

# 佳兆業復牌 股價曾飆九成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)曾陷於鎖盤、追數、高層調動、瀕臨債務違約等連環危機事件的內地房企佳兆業(1638)，停牌兩年後終於在昨日復牌，股價鹹魚翻生，一度飆近九成。經歷多重波折的集團主席兼執行董事郭英成，在睽違兩年的業績會上感慨地說，「跟大家見面，感受是酸甜苦辣」，但仍會抱持謹慎樂觀態度。集團更豪言要在3年內將銷售規模衝至1,000億元(人民幣，下同)。

佳兆業昨日股價一度見2.92元，較復牌前價位1.56元狂飆87.2%，及至收市報2.43元升55.8%。經歷兩年多波折後終告復牌，郭英成認為，重組一事要歸因信用狀況、一線儲備及金融機構的支持。上月「玩具大王」旭日國際主席蔡志明購入佳兆業股份，令後者公眾持股量回升至25.04%，從而符合上市規定。郭英成指，蔡氏為香港知名人士，誰都想與他合作，又稱對方自佳兆業上市便參與，又對深圳市場了解。

## 與融創友好 不排除合作

停牌期間，融創(1918)曾有意收購佳兆業，惟最終未能達成交易。他稱，失敗是多方問題，並透露，與融創關係友好，對

方亦有致電祝賀復牌一事，不排除未來合作。

近期有傳郭英成目前不能踏足內地，他表示，自己在香港居住超過20年，「中國是我的祖國，我很熱愛深圳及廣東，幹嘛不回去。」並稱「找個時間邀請你一起回去。」近期不少內房來港投地，郭英成稱會等待機會。事實上，集團於2014年停牌前，一度以獨資身份入標大埔白石角地皮。

## 重點拓內地一二線城市

集團首席執行官鄭毅稱，年內併購、舊城改造及招拍掛等仍是吸納土儲的主要手段，重點佈局於內地一二線城市，盼今年銷售額可按年增逾三成、全年銷售目標定於400億元，預計於3年內可增至1,000億元規模。期內，集團可售樓面451萬平方米，預計均價可達每平米16,400元，較去年的13,150元增約兩成半；目前約有23個項目，總貨值約1,500億元。



佳兆業郭英成(中)對傳媒表示：「中國是我的祖國，我很熱愛深圳及廣東，幹嘛不回去。」

元規模。期內，集團可售樓面451萬平方米，預計均價可達每平米16,400元，較去年的13,150元增約兩成半；目前約有23個項目，總貨值約1,500億元。

本周日(26日)集團一口氣公佈近兩年的全年業績，當中2016年度虧損收窄至6.12億元，前年同期為蝕11.22億元，每股虧損0.119元，不派末期息。

## 外需改善 港出口增18%

香港文匯報訊 政府統計處昨公佈，2月商品整體出口貨值為2,417億元，較去年同期升18.2%。其中轉口貨值2,389億元，升18.4%，而港產品出口貨值28億元，升幅3.8%。同時，2月商品進口貨值為2,980億元，較去年同期升25.4%。2月錄得有形貿易逆差563億元，相等於商品進口貨值18.9%。

統計處指出，合併1月及2月計算以中和農曆新年假期出現在不同日子的影響，轉口與港產品出口合計的商品整體出口貨值較去年同期上升6.7%。其中轉口貨值上升6.8%，而港產品出口貨值則下跌2.1%。同時，商品進口貨值上升9.3%。今年首兩個月錄得有形貿易逆差686億元，相等於商品進口貨值11.3%。

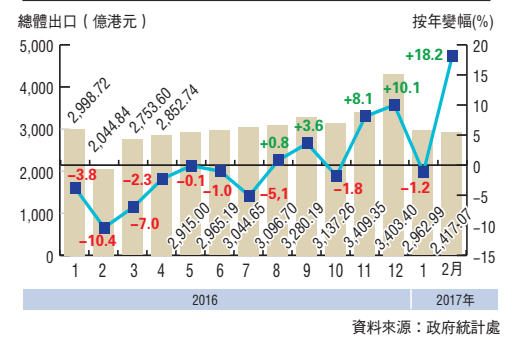
經季節性調整，截至今年2月止的三個月與對上三個月比較，商品整體出口貨值錄4%升幅。其中轉口貨值升4.1%，而港產品出口貨值則跌3.2%。同時，商品進口貨值升5.3%。

## 出口台越勁升 往德英急跌

按國家/地區分析，2月輸往亞洲的整體出口貨值同比上升29.9%。尤其是台灣(升82.7%)、越南(升46.5%)、中國內地(升35.9%)。

除亞洲外，輸往其他地區的主要目的地的整體出口貨值錄得跌幅，尤其是德國(跌19.0%)、英國(跌18.8%)和美國(跌10.9%)。

### 去年來本港出口表現



資料來源：政府統計處

# 萬科：董事會變動無時間表



萬科企業總裁郁亮表示，願意跟香港本地發展商合作，有合適機會會加大投資。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、李昌鴻)一年多以來陷入股權爭奪戰的萬科(2202)昨天分別在深圳和香港舉行業績發佈會，話題集中在萬科董事會換屆、以及與深圳地鐵合作等方面。董事會秘書朱旭表示，公司正積極醞釀董事會換屆方案，一旦成熟就會立即啟動換屆。萬科企業總裁郁亮表示，希望大家能夠見到萬科健康發展，但是在董事會變動方面未有時間表，笑指「如果太早透露就會糊掉」。

