

優惠餐對毛利影響不大 龍頭快餐股謹慎樂觀

【香港商報訊】記者陳薇報道：市道欠佳，本港連鎖快餐店持續推出特惠套餐吸客，投資者關注優惠套餐會否拖累毛利。資深財經分析師熊麗萍向本報表示：「快餐店推得出優惠套餐，已計過自己條數。」傳統智慧教落經濟轉差，對快餐股反而利好，不過，熊麗萍指出，現在不是吸納時機。

連鎖快餐店持續推出特惠套餐吸引顧客，例如大家樂(341)不定時推出的晚市二人優惠套餐，原價142元減至99元，有素翅搭配叉燒及兩款任選小菜，小菜加10元可轉配原條蒸魚。另外，大快活(052)連續四周推出優惠餐，涵蓋早、午、下午茶及晚市，低至22元一餐。會員在APP內獲取「會員限定優惠券」購買該周的優惠食品，並可以3元加配多款小食。

被問及優惠套餐對毛利的影響，熊麗萍表示，優惠套餐未必賺錢，但可增加銷售量，快餐店在食材成本方面下功夫。另外，推出優惠套餐有宣傳效果，視乎手法。

經濟環境不理想，市民為了節省開支，會轉往快餐店及茶餐廳，但早前大家樂及大快活公布的中期業績，表現失色，其中大家樂半年收入42.65億元，按年下降1.2%。純利按年跌28.2%至1.44億元。主要是受經濟疲軟以及港人北上消費影響，導致餐飲業出現較預期嚴重的下滑。另外，也與去年內疫後解除限制，銷售強勁反彈，出現較高的比較基數有關。相較之下大快活半年收入15.53億元，按年減少0.29%；公司權益股東應佔溢利1552.1萬元，按年跌57.26%。

勞工短缺人工成本難減

被問及快餐股前景，熊麗萍表示，主要從成本、競爭及估值三方面分析。

成本方面，熊麗萍指出，主要是食材成本、薪金成本及租金成本。目前食材壓力不大，在淡市情況下，租金持續下跌，惟彌薪金上升。薪金水平已高於最低工資，香港勞工短缺，雖然經濟環境不好，人工成本難有可減空間。

以大家樂為例，最新半年業績報告顯示，人工成本



市道欠佳，本港連鎖快餐店持續推出特惠套餐吸客。 資料圖片

佔收入比例最高(32.9%)，其次是食物和包裝成本(27.8%)，兩項成本與去年相若，不過，租金成本(11.7%，去年為10.8%)則有所上升。整體而言，大家樂的毛利率減少至10.3%(去年為12.1%)。大家樂向傳媒表示，明年難有加價空間。

受北上消費及兩餸飯店夾擊

競爭方面，熊麗萍指出，快餐店受北上消費熱潮及兩餸飯店外賣店夾擊，而主要競爭來自後者。

快餐店有方法應對，例如優惠套餐加錢配其他食品，或控制其他成本。熊麗萍續指，未來觀察「一窩多行」成效，是否可以抵銷北上消費的影響。

熊麗萍認為，考慮到估值不便宜，目前不是吸納快餐股時機。若要選擇的話，她認為大家樂較佳，因為規模大，旗下品牌多元化，包括一粥麵、上海姥姥、Oliver's Super Sandwiches、意粉屋及米線陣等。

餐飲業要從困境中尋出路

【香港商報訊】記者陳薇報道：本港餐飲業面對目前困境，知名中菜館敘福樓(178)主席黃傑龍向本報表示，現時整體消費力疲弱，與北上深圳消費有關，內地餐飲質素可能比香港好，服務比香港好，價錢比香港低，本港消費者所以尋找更合理的選項。

在此情況下，本港餐飲業必須找尋競爭方法，部分提供深圳沒有的高質素食品作招徠，例如靚紅酒、由頂級廚師烹調的菜式。不過，此類企業僅屬鳳毛麟角。大部分食店以價格吸引顧客，推出減價優惠以應對消費疲弱。他認為，快餐店的

新挑戰為兩餸飯店外賣店。統計處數字顯示，去年香港整體食肆總收益達1095億元，按年大升26%，惟較疫情前2018年的1195.55億元的新高紀錄，仍減少約100億元。今年首三季合計818.16億元，較去年同期略減約2.8億元。

