

日出康城價回落 買家覓筍盤



地產透視

二 手市場交投持續上升，其中將軍澳大型屋苑日出康城頻錄成交個案，地產代理表示，該屋苑不少業主近期願擴大減幅，冀趁機沽貨離場。

中原地產將軍澳康城第二分行高級分區營業經理何文俊表示，該行最新促成日出康城3期緻藍天5座中層LC室成交，單位實用面積758平方呎，三房套間隔，另設儲物房，坐向東南方，望清靜園景，最初開價950萬元，最終減價112萬元，以838萬元沽出，實用呎價11,055元。原業主持貨10年，賬面獲利177.7萬元，單位期內升值27%。

何文俊續指，該行亦促成日出康城LP6 3座高層E室交易，單位實用面積729平方呎，三房套房間隔，擁向南海景，去年12月以1,200萬元放售，期間多次調整叫價，近日以1,045萬元成交，實用呎價14,335元。新買家為同區租客，鍾情上址擁海景，議價後感合理決定轉租為買。原業主持貨近6年，賬面蝕262.2萬元，單位貶值兩成。



■日出康城三房戶以838萬元沽出。

資料圖片

美聯物業將軍澳天晉匯分行首席高級營業經理陳健豪表示，區內整體交投氣氛向好，該行促成日出康城晉海1A座低層E室交易，單位實用面積497平方呎，兩房間隔。代理表示，買家心儀屋苑樓齡新，環境舒適，單位間隔合意，故以580萬元承接單位，實用呎價11,670元。原業主持貨約8年，是次轉手微蝕2,000元。

中原地產將軍澳廣場第一分行高級分區營業經理何俊傑表示，分行最新促成日出康城5期MALIBU 2B座低層B室交易，單位實用面積552平方呎，兩房加儲物房間隔，坐向東北方，外望開揚翠綠山景，業主微減8萬元，即成功以730萬元沽出，折合實用呎價13,225元。新買家為同區換樓客，鍾情單位景觀開揚翠綠，且

擁儲物房，屬空間較大的兩房戶型，議價後感合理決定入市自用。原業主持貨7年，賬面蝕66.9萬元，單位貶值8%。

緻藍天三房租金回報3.6厘

利嘉閣地產將軍澳日出康城分行聯席市務董事林靖義表示，該行促成日出康城緻藍天1座中層RA室租賃交易，單位實用面積805平方呎，三房套連儲物室間隔，望海景。代理表示，租客心儀單位附設露台兼享海景，交通便利，加上租金合理遂決定洽租。業主原叫租26,000元，議價後以24,000元租出，實用呎租30元。業主於2015年以800萬元一手購入單位，現享3.6厘租金回報。

自僱樓按入息證明須知



息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

自僱人士若申請按揭貸款，所需提交的入息證明與受僱人士不同，以經營公司業務的自僱人士為例，做生意涉及成本支出，銀行需確保自僱人士的業務盈利或入息能足夠及持續地應付按揭供款。一般來說，在入息證明方面，經營公司的自僱人士需向銀行提交商業登記證、最近一至兩年利得稅單、公司財務報表或審計報告、最近6個月顯示入息及現金流紀錄之銀行月結單等；如屬於專業人士則需出示執業證書或相關商業執照或證明。

銀行如何計算自僱人士的入息水平？銀行之間的審批方式不盡相同，以一位獨資經營的小店東主為例，銀行一般會以年度盈利計算其每月平均收入，若多於一人持有公司，則按相關持有股權比例計算。有些銀行為了提高風險管理，會要求以兩年稅單計算平均收入，換句話說，部分銀行並不接納開業時間不足兩年的公司申請按揭。

