

居二盤熱賣 業主多大賺



近日二手交投回升，居二市場亦轉趨活躍。地產代理表示，近期成交的居二屋苑不乏持貨多年單位，有業主賬面獲利高近400萬元。

世紀21奇豐物業分行經理楊麗娟表示，該行新近促成沙田愉翠苑愉禮閣(O座)中層05室交易，實用面積663平方呎，三房套間隔，坐向西南望樓景，放盤4個月，叫價595萬元，議價後以568萬元(居二市場價)承接，實用呎價8,567元。原業主持貨17年，賬面獲利391萬元，單位期內升值2.2倍。

楊麗娟續指，大圍居屋豐盛苑B座中層05室錄得成交，單位實用面積490平方呎，兩房間隔，經議價後以268萬元(居二市場價)承接，實用呎價5,469元。新買家為上車客，見單位價錢吸引，即購入自用。原業主持貨達40年，賬面獲利約251萬元，單位升值14.6倍。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，業主眼見獲利空間開始收窄，紛紛加快沽貨止賺，天水圍近日連錄多宗居屋一手業主沽貨套現成交，包括天頌苑N座中層11室，單位實用面積601



愉翠苑愉禮閣三房戶568萬元沽出。

平方呎，三房間隔，望樓景。原業主於2000年以73.94萬元綠表價一手購入，早前以386萬元(居二市場價)沽出，實用呎價6,423元，賬面獲利逾312萬元，單位升值4.2倍。

伍耀祖續指，同區的天盛苑F座高層2室單位，實用面積650平方呎，三房套間隔，業主叫價530萬元，放盤兩周連獲買家以478萬元(居二市場價)承接，實用呎價7,354元。原業主持貨25年，賬面獲利約380萬元。另外屏欣苑C座低層15室亦錄得成交，單位實用面積570平方呎，三房間隔，以498萬元(居二市場價)沽出，實用呎價8,737元。原業主持貨約7年，賬面獲利近223萬元。

美聯物業首席高級營業經理潘剛

毅表示，該行錄得馬鞍山居屋錦鞍苑A座低層01室成交，實用面積554平方呎，三房間隔。業主早前以480萬元(居二市場價)放盤，獲買家零議價承接，實用呎價8,664元。原業主持貨12年，賬面獲利135萬元。

龍門居三房升值4倍沽

祥益地產高級分行經理黃文樂表示，屯門龍門居交通及購物配套齊全，該行近日錄得該屋苑3座高層E室成交，實用面積592平方呎，三房間隔。新買家為外區綠表客，鍾情屋苑鄰近家人，議價後獲減價10萬元，以410萬元(居二市場價)承接，實用面積6,926元。原業主於2007年以74萬持貨至今，賬面升值逾4倍。

自僱另類方法申請樓按



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及自僱人士申請樓按時，銀行如何評估自僱人士的入息及還款能力，當中，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，了解公司持有人包括董事及股東名單。

事實上，經營公司的自僱人士，有時即使生意如常，但卻基於開拓業務、增加人手、添置器材等各種原因而有較大開支，又或在省稅的角度上報銷甚多開支項目，在申請按揭時或基於盈利較少而未足以獲批出按揭。有些老闆們雖然在生意賬目上來看難以獲批出按揭，但原來名下持有不少物業及金融資產，那麼亦可考慮循另一方式申請按揭，以自身的資產水平獲批按揭金額。

自僱人士不一定經營公司

自僱人士並非受僱，但亦有可能並非經營公司，例如是自己接工作的人士如上門化妝師、補習老師或YouTuber/KOL等，則一般以顯示入息的銀行入賬紀錄及稅單作評估，最少需有6個月入息紀錄，若收入波動性較大，或需提供一年或以上入賬紀錄。

在現今電子化年代，最好要避免以現金方式收取客人款項，例如一些小型商販若仍以現金收款，亦沒有定期於銀行入賬作紀錄，銀行將無從評估借款人的還款能力，申請按揭貸款時確實有較大難度。

銀行對於自僱人士的審批方式會因應個案的不同類別情況而有所不同，有意置業及申請按揭的自僱人士可於入市前先作了解。

港交所股價受成交左右

港交所(0388)首季純利40.77億元，按年升37.27%；收入及其他收益68.57億元，增31.84%；主要業務收入升36%，反映現貨、衍生產品及商品市場成交量上升，帶動交易及結算費增加。不過，投資收益淨額跌3.55%至5.16億元，受累外部管理的投資基金公平值收益淨額減少。

摩根大通發表報告指，港交所上季業績表現強勁，得益於證券及衍生品日均成交額大增，以及受淨利息收入增長推動。

摩通估計，港股日均成交額可能回歸正常，維持其「中性」評級，惟料交易量持續變化、中概股回歸時間表等因素，將左右港交所股價表現，予其目標價340元。

EBITDA利潤率提升

另外，花旗表示，港交所第1季淨利潤增幅高於市場預期5%。總收入增長亦超出市場預期3%，主要受惠投資收入強勁。

期內，營運支出20億元，按季下降4%，按年增長7%，超出市場預



大行料港股日均成交額或回歸正常。

期4%，主要由於員工費用降低。而EBITDA利潤率按年提高5個百分點，達76.6%。

花旗予港交所「買入」評級，目標價385元。

高盛表示，港交所首季每股盈利3.23元，按年升38%，勝該行預期2%。EBITDA略勝預期，有效稅率16%符合該行預期。

報告指出，港交所上季除稅後純利高過該行預期2%，料對股價帶動刺激作用。予其目標價378元，評級「買入」。

個股分析—摩通/花旗/高盛

華電國際獲升盈測

華電國際電力(1071)第1季營業額265.77億元(人民幣，下同)，按年跌14.1%。純利19.3億元，升3.7%；每股盈利0.17元。

集團上季累計完成發電量5,138萬兆瓦時，同比下降8.51%；完成上網電量4,802萬兆瓦時，減少8.5%。

標準煤成本下降

期內，平均上網電價約505.71元兆瓦時，按年下降0.71%。

花旗發表報告指，撇除去年首季3.88億元處置收益在內的一次性因素，華電上季經常性淨利潤同比增長17%，主要受惠於標準煤成本按年下降9.7%的推動，有助抵消上網電價下調，以及合併淨發電量下降的影響，盈利表現略好過市場預期。

該行將華電2025年及2026年淨利潤預測，分別上調3%及10%，以反映煤炭成本下降，目標價上調14%至5.25港元，維持「買入」評級。

個股分析—花旗

美高梅中國高效營運效率

美高梅中國(2282)首季總收益同比跌3%至79.9億元，主要由於主場地賭枱投注額減少，導致娛樂場收益下降；除息、稅、折舊及攤銷前溢利(EBITDA)亦跌5%至23.7億元。

滙豐環球研究發表報告指，美高梅上季投資率按季跌3.5個百分點，但季內市佔維持在15%水平，凸顯公司強大的執行能力和高效營運效率。

該行表示，考慮到美高梅優於預期的季績後，上調對其今年EBITDA預測2%，目

標價由14元升至14.5元，以反映公司估值吸引，預測股息率6厘，維持其「買入」評級。

跑贏行業表現

另外，摩根大通亦上調美高梅目標價4%至13.5元，指其季績勝預期，EBITDA按季錄得增長，跑贏整體行業表現，按季雖跌6%，惟表現好轉，重申其「增持」評級，續是該行澳門博彩股的首選。

個股分析—滙豐/摩通