## 深鐵持股有利集團發展

深圳地鐵1月接手華潤在萬科的15.31%股權，其後恒大公佈將所持萬科股份投票權託付深鐵，期限一年，意味深鐵實際投票權達29.38%，超過寶能系的25.4%。郁亮指，在股權事件前雙方已有合作，對方資本雄厚，對集團發展有幫助，況且將來鐵路發展項目大有可為，看好「軌道+物業」的發展模式。

被問到股權之爭仍未落幕，是否代表存在隱憂？郁亮強調這當中不涉及爭權：「我們打工的、種地的，跟地主爭什麼呢？所以沒有誰跟誰爭的問題。」記者再追問事件進度，郁亮反指傳媒仍在關注事件，代表問題未解決，而原因則是「你們都知道」。

## 郁亮：「任務把地種好」

早前傳出王石將卸任主席的消息，郁亮對此不予置評。王石昨日也沒有現身，郁亮笑指王石並非首次缺席，反問記者過去有多少次看到王石出席記者會。有記者直言郁亮經歷這麼多事情後感覺更滄桑，問他有何感想，郁亮笑說：「我就是個農民，種地的，任務就是把地種好，幹農活一般都比較辛苦，外面天氣變化比較大，所以容易累。」

對於近期不少中資來港投地，郁亮指，萬科一直看好香港市場，形容香港是內房的「老師」，而公司一直在學習香港的新

開發理念，未來會堅持理性投資，亦願意跟香港本地發展商合作，有合適機會會加大投資。又指萬科也在美國及日本市場學習，向外發展都是抱着學習的目的，不是為賺錢或追求業務比重，所以海外投資比重不多。

## 北京「商改住」叫停影響小

至於北京調控加嚴，日前叫停「商改住」項目，禁止擅自將商辦項目改為住屋用途，在建及在售商辦項目不得售予個人買家。萬科執行副總裁張旭表示，公司去年住宅項目佔比88%，12%是商業項目，商改住項目不多，認為新政策影響不大，未來會繼續堅持以住宅為主，相信市場有一定的用家需求。

對於今年業務發展情況，朱旭指今年萬科新開工建設房屋面積為2,923.6萬平方米，較去年增長32.9%，竣工面積2,448.3萬平方米，較去年實際增長9.4%。

## 興證料內地資金延續「出海」

香港文匯報訊(記者 張美婷)興證國際(8407)副行政總裁王涵昨日於傳媒午餐宴表示，近期人民幣匯率表現平穩，相信內地監管機構收緊外匯管制只是暫時性；對於內地投資者傾向投資海外市場的趨勢，他認為並不是「往外跑」的舉動，只是投資者有分散投資的需求，相信該趨勢將會延續。

集團上週公佈2016年止年度業績，錄得股東應佔溢利增長100.2%至1.01億元，每股盈利4.2仙。派末期息2仙。執行董事、副行政總裁兼財務總監曾靄麗解釋，去年有多個「黑天鵝」事件，加上本港經濟放緩和港股波動等因素影響，令經紀業務等業務受壓。

# 星漣海 PARK YOHO 齊加價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、吳靜儀)新盤熱賣，發展商紛紛爭相加價。長實旗下馬鞍山星漣海計劃將14伙海景4房戶加價2%，涉及3B座的H單位。新地於元朗錦田北PARK YOHO 1B期亦修訂8A號價單，其中13伙加價2%。

長實地產投資董事郭子威指出，星漣海14伙海景4房戶將加價2%，單位涉及3B座的H單位，並於4月3日起生效。他指，其他單位有2%至3%提價空間，總括整體有約10%上調空間。

## 長實料星漣海再加價

長實營業經理楊桂玲表示，項目截至前日已售152伙，套現23.1億元，每伙逾1,500萬元。其中，標準戶及特色戶最高價者分別為1座15樓B室及3B座25樓H室，前者成交價3,467萬元，面積1,661方呎，呎價20,873元。後者成交價則為2,602萬元，實用面積1,222方呎，連677方呎天台，呎價21,293元。

新地副董事總經理雷震表示，南昌站匯豐或日內再加推單位，會視乎收票反應，有機會本週六進行第3輪銷售。新地代理總經理陳漢麟指出，匯豐最新加推價單中，包括首度推出低座面積1,977方呎4房戶，屬項目最大面積單位，暫推3伙。系內於元朗錦田北PARK YOHO 1B期上載8A號修訂價單，將其中13伙加價2%。