按食肆類別分析，若對比去年第三季數據，今年第三季中式餐館及酒吧收益跌幅最高，分別為7.7%及6.1%。而非中式餐館收益跌幅較低，只有0.6%；僅快餐店及雜類飲食場所收益錄得升幅，分別為8.5%及0.3%。

惠理：美日息差收窄 利投資J-Reit

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：美國與日本利率呈相反走勢，惠理亞太區分銷業務主管陳榮達表示，隨著美日兩國的息差收窄、日本經濟復蘇以及當地工資增幅創逾30周年新高拉升通脹，將有利日本物業的租金回報率，繼而利好日本房地產信託基金(J-Reit)的回報率。

陳榮達認為，內地及香港的投資者仍抱有濃厚的「磚頭」概念，但相對投資當地實體物業，投資J-Reit既可享有較高流動性、毋須被鎖死手上資金，由於日本的物業沒有「爆炸性」升幅，投資者可獲得具吸引力且穩定的收益率。

買日本物業5年內須付利得稅

陳榮達表示，若在日本投資實體物業，買入物業的5年以內，須付出30%的利得稅，加上涉及匯率及其他稅款，耗費成本不菲；相反若投資J-Reit，則可免除上述成本。

一眾J-Reit所持有的物業，大多位處關東及東京都，其中以辦公室、物流、零售、住宅和酒店的佔比較大。陳榮達表示，日本的僱主較為傳統，即使疫情過後，仍喜歡員工露面上班，因此相信當地辦公室的租用率，續有較高穩定性。

J-Reit與其他投資產品的相關系數甚低。數據顯示，J-Reit與美國國庫券的相關系數僅為0.15，至於與美國投資級別債券的相關系數更低至0.07。陳榮達認為，這顯示J-Reit可協助投資者分散投資日本的風險。

日本地產價值尚未反映J-Reit上

美國及日本將於本月雙雙議息，惠理高級分析員劉芸琪認為，當前日本的地產價值，尚未反映在J-Reit之上，觀乎J-Reit的回報率跟隨美國10年期債息，若日本央行本月再加息，同時美國再減息，相信可消除未來J-Reit回報的不確定性。

另外，目前惠理透過營運「惠理日本房地產投資信託產業基金」，關注J-Reit市場。陳榮達稱，目前新加坡的房地產信託基金(S-Reit)面向國際的曝光率已經相當高，因此惠理暫未有計劃開設S-Reit基金。



陳榮達(左)表示，相比日本實體物業，投資J-Reit可享有較高流動性。 記者 鄭偉軒攝

2024 屢獲殊榮 業務社責雙豐收

建行(亞洲) 做好兩地金融橋樑

2024年對中國建設銀行(亞洲)(「建行(亞洲)」)來說，是碩果豐盛的一年，無論是拓展銀行業務方面，還是履行社會責任方面，都屢獲佳績。建行(亞洲)不忘初心，以港為本，助力香港社會穩定繁榮發展，促進灣區共融，堅持做好跨境金融服務，積極推動兩地金融市場的互聯互通，助力暢通境內外金融市場。建行(亞洲)同時展現國有大行的社會責任與使命擔當，在文體發展、人才培育及綠色金融等領域全面推進，成果斐然。

木子



贊助「2024中國網球巡迴賽建行(亞洲)香港公開賽」，正正凸顯以金融賦能文體事業發展、推動大灣區共融的理念。

連續兩年贊助中巡賽 力撐兩地文體交流

作為建行集團海外業務旗艦，建行(亞洲)發揮兩地橋樑作用，提供優質銀行服務的同時，積極促進內地和香港文化體育交流，連續第二年冠名贊助國家級網球賽事中國網球巡迴賽香港站，致力促進灣區共融，協助香港打造「國際體育盛事之都」的形象。

「2024中國網球巡迴賽建行(亞洲)香港公開賽」早前圓滿舉行，在建行(亞洲)的全力支持下，中國網球巡迴賽CTA1000去年首度落戶香港，立即成為本地最矚目的網壇盛事之一，建行(亞洲)今年再度出手，繼續全力支持賽事在香港舉行。

金融賦能文體發展

建行(亞洲)副董事長及行長張駿表示：「為響應國家『加快推進體育強國建設』戰略，建行(亞洲)作為國有大行在港機構，我們相信支持中國自主體育品牌賽事可起到模範帶頭作用，吸引更多企業推動內地與香港文體交流發展，促進