銀行審批彈性不同

當中銀行審批彈性有所不同，例如，若然公司兩年之賬目出現蝕錢，有銀行已難以批出按揭，但有部分銀行則可按個別情況評估，例如是首年蝕錢、之後一年賺錢，而最近半年至一年的現金流均現增長，若然平均盈利收入仍具足夠還款能力，銀行亦可接納此情況，又或再根據盈利收入水平、波動性及行業前景作衡量。對於開業時間較短的自僱人士，未有稅單可提供，銀行會認為較難評估其還款能力，故相對上較難獲批按揭；但市場上亦有銀行可提供較大審批彈性，例如因應業務收入情況及前景，根據半年至一年之銀行月結單入賬及現金流紀錄作評估及計算，並看公司賬目及財務報表是否吻合，若收入水平足夠仍可批出按揭。

同程受惠利潤率改善

麥格理發表報告，預測同程旅行（0780）今年第1季收入按年上升16%，考慮到內地酒店業每日平均房價（ADR）跌勢放緩、補貼減少，以及增值服務銷售帶來的實收率逐步改善，預計住宿分部銷售額增長22%。考慮去年同期高基數，以及運輸業務萎縮，預估上季運輸業務收入增長12%。

該行對團體遊業務持較保守看法，料有關業務上季收入同比減少13%，全年按年下跌6%。

獲大行升目標價

報告指出，預估同程今年首季淨利潤率按年擴大2.9個百分點，以反映變現能力提升及整體營運效率改善，上調對其今明兩年經調整淨利潤預測3%及2%。

麥格理將同程目標價由24.3元上調至25.1元，重申「跑贏大市」評級。

另外，花旗表示，同程上季核心線上旅遊平台（OTA）業務有望達標，住宿業務因其對低端酒店的較高



■同程增值服務銷售改善。

敞口而保持不俗勢頭，其ADR相較行業更具韌性；至於旅遊業務按年下跌可能超出預期，因商務需求疲弱，但其對利潤的貢獻有限。

花旗認為，同程核心OTA業務收入增長或在第2季放緩，但料下半年增速加快，將其目標價由24元升至26元，維持「買入」評級。

交銀國際指，預計同程OTA收入維持快速增長，加上利潤率呈現上升趨勢。由於「五一」黃金假期期臨近，熱度有望再創新高，將其目標價由24元上調至25.5元，維持「買入」評級。

個股分析—
麥格理/花旗/交銀國際

百度線上營銷增長放緩

大和發表報告指，宏觀經濟表現疲弱，料百度集團（9888）核心線上營銷收入增長放緩，但廣告業務可望於2025財年下半年恢復正增長，並將在第2季推出更多人工智能（AI）變現功能。

該行表示，總體而言，估計百度今年第1季收入按年增長0.9%；核心收入增長2.7%；非通用會計準則（non-GAAP）淨利潤達50億元人民幣，核心淨利潤45億元人民幣。

大和將百度2025年至2027財年收入預

測下調0.6%至0.7%，主要考慮到廣告業務疲弱及宏觀經濟擔憂加劇。

該行重申其「跑贏大市」評級，目標價由100元下調至93元。

核心廣告收入復甦

另外，瑞銀認為，百度逐步推進搜索業務AI貨幣化，核心廣告收入復甦及robotaxi業務虧損收窄，將其目標價由119元升至120元。維持「買入」評級。

個股分析—大和/瑞銀

友邦香港業務有望創新高

摩根士丹利發表報告，預料友邦保險（1299）首季新業務價值同比升6.9%，主要受到平均資本回報率（APE）增加7.3%，以及毛利持平在54.2%的支持。

泰國市場表現佳

該行估計，友邦中國業務上季新業務價值同比跌8%，拖累整體業務表現，惟料全年仍錄增長10%。

報告表示，期內友邦泰國新業務價值增長可望錄得同比增幅28%，主要受到新業務

保費增長和利潤率擴大推動。至於香港業務在疫情後有望創歷史新高，實現增長13%。

大摩認為，集團上季新業務價值增長放緩只屬暫時性，估計今年上半年及全年均增長12%，目前公司估值吸引，予其目標價81元，評級「增持」。

另外，瑞銀指，因應宏觀環境變化，將友邦2025年稅後淨利潤和內涵價值預測分別下調3%和4%，目標價由91元降至88元。評級「買入」。

個股分析—大摩/瑞銀