

太古城長情業主勁賺42倍



地產透視
二手市場交投持續活躍，其中港島東藍籌屋苑太古城錄得多宗獲利成交，有持貨近半世紀長情業主勁賺42倍。代理表示，屋苑本月暫錄約21宗成交，略高於上月同期。

美聯物業區域經理吳肇基表示，太古城於4月份交投表現活躍，復活節期間更連錄多宗成交。該行促成鄺陽閣高層A室交易，單位實用面積583平方呎，兩房間隔。業主於去年10月以800萬元放盤，期間累減至710萬元，經議價後最終以706萬元成交，實用呎價12,110元。買家為年輕用家，認為樓價調整後趨合理，決定拍板置業。

原業主早於1977年以約17萬元購入單位，是次轉手賬面獲利689萬元，持貨48年，單位升值逾42倍。

中原地產資深區域營業經理王秀芬表示，該行促成南海閣高層H室交易，單位實用面積552平方呎，兩房間隔，望泳池及小量海景，以798萬元成交，實用呎價14,457元。新買家為用家，心儀太古城配套成熟，見價錢合適即決定入市自用。原業主持貨20年，賬面獲利446萬元，單位升值



港島東藍籌屋苑太古城交投續升。資料圖片

約1.3倍。

王秀芬續指，分行另錄太古城南海閣高層E室成交，實用面積488平方呎，兩房間隔，望區景，獲用家以725萬元承接，實用呎價14,442元。原業主持貨27年，賬面獲利332萬元。

美聯物業分區營業經理陳彪表示，太古城優質大單位近月受追捧，該行剛促成銀柏閣低層A室單位交易，單位實用面積1,114平方呎，三房連套間隔，獲家庭客以1,650萬元承接，實用呎價14,811元。原業主持貨18年，賬面獲利700萬元，升值74%。

陳彪續指，該行另錄得東山閣高層F室成交，單位實用面積704平方呎，三房間隔，業主於去年5月以1,130萬元放盤，累減叫價至近期950

萬元，經議價後最終以905萬元易手，實用呎價12,855元。新買家鍾情單位望內園景，環境舒適。原業主持貨18年，轉手獲利449萬元，單位期內升值近1倍。

全海景單位易手賺千萬

中原地產營業董事張光耀表示，雖然近日市場籠罩着不明朗因素，但仍有不少用家把握時機入市，該行剛促成太古城翠榕閣高層H室交易，實用面積1,114平方呎，三房連連物房間隔，享全海景。業主今年初以2,180萬元放盤，近日以1,870萬元獲用家承接，平均實用呎價16,786元。原業主持貨18年，是次沽出賬面獲利高達1,040萬元，單位升值1.25倍。

自僱支薪按揭怎批？



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期本欄提及銀行如何評估自僱人士的入息及還款能力，今次繼續談及有關不同情況。自僱人士以獨資又或與合夥人共同經營業務，有時亦會按月出糧給自己，又或夾份做生意的會按月支薪；對於按揭申請，有些銀行亦可將此類薪金直接計作入息，但大前提是，自僱按揭申請人需額外提供薪俸稅或個人入息稅單、6個月銀行戶口出糧紀錄以及強積金紀錄，而有關公司在支出薪金及日常營運成本後，仍是有盈利，而非蝕住出糧。

自僱人士同樣可申請高成數按揭保險計劃，由於自僱人士並非固定收薪，按揭成數最高達八成而非九成；而實際上，按揭公司對於自僱人士的審批會相對較為嚴格。

對於受薪人士及自僱人士的分界線，偶然有以下個案出現，親屬是經營生意的自僱人士，自己在親屬之公司受僱工作，按月薪金固定，入息水平亦符合九成按揭申請，但按揭公司最終卻只能批出八成按揭。箇中何有原因？細查原因之後，原來由於按揭申請人亦是有關公司的股東之一，故此按揭公司未能將他視作受薪人士，因此未能批出九成按揭申請。

審批會按需要公司查冊

事實上，在按揭審批過程中，銀行或按揭公司會按需要進行公司查冊，從中了解公司持有人，包括董事及股東名單，用作審批時的依據。

港交所首季料多賺28%

港交所(0388)明日(30日)派發今年第1季成績表，摩根士丹利發表報告指，即使在高基數下，估計上季收入及盈利仍分別錄得28%增長；不過，由於低息環境持續，料淨投資收益將下降。

該行表示，港股首季日均交易量達2,430億元，按年升1.4倍，南向資金亦升逾2.5倍。由於外圍不明朗因素增加，令市況更波動，惟創新性增長有助推動新股上市及交易活動，維持其「增持」評級，目標價387元。

購總部鞏固品牌

另外，高盛指出，港交所斥資63億元購入中環交易廣場樓面以作永久總部，能有效將外部投資組合所獲的投資收益，轉化為3%的資本化率，估計2026年至2027年投資收益率5%至6%。

該行預測，有關交易料對港交所稅前利潤產生1.5%至2%的負面影響，或導致投資收入減少3.5億元，但可節省1.8億元租金。

高盛相信，港交所購置總部物



港交所買物業對開支及投資收入帶來負面影響有限。

業，有助加強其作為香港金融市場基礎設施重要組成部分及品牌形象。

滙豐環球研究估計，有關交易或令港交所投資收入減少2億元至4億元，連同投資組合相應的稅項減少，料對港交所今年淨利影響1.4%至2.8%。

該行認為，交易對開支及投資收入帶來負面影響有限，對每股盈利及每股派息影響亦溫和。然而，交易反映港交所對本港發展長遠承諾，維持「買入」評級及目標價411元。

個股分析—大摩/高盛/滙豐

中興遭削利潤預測

中興通訊(0763)今年首季業績，按中國會計準則，實現營業收入329.68億元(人民幣，下同)，按年增7.8%。歸屬股東淨利潤24.53億元，倒退10.5%，每股收益51分。扣除非經常性損益淨利潤19.57億元，降26.14%。

美銀證券發表報告指出，中興首季度財報大致符合該行及市場預期。期內銷售額表現強勁，分別較該行及市場預期高出11%及8%；毛利率按年下降7.8個百分點

至34.3%，分別低於該行及市場預期5.3及3.5個百分點；營運收入並較該行及市場預期分別低21%及13%。

目標價降至28元

美銀證券將中興2025年至2027財年銷售預測上調6%至11%，不過，由於毛利率下跌，故將其利潤預測下調9%至12%，並將其H股目標價由32港元下調至28港元，重申「買入」評級。

個股分析—美銀證券

周大福獲升評級至「買入」

中銀國際發表報告指，周大福(1929)截至3月底第4財季營運指標持續承壓，零售流水按年下降11.6%，期內淨關店406家，整體門店數目為6,643家。

上月銷售明顯改善

報告表示，公司3月銷售已見明顯改善，可視為積極信號，另預期美國總統特朗普推出多項政策，將進一步推高金價，並刺激中國消費者購買更多黃金。

該行認為，周大福能把握最新消費趨

勢，推廣更多定價黃金產品，有助穩定利潤率。預期公司在目前的發展方向下，在2026財年可望取得更好表現，有助公司估值重估。

此外，考慮到高端黃金產品銷售佔比上升，將其2026年及2027財年每股盈利預測，分別上調10%及13%，而毛利率及同店銷售預測亦獲上調。

該行上調對其評級，由「持有」升至「買入」，目標價由6.8元升至11.2元。

個股分析—中銀國際