兩地文化共融的同時，積極確立香港在『十四五』規劃的中外文化藝術交流中心之新定位。」

建行(亞洲)深耕香港，利用自身專業履行社會責任，促進香港的繁榮發展，張駿認為，今次贊助賽事，就是以金融賦能文體事業發展、推動粵港澳大灣區共融發展的又一次重要實踐。作為中國網球巡迴賽極具標誌性的一站，這次賽事帶動區內「體育+文化」和「運動+旅遊」的互聯發展，有利香港打造「國際體育盛事之都」形象。

猛將雲集香江 激戰連場

今屆陣容強勁，雲集超過150位達國際水平的猛將，展開連場激戰，為球迷獻技。經過一連七日的連場激戰，縱然天氣不似預期，但球手們對網球熾熱的心，使比賽最終得以順利完成，並由劉子雲和葛玲佑分別奪得本屆男、女單打冠軍；男、女雙打賽事則分別由楊子江和鄭寶羅、艾提牙古麗、艾西熱甫和徐佳鈺摘得桂冠。

創新產品 促進灣區共融

建行(亞洲)積極發揮地處香港國際金融中心的優勢，配合國家推動數字人民幣的政策，全力支持相關業務在香港擴大試點，抓緊發展機遇，探索更多跨境產品和服務，包括年內聯同母行及內地分行，共同為本港北上客戶推出跨境推廣活動，推進數字人民幣個人錢包與電子支付工具互聯互通。

早在今年初，為提供更優質的服務和更豐富的投資選擇予大灣區居民，建行(亞洲)升級跨境理財通服務，以進一步滿足灣區居民資產配置的需求，助力推動灣區金融一體化。

同時，建行(亞洲)在產品設計上，更貼心地滿足港人在大灣區的各種生活需要，在總行的「建行生活」APP內推出特別為港人設計「港人北上」頁面，提供美食、購物、出行以至置業等多個生活場景的便利和優惠，提升個人灣區生活體驗。以人為本的設計不但回應港人在大灣區的各種需要，更有助灣區生活圈共融發展，同時為建行(亞洲)將打造的本地線上生活圈奠定基礎。

金融之力 推動可持續發展

在綠色金融方面，建行(亞洲)積極打造綠色銀



建行(亞洲)再奪「香港綠色及可持續金融大獎2024」八項大獎，成為獲獎最多的銀行。

行形象，將綠色理念融入全行發展戰略、經營管理和企業文化。除了贊助「2024中國網球巡迴賽建行(亞洲)香港公開賽」，還為在香港八鄉發現的鱷魚「百香果」在海洋公園建立新居「鱷園」。該生態保育展館免費開放予公眾參觀，不僅以實際行動支持及推廣綠色生態保育工作，也為香港旅遊創造更多有意義的旅遊文化點，充分展現建行(亞洲)對促進社會共融發展的努力，也體現了其對環境保育和可持續發展的理念。

建行(亞洲)亦一直在業務及運營中積極實踐綠色理念，打造涵蓋綠色信貸、綠色債券、綠色投資的多元服務體系，持續擦亮綠色品牌形象。近年來，建行(亞洲)在綠色金融領域成果顯著，綠色貸款整體規模躋身香港中資同業前列，承銷綠色債券規模逐年提升，成功落地多筆綠色標杆融資服務案例，在多個行業和領域實現了綠色金融業務的突破與創新，以金融力量為香港、為國家建設可持續未來。

建行(亞洲)出色表現得到各方的認可，日前在香港品質保證局主辦的「香港綠色及可持續金融大獎2024」中獲頒八項綠色和可持續金融大獎，成為獲獎最多的銀行。

擔起重任 發揮金融優勢

建行(亞洲)除了對金融業務老本行全力以赴，在履行社會責任方面亦出資出力。在青年教育及文化傳承方面，建行(亞洲)去年首次成立獎學金計劃，與香港科技大學合作，為香港社會建立金融精英儲備，提升香港作為國際金融中心的長遠競爭力。評審準則除學業成績外，參獎者還需就金融科技、綠色金融及普惠金融三大金融行業熱門議題提交文章，發表他們對相關議題的見解。

建行(亞洲)更以金融賦能文體事業發展，連續第二年冠名贊助國家級網球賽事中國網球巡迴賽香港站，今年的賽事精彩熱鬧，大受球迷追捧，成為城中熱話。