## 柏傲灣最後64伙盡推

至於新世界昨把荃灣柏傲灣最後64伙提價盡推，折實平均呎價19,503元，折實入場928.3萬元，本周五開售。

另外，保利置業(香港)市場銷售部主管高蔞華昨表示，啟德龍譽前日加推108伙，最快本週五開售。她指，

前日加推價單涉及開放式至四房戶，面積228方呎至1,146方呎，定價由548萬元至3,559萬元，呎價由21,649元至31,063元。當中，首度推出5間4房雙套房正南海景戶，分別位於2A座的28樓至32樓的A室。新價單會繼續提供最高18%折扣，並設8萬元首置回贈，折實售價441萬元至2,911萬元，折實平均呎價21,522元。

高蔞華稱，新價單沿用原有優惠及回贈，亦無因銷情理想而大幅加價，只有個別樓層單位定價作出輕微調整。她又指，「保利首置用家回贈優惠」在周六即日沽出的146伙中，接獲140個申請。截至昨日中午12時，已售出159伙，佔首批188伙的85%，套現逾15億元。

## 馬頭角銅鑼上載樓書

另外，馬頭角銅鑼昨上載樓書。豐泰地產投資資產管理助理副總裁張倚梨表示，項目最快4月開價及開售，並開放現樓示範單位予公眾參觀。張倚梨指出，項目1房戶佔22伙，面積378方呎，2房一套戶佔45伙，面積634方呎至651方呎，3房2套戶佔22伙，面積904方呎，另有3伙特色戶，面積約855方呎至2,215方呎。

## 香島頂層呎造4.5萬新高

至於南豐於筲箕灣香島昨以招標形式售出1伙頂層特色單位，面積1,870方呎，成交價8,477萬元，呎價45,332元，創項目新高。發展商公佈，香島於本週五發售27伙。



保利置業高蔞華指，啟德龍譽無因銷情理想而大幅加價。

記者 吳靜儀 攝

## 各區新盤最新安排

發展商	樓盤	最新安排
長實	馬鞍山星漣海	14伙海景4房戶加價2%，4月3日起生效
新地	南昌站匯豐	日內或再加推，有機會本週六再進行銷售
	元朗PARK YOHO 1B期	13伙加價2%
保利置業	啟德龍譽	最快本週五開售
豐泰地產	馬頭角銅鑼	上載樓書，最快4月開價及開售
新世界	荃灣柏傲灣	提價盡推最後64伙，本週五開售

資料來源：綜合市場消息

# 一城呎價1.62萬破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)新界東上車屋苑連環破頂，消息指，沙田第一城39座高層A室，實用面積284方呎，以462萬元易手，折合呎價16,268元，刷新屋苑分層呎價新高。原業主2013年以338萬元買入，物業期內升值37%。

## 沙田大圍居屋刷新高

同區居屋愉田苑呎價亦告破頂，世紀21奇豐物業吳元利表示，愉田苑F座中層03室，

實用面積434方呎，獲上車客以485萬元(已補價)承接，折合呎價11,175元，創該屋苑成交呎價新高。

另一消息指，大圍居屋富嘉花園1座高層C室，實用面積426方呎，以530萬元易手(已補價)，折合呎價12,441元，呎價貴絕沙田居屋。

同區私宅金獅花園金祥閣高層4室，面積270方呎，以385萬元易手，折合呎價14,259元，創屋苑新高。

## 港投資者買港樓 年增18%

香港文匯報訊 仲量聯行最新報告顯示，2016年全球政治及經濟較波動的情況下，投資者大多注視於境內的地產投資機會，活躍於大部分亞太區地產市場。中國內地投資者於境內的地產資產投入291億美元，按年上升50%；韓國的本地房地產投資也上升75%至124億美元。香港房地產保持活躍，本地的物業成交量於2016年按年上升18%，主要由本地投資者及企業用家投資甲級寫字樓及分層零售單位。

仲量聯行亞洲資本市場部研究董事黃緯峰表示，數字顯示投資者的購買力於2016年增加。在中國內地、香港、韓國及日本看到本地的地產成交額增加，主要是境內有大量投資機會，以及很多機構投資者分配更多資金於地產投資。

## 內地防走資促本地投資

他補充指中國內地投資者同時也活躍境外投資以分散投資。惟政府增加對資金外流的審查，2017年本地投資的趨勢料將持續。

## 洋房買賣三連跌

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出，新春長假影響豪宅買家入市步伐，整體洋房買賣連跌三個月，最新2月買賣合約登記(包括一手及二手)錄得30宗，總值8.93億元，較1月的33宗及18.44億元，分別下跌9.1%及51.6%，創出十二個月及十三個月新低。

## 一手成交量逆市上升

當中，一手洋房2月買賣合約登記錄得8宗，總值3.52億元，較1月上升33.3%及下跌70.6%，後者創四個月新低。至於二手買賣合約登記連續三個月下調，錄得22宗，總值5.40億元，分別下跌18.5%及16.7%，齊創十一個月新低。

上月買賣金額最高洋房是九龍塘曉翠苑D座洋房，成交價1.4億元。其次是南區赤柱富豪海灣1期D17號(VI型)洋房，成交價1.13億元。至於排名第三為南區大潭皇府灣31號洋房，錄1.08億元。