

匯豪峰車場傳近5000萬洽



■太古城道39號匯豪峰的停車場傳洽至尾聲，洽購價近5,000萬元。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市傳鯉魚涌太古城道39號匯豪峰停車場獲洽至尾聲，洽購價近5,000萬元。該停車場涉及約36個私家車位、2個貨車位以及5個電單車車位。翻查市場資料，該車場於2013年約以3,698萬元獲現業主承接，倘物業落實易手，估計賬面可升值逾千萬元，物業不足3年間升值約三成。

居屋商舖登記首7月僅14宗

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2016年7月居屋商舖買賣合約登記僅錄得2宗及461萬元，宗數按月不變，金額則較6月的301萬元上升53.2%。宗數方面，連續7個月每月不多於3宗登記，反映交投相當淡靜。

7月錄得的成交分別是屯門悅湖山莊一宗登記（價值273萬元），以及馬鞍山富輝花園一宗登記（價值188萬元）。

2016年首7個月暫錄得14宗及4,754萬元。當中登記宗數較多的屋苑為屯門龍門居、屯門悅湖山莊及馬鞍山富寶花園，同樣錄得2宗登記，分別總值393萬元、388萬元及291萬元。

遺失股票啟事—第一次通告			
敬啟者：下開之H股股票，經已宣佈遺失。			
登記持有人	申請人	股票編號	H股股份數量
北京金隅股份有限公司（公司編號：2009）			
Kwok Sun Kam	如左	B8M70001876	500
交通銀行股份有限公司（公司編號：3328）			
Wong Hoi Tung	如左	BCM00242389-98	@4,000
同上	如左	BCM00255125	5,000
同上	如左	BCM00255126	50,000
同上	如左	BCM70076702	4,000
Lin Ming	如左	BCM00254388-9	@5,000
同上	如左	BCM00254390	2,101
中國銀行股份有限公司（公司編號：3988）			
Wang Kan Tsung deceased	如左	BNC00446395	1,000
同上	如左	BNC70141945	1,000
Wong Hoi Tung	如左	BNC00716877-83	@10,000
同上	如左	BNC00716884-9	@6,000
同上	如左	BNC00785088-98	@6,000
同上	如左	BNC00823667	50,000
同上	如左	BNC00823668	10,000
同上	如左	BNC00823669	2,000
同上	如左	BNC70144900	10,000
中國建設銀行股份有限公司（公司編號：0939）			
Wong Hoi Tung	如左	CCB00359649	50
同上	如左	CCB00359650	1,000
同上	如左	CCB00359651	2,000
同上	如左	CCB00359652	20,000
同上	如左	CCB00359653	100,000
中國交通建設股份有限公司（公司編號：1800）			
Wang Kan Tsung deceased	如左	CCO00080372	
中國中鐵股份有限公司（公司編號：0380）			
Leung Kwok Kin deceased	如左	CRG00038528	1,000
中信銀行股份有限公司（公司編號：0998）			
Leung Kwok Kin deceased	如左	CTK00069490	1,000
Lao Ho Yuk deceased	如左	CTK70001311	1,888
中國工商銀行股份有限公司（公司編號：1398）			
Wang Kan Tsung deceased	如左	ICB00322963	1,000
同上	如左	ICB70091573	46
Wong Hoi Tung	如左	ICB10191566	50,000
同上	如左	ICB10191567	2,000
同上	如左	ICB10191568	250
證券登記處：香港中央證券登記有限公司啟			
此啓			
中國石油化工股份有限公司（公司編號：0386）			
Wong Hoi Tung	如左	CUM00221215-20	@2,000
同上	如左	CUM00221221	1,000
證券登記處：香港證券登記有限公司啟			
由本通告第一次刊登日起，九十天內仍未有任何人士向本公司要求為上開股票之持有人時，則上開股票宣佈無效及作廢，同時另發新股票以代替之。			
茲証明上述公司已將上述通告之副本送交香港聯合交易所，而香港聯合交易所之負責人亦已書面向該公司證明已將上述通告之副本根據該公司章程之規定張貼於交易所內，為期九十天。			
日期：二零一六年八月二十六日			

車位拆售減 造價屢攀升

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市面買賣流通之車位有限，近年陸續有投資者覬覦這片領域，吸納一籃子車位項目，並於短時間內摸貨獲利，更屢破造價紀錄。代理指，今年市場拆售停車場項目較過往幾年略為緩慢，在供應不足以及可供投資選擇減少下，自然推高摸售價格。

