

外區首置入市 東涌成交飆



東涌
本月累錄
45宗成交，較上
月同期升
22%。地產代理表示，大市整
體氣氛造好，外區首置客鍾情
東涌環境寧靜，積極入市。

中 原地產東涌區高級資深分區營業經理陳偉業表示，分行新近促成水藍·天岸3座中層E室交易，單位實用面積548平方呎，兩房間隔，叫價770萬元，議價後以752萬元成交，實用呎價13,723元。買家為外區首置客，喜歡東涌環境寧靜優美，配套完善，見上址內櫥實用，裝修企理，考慮不久即拍板承接自用。原業主持貨約18年，賬面獲利430萬元，單位期內升值1.3倍。

利嘉閣地產東涌東堤灣畔分行高級聯席董事黃定坤表示，該行最新促成東涌東堤灣畔1期1座高層F室交易，單位實用面積803平方呎，三房套間隔，望海景及園景。新買家睇樓後心儀單位質素好，加上景觀理想，決定洽購。業主原以895萬元放售單位，議價後以845萬元入市承接，實用呎價10,523元。原業主賬面獲利170萬元。

利嘉閣地產東涌藍天海岸一行高級聯席董事劉景駿稱，該行最新



■東涌水藍·天岸兩房戶獲外區首置買家，斥資752萬承接。

促成東涌海堤灣畔2座低層F室連租約交易，單位實用面積508平方呎，兩房間隔。新買家為投資者，鍾情單位間隔四正，內櫥企理，決定洽購，並以580萬元連租約成交，實用呎價11,417元；投資者買入單位後可享3厘租金回報。原業主賬面獲利47萬元，物業升值9%。

藍天海岸三房1068萬沽

中原地產東涌區高級分區營業經理吳家威表示，分行新近促成東涌藍天海岸1期2座高層C室交易，單位實用面積911平方呎，三房套房間隔。外區首置買家睇樓已一年，近期見樓市已復甦，成交價量齊升，入市信心回升，睇樓後鍾情東涌周邊環境優美，為免錯過置業良機，遂加快入

市。上址叫價1,068萬元，微減8萬元，以1,060萬元成交，實用呎價11,636元。原業主持貨22年，賬面獲利612.3萬元，單位升值近1.4倍。該行另促成藍天海岸1期3座低層G室交易，單位實用面積388平方呎，一房間隔。買方為外區首置客，雙方零議價以500萬元成交，實用呎價12,877元。

吳家威續稱，該行新近促成藍天海岸3期影岸·紅B座(8座)36樓H室交易，單位實用面積588平方呎，兩房間隔，實呎成交價11,718元。業主放盤一個月，最近獲外區首置買家買入，鍾情單位位處高層，景觀佳，而且成交價689萬屬市價水平，故雙方一拍即合達成交易。

生育換樓用盡12萬扣稅



息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

上期提及由2024/25課稅年度起新增的居所貸款利息額外扣稅額，若符合資格，供樓扣稅額可由基本10萬提高至12萬。以現時平均按揭額約500萬、30年還款期及市場H按息3.25%計算，一年按揭利息約16.1萬，已可用盡10萬扣稅額，若合資格，更可連同額外扣稅額共達12萬。

目前共有20個課稅年度可申請供樓扣稅(額外扣稅額共19個年度)，可按自身情況選擇連續或不連續使用，現時平均新批按揭年期達27年，不少供樓人士選用30年還款期，何時及如何使用供樓利息扣稅額較着數？簡單來說，實質上可視乎該年按息支出是否最貼近或達到10萬扣稅額上限(若有嬰幼兒之合資格納稅人高達12萬扣稅額)。若果該年度已可用盡按息扣稅額，基本上已沒所謂「蝕底」，但是否可用盡扣稅額又或何時用扣稅額；實際上亦視乎一些因素影響包括按息水平、按揭尚餘金額及年期、換樓及生育計劃、餘下多少扣稅年期等。

由於按揭以息隨本減方式計算利息，開首數年的利息比例較高，足額使用扣稅額的機會亦較大。若果剛上車按揭額不大，以330萬貸款額、30年還款期為例，按目前息率計算，首年按息支出約10.6萬，足可用盡基本按息扣稅額；當供樓至第4年，該年按息支出開始降至低於10萬(假設息率不變以便參考)，未可足額使用扣稅額。

