

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。

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

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7.155%，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(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 Intermediate 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