各區面對車位供應嚴重不足，屢次創出高價摸貨成交，例如近日拆售車位的北角住宅新盤柏傲山，便曾先後兩次打破港島東區住宅車位造價紀錄。最新紀錄於7月中成交，屋苑地下雙號車位造價高達380萬元，較3日前舊紀錄，屋苑另一宗閣樓車位摸貨成交高出12%。大角咀帝峰、皇殿拆售車位後錄得的兩宗摸貨，亦相繼創出區內新高。至於新界區的大埔嵐山，亦錄得6宗車位摸貨成交。

至於早前由投資者林子峰拆售華貴邨的停車場，其電單車車位年內共錄得12宗摸貨登記，涉及16個車位，每個車位售價21.3萬元至23.8萬元不等，該批車位平均購入價約13.7萬元至15萬元，賺幅由接近五成至七成不等。同樣由林子峰拆售，屯門兆麟苑今年初亦錄得14宗摸貨註冊登記，每個車位成交價介乎61萬元至89萬元。

成交數字未跟上

雖然車位摸售價格屢破紀錄，但摸貨成交數字未能跟上。根據美聯工商舖綜合土地註冊處資料顯示，撇除62宗投資者以摸貨方式拆售停車場個案，今年截至8月24日共錄得50宗車

位確認人轉手買賣合約，數字較去年減少逾六成。

嚴打違泊增需求

年內車位摸售不乏賺幅理想個案，美聯旺舖梁國文表示，今年車位拆售市況較早一兩年為少，導致市場可吸納作投資，甚至摸售的選擇減少。在需求持續強勁下，車位價格水漲船高，投資者亦因而相信拆售價格較市場可接受水平仍有升值空間。此外，政府加強執法嚴打違例泊車，又有意調高違例泊車罰款，進一步刺激市場對車位租賃需求，增加投資潛力。事實上，年內全新拆售停車場項目，例如荃威花園等，市場反應熱烈，銷情亦相當理想。

梁國文補充，選擇車位投資時，最重要是考慮同區供應是否充裕，即使位處新界區，若鄰近車位仍然供不應求，其升值空間仍然大，過去新界區內車位拆售仍遭市場吹捧，關鍵原因亦在於此。另外，投資者亦須注意車場拆售價與同區車位差異，以及租金市價，從而了解該區買家接手能力，以及是否可賺取合理租金回報。



■柏傲山的停車場上月兩度打破港島東區住宅車位造價紀錄。 資料圖片

部分矚目車位摸售成交

月份	項目	詳情
5月	香港仔華貴邨停車場	錄得12宗共16個電單車位，每個車位售價21.3萬元至23.8萬元不等，賺幅由接近五成至七成
5月	大角咀御金·國峯	發展商拆售住宅車位後，錄得2宗摸貨成交，成交價分別308萬元及348萬元，先後兩次成區內車位新高價
7月	北角柏傲山	發展商拆售住宅車位，7月中錄得1宗閣樓車位以338萬元摸貨成交，創東區新高；僅3日後即由地下另一車位以380萬元打破紀錄
資料來源：美聯工商舖		製表：記者 蘇洪鏘

美聯工商舖中期蝕917萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）美聯工商舖（0459）盈轉虧，昨天公佈截至6月底中期業績，期內淨虧損錄917.1萬元，去年同期則錄得純利1,264.7萬元；期內收入下跌19.9%至2.31億元。公司股價昨收報0.044元升4.8%。

受累成交萎縮

美聯工商舖執行董事兼行政總裁黃漢成表示，因市場成交活動大幅萎縮，今年上半年本集團錄得淨虧損，某程度上亦反映地產代理業所

看好商廈前景

在工廈、商廈、舖位的投資物業中，黃漢成尤其看好商廈前景。他引述市場研究指出，2015年駐港公司數目達7,904間達歷來最高；近期

面對的困境。集團將繼續嚴控成本，例如減少宣傳及廣告開支以及應收賬款減值大幅下跌等。此外，集團公佈今年上半年各類型物業的收入比例，其中工商物業佣金收入佔24.4%，寫字樓佣金收入佔42.1%，商舖佣金收入佔33%。

展望後市，黃漢成預計下半年甲級商廈租售將穩步上揚，同步看升約10%至15%。一線街商舖售價料持續受壓，下跌約10%至15%。至於工廈市場，料售價將平穩上落5%以內，租金將看升約5%至10%。

東瀛遊廣場四連戶意向6800萬

香港文匯報訊 受內地多項政策影響，近年內地企業及外資企業加入搶租本港優質寫字樓，令核心區商廈供不應求加劇，租金成本持續上漲。不少用家轉投相對較低水的九龍東寫字樓，其中觀塘區發展最為成熟，成為第二核心商業區，區內物業備受市場關注。有業主近日趁勢推出觀塘東瀛遊廣場高層四相連戶放售，意向價約6,800萬元。