使用扣稅額考慮剩餘年期

假如短期內已計劃生育換樓，換樓後之按揭額較大，那便可考慮是否需要留待換樓後連同嬰幼兒額外供樓扣稅額一併使用，用盡12萬扣稅額。剩餘多少扣稅年期亦是考慮因素，若果供樓扣稅額可用年度已不多，而未來還有較長的供樓計劃，可看看該年度按息支出是否可用盡扣稅額來決定是否使用優惠。

聯想 AI 相關收入大增

聯想集團(0992)截至3月底止全年度業績，收入830.75億元(美元，下同)，創新高，按年升20.3%。純利19.11億美元，升38.1%。派末期息33.7港仙。經調整溢利增42%至20億元。人工智能(AI)相關收入大增105%，佔總收入33%。

單計第四財季，集團收入215.88億元，創新高，同比增27.1%，為過去5年來最高增速。純利升4.79倍至5.21億元。經調整溢利5.59億元，增101%。AI相關收入增84%，佔集團總收入38%。

毛利率勝預期

高盛發表報告指，聯想季度業績勝預期，主要受惠於高於預期的收入及毛利率。儘管處於淡季，且記憶體成本上升，令收入按季下降3%，但仍較該行及市場預期高出20%及13%。

聯想上季毛利率維持在16.4%，高於該行和市場預測14.9%及14.8%，帶動毛利按季增6%，較該行和市場預測高出32%及24%。該行予



■聯想受惠優化產品組合。路透社

其「買入」評級，目標價12.53港元。

另外，花旗表示，受惠於優化產品組合及ISG毛利率轉正。聯想上季業績勝預期。集團年度內營運開支按年升8%，較該行及市場預測高出19%及18%，主要來自員工成本及研發投入增加，但被強勁收入增長充分抵消。

此外，聯想於AI相關收入佔總收入逾三成，成功推動上季業績高於市場共識；不過，集團近期股價強勢，已反映市場對今次亮眼業績的正面預期。予其目標價12.6港元，評級「買入」。

個股分析—高盛/花旗

萬國數據盈利展望穩健

萬國數據(9698)第一季純利26.5億元(人民幣，下同)，按年升2.5倍；經調整EBITDA為19.5億元，升47.2%。收入33.67億元，升23.6%。

麥格理發表報告指，萬國數據上季業績遠勝預期，主要受到超大型雲端廠商加速進駐，以及對高效能人工智能數據中心(AIDC)資源需求激增所帶動。期內淨新增簽約量達200MW，創下單季歷史新高，全年有望順利超越500MW的新增簽約目標。重申其「跑贏大市」評級，以反

映強勁的手頭訂單提高2027年及未來的營收能見度。

下調今明兩年EPS

不過，該行將萬國數據2026年及2027年每股盈利(EPS)預測分別從0.19元及0.23元，下調至0.1元及0.21元，主要因強勁的簽約量將於2027年底才反映在盈利上。

麥格理將其目標價由57.1港元下調至54.6港元。

個股分析—麥格理

同程交通和住宿預訂業務承壓

同程旅行(0780)首季營業額50.06億元(人民幣，下同)，按年升14.4%。純利7.79億元，升16.5%；每股盈利0.33元。經調整EBITDA增19.8%至13.89億元。經調整EBITDA利潤率由26.5%增至27.7%。

下調經調整淨利預測

中金發表報告指，同程旗下交通和住宿預訂業務承壓，主要因地緣政局波動、油價上漲導致航班供給減少，燃油附加費

上漲亦遏抑需求。估計次季交通收入同比跌3%。住宿預訂收入增8%。

考慮到油價上升影響業務增長，該行下調同程2026年至2027年收入預測3%和4%，分別至210億元和228億元，經調整淨利下調2%和5%，至38.5億元和42.7億元。維持「跑贏行業」評級，以反映宏觀環境波動，下調估值基礎，以預測今年市盈率12倍計，目標價降21%至22港元。

個股分析—中金