
升，將目標價從5.3元升至6.5元，基於2026
財年11倍市盈率計；2027財年預期報酬率超
過6%，三年每股盈利複合年增長率料達
7%，估值頗具吸引力；評級由「中性」上調
至「買入」。

個股分析 - 花旗

飲食業變遷 肉餅店爆紅

元朗一間小店的「肉餅飯」，近日成為網
上熱話。起因只是一篇Threads上流傳的「潮
文」，短短數日內，即引起大量轉發與留言，
KOL慕名到訪。結果，這間小食店迅速演變成
「打卡熱點」，門外排隊成為日常景象，生意
多到應接不暇。然而，故事並未止步於飲食業
的勵志逆襲。隨着小店人氣飆升，一個更現實
的商業劇本悄然上演。據報道指，店舖的業主
近日以1,300萬元叫價放售舖位。值得玩味的
是，業主在2022年以1,650萬港元購入此舖，
如今即便成功售出，賬面也將虧損逾350萬元。

事實上，近年不少本港食店突然爆紅，正
是近年旅遊與消費模式轉變的體現。疫情後，
本地及訪港旅客的消費習慣出現明顯變化，傳
統「豪客」減少，取而代之的是講求體驗、重
視文化及本地特色的消費者。相比名店或商
場，他們更願意探索民生社區，尋找帶點人情
味的食肆與小店。

內容分享帶動消費

社交媒體正是這股趨勢的催化劑。從
Threads到小紅書，內容分享已成為帶動消費
的新通路。一則具真實感的帖文，往往比廣告更能
引起共鳴，使一間街坊小店短時間內聲名大噪。
對小商戶而言，這種「自我行銷」的門檻低、成
本少，成效卻可觀。不少業者因此開始學習拍
片、經營賬號，以故事和形象建立品牌認同。

當然，熱潮能否延續，最終仍要回歸產品
本身。飲食店要長久受追捧，食物質素始終是
最關鍵因素。從商舖發展角度看，這股趨勢亦
重新分配了人流。過去港人及旅客集中於尖沙
咀、銅鑼灣、旺角等覓食，如今不少人專程前往
元朗、深水埗、大角咀等地區尋「本土風味」，令這些社區再度活躍。小店文化的崛起，
不僅改變消費生態，也讓「香港味道」得以在不同角落延續。

工商舖學堂

江靜明
美聯旺舖董事