中原（工商舖）謝惠文表示，相關物業位於觀塘鴻圖道83號東瀛遊廣場20樓B至E室，項目總面積約8,497方呎，意向價約6,800萬元，單位可望部分海景。B及C室將以連租約形式放售，現分別租予牙醫診所及貿易公司，呎租約19元。另外，D及E室現已交吉，新買家可自用或投資收租；現時該廈市值呎租約21元至23元。

謝氏續稱，東瀛遊廣場業主大多惜貨，本年至今僅錄得一宗買賣成交，該成交單位為高層E室，以呎價約8,200元易手。另外，現時17樓及18樓亦有同類型單位放售，叫價每方呎約8,900元至9,500元不等。



■觀塘東瀛遊廣場高層四相連戶放售，意向價約6,800萬元。 資料圖片



按揭熱線 劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

面對本港住屋成本持續上升，置業安居是很多香港人的目標之一。不過到了2017年，希望置業的準業主或許會多了一重擔憂，就是所謂的「2047年地契危機」。香港大部分物業的地契年期至2047年6月底，加上金管局於2012年9月起收緊按揭年期上限為30年，因此，還剩4個月踏入2017年，市場紛紛揣測2047年地契政策之發展。若銀行考慮地契直至2047年的有效年期，2017年7月起的最高按揭年期或會隨之收緊，市場對此的關注程度亦逐漸升溫。

關注地契議題的市民主要憂心業權未必得到保障，在供樓以外，買家可能需要另付一筆補地價的費用，加上按揭上限逐年倒數，這對步入「上樓年齡」的80後及90後亦形成某程度的壓力。

每月供款影響不大

對此備受關注的話題，筆者認為政府對2047年土地年期的政策仍存在很多未知數，未有實質對2047年地契之政策，所以現階段預期對按揭市場的影響並不大。

按揭借款因素主要依照客戶個人的供款能力，預測銀行或客戶甚至可稍稍調低按揭年期至29年或28年，此舉對利息支出亦影響不大。例如以價值500萬元的物業為例，對每月供款的影響只是每月300元至500元的差別。

上海機電股份有限公司

公司代碼：600835、900925 公司簡稱：上海機電、機電B股

上海機電股份有限公司 2016年半年度報告摘要

一、重要提示

1.1本半年度報告摘要來自半年度報告全文，投資者欲瞭解詳細內容，應當仔細閱讀同時刊載於上海證券交易所網站等中國證監會指定網站上的半年度報告全文。

1.2公司簡介

股票種類	股票上市交易所	股票簡稱	股票代碼
A股	上海證券交易所	上海機電	600835
B股	上海證券交易所	機電B股	900925

聯繫人和聯繫方式	董事會秘書	證券事務代表
姓名	司文培	邢匯華
電話	021168547168	021168547168
傳真	021168547170	021168547550
電子信箱	shidm@chinasec.cn	xhh@chinasec.cn

二、主要財務數據和股東情況

2.1公司主要財務數據

	本報告期末	上年度末	本報告期末比上年年度末增減(%)
總資產	30,947,866,530.21	29,852,734,095.54	3.67
歸屬於上市公司股東的淨資產	8,564,246,118.26	8,119,111,431.17	5.48
經營活動產生的現金流量淨額	1,316,392,351.13	407,409,841.75	223.11
營業收入	9,271,315,229.15	9,829,497,798.77	-5.68
歸屬於上市公司股東的淨利潤	742,254,955.06	551,656,053.84	34.55
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	563,164,895.10	468,161,722.45	20.29
加權平均淨資產收益率（%）	8.87	8.24	增加0.63個百分點
基本每股收益（元/股）	0.73	0.54	35.19
稀釋每股收益（元/股）	0.73	0.54	35.19

2.2前十名股東持股情況表

截止報告期末股東總數（戶）					70,687
前10名股東持股情況					
股東名稱	股東性質	持股比例(%)	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押或凍結的股份數量
上海電氣集團股份有限公司	國有法人	47.35	484,220,364	0	無
全國社保基金一零六組合	其他	2.37	24,199,350	0	無
中央匯金資產管理有限公司	國家	1.34	13,741,800	0	無
全國社保基金一零組合	其他	1.18	12,094,210	0	無
GIC PRIVATE LIMITED	其他	1.05	10,757,920	0	未知
中國證券金融股份有限公司	國有法人	0.69	7,074,107	0	無
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	其他	0.69	7,033,070	0	未知
NORGES BANK	其他	0.44	4,492,554	0	未知
中國農業銀行股份有限公司－富國中國國有企業改革指數分級證券投資基金	其他	0.37	3,779,097	0	無
SCBHK A/C BBH S/A VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	其他	0.37	3,735,157	0	未知
上海電氣集團股份有限公司與前十名流通股的其他股東之間不存在關聯關係或屬於《上市公司股東持股變動信息披露管理辦法》規定的一致行動人。其他股東之間未知其是否存在關聯關係或一致行動人。					

三、管理層討論與分析

2016年上半年，房地產投資未有明顯改觀，全國房地產市場的地區差異化情況越為明顯，一、二線城市熱度不減，而三、四線城市持平或不同程度的同比下降。市場競爭更趨激烈，電梯行業表現為價格、質量、交貨期、服務等全方位的競爭。短期內由於競爭激烈，電梯價格持續走低，競爭對手的實力也在不斷提升，發展速度叫囂逼人。到2015年底中國電梯的保有量已經突破400萬台，運行時間超過15年的電梯逐漸增多，未來老梯更替的增量將大幅上升，維修保養、改造的產值也將逐年增加。同時，在中國工業化、新城镇化不斷推進的背景上，加之公共交通設施等因素推動，電梯市場仍可以在未來較長時間保持平穩發展的態勢。

上海三菱電梯針對市場情況，更加重視與戰略大客戶的關係維護與開發。在與萬達、恆大、中海、綠地、碧桂园、遠洋、龍湖、復地、魯能、萬科、中信等核心戰略夥伴繼續保持密切合作的同時，上半年度開始增加與融信的新合作；同時加強對二、三線城市的核心及大項目的跟蹤力度，重大項目承

接的有：盛京金融廣場項目、成都泰和國際財富、廈門帝景苑、深圳地鐵科技大廈、重慶來福士、東莞匯海大廈、蘭州名城廣場、山西信達國際金融中心、雲南雲鋼時代之窗、龍湖·紅橋天街洲際酒店、上海大華金茂府、深圳中海天鑽、南通萬科公園裡、青島輕軌11號線（藍色硅谷）、貴安高樓項目、青島膠東新國際機場等項目。

上海三菱電梯不斷拓展服務產業化發展，面對在用梯服務需求特別是舊梯改造業務的快速增長，上海三菱電梯正在加快服務中心、物流中心和培訓中心的建設；在工程人力資源管理、流程管理、服務質量等方面，建立和完善有效的運作模式；樹立「服務營銷」理念，以舊梯改造業務為突破口，創立新服務增長點。上海三菱電梯全面推進移動互聯網在工程服務中的應用，加強安裝項目管理、維保質量抽檢等方面的信息化推進。通過客戶信息大數據分析及應用，改進經營效率，提高管控能力。上海三菱電梯2016年上半年，安裝、維保等服務業收入超過25億元，占營業收入的比例超過28%。預計未來幾年上海三菱電梯的服務業收入將會保持穩定的增長。

四、主要子公司、參股公司分析

公司名稱	註冊資本（萬元）	公司持股比例	總資產（萬元）	淨資產（萬元）	營業收入（萬元）	淨利潤（萬元）
上海三菱電梯有限公司	美元15,526.94	52%	2,309,112	385,542	878,334	86,378
三菱電梯上海機電電梯有限公司	美元5,300.00	40%	173,703	99,707	151,956	5,778
高斯圖文印刷系統(中國)有限公司	13,268.00	60%	91,573	40,493	12,023	-227
上海電氣集團通用冷凍空調設備有限公司	35,060.47	100%	94,311	92,478	-	9,599
瑞士環球清潔技術有限公司	瑞士法郎25.00	100%	9,669	441	868	2
上海電氣液壓驅動有限公司	美元124.32	100%	64,078	55,274	10,389	-286
上海斯太克代理有限公司	美元645.00	67%	11,483	5,469	7,792	155
上海電氣開利能源工程有限公司	2000.00	61%	17,401	2,633	11,657	91
上海納博特斯克傳動設備有限公司	日元10,204.08	51%	11,934	6,266	8,761	1,470
瑞士環球清潔技術有限公司	瑞士法郎25.00	100%	9,669	441	868	2
上海金泰工程機械有限公司	53,223.92	46.45%	106,328	78,023	28,018	1,989
上海人遠板機設備有限公司	美元1,200.00	30%	47,749	16,129	17,967	7
上海ABB電機有限公司	美元1,121.65	25%	55,155	18,739	45,596	2,163
上海馬松松新電氣有限公司	美元800.00	45%	48,795	43,457	12,583	3,507
上海日用-友捷汽車電氣有限公司	美元1,700.00	40%	107,467	68,938	89,836	8,394

註：未註明的幣種均為人民幣