

# 舖王「波叔」投資睇好工廈

## 商廈「唔敢掂」住宅「好難跌」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)在本港投資物業界舉足輕重、人稱舖王的「波叔」鄧成波，昨日與傳媒茶敘，暢談住宅、工廈、寫字樓，以及其多元化的業務。對於連升多年的住宅樓價，他直言「好難跌」，又預計一年最多加4次息，實際影響不大。各範疇中最睇好工廈，對於連創高價成交的寫字樓則驚訝「真係太高，唔敢掂！」

成功集團榮譽主席鄧成波，昨日偕同其姪仔鄧耀昇，與傳媒會面，起先談到不少市民所關注的住屋問題。「住宅不是集團目標，但會物色全幢物業作商業投資，因為目前住宅印花稅仍很重，如非有重建價值否則不會考慮。」

「加息四次 都是一厘」

對於加息周期，波叔認為，「就算加2厘息都唔係乜嘢，就算一年加四次，都是一厘，而家仲有2年機會。我哋係伙中取粟，物業唔會長揸。」

陸域集團主席鄧耀昇補充，去年集團購入兩項全幢物業，擬發展為酒店，以配合高級養生、退休生活的營運主題。提到早年全幢購入的屯門樓花菁菁，集團擬作安老業



鄧耀昇建議政府讓長線投資者豁免特別印花稅。香港文匯報記者蘇洪鏘攝

務，鄧耀昇介紹，與傳統住宅單位不同，有商業部分。雖然單位細，但其他會所及設施配套，希望住戶行出開房，強調社會交流。

對於目前樓價高企，波叔認現時年輕人無能力去買樓，「現時有兩萬蚊人工，計埋通脹，仲搵得少過十幾年前一萬蚊，錢唔見使」。又提到「舊時市民買樓靠積蓄而非槓桿，畀家儲來儲去得幾

十萬，財富效應好重要。」鄧耀昇表示，買樓是長遠負擔，年輕人未來30年可以有好多取捨，無須心急。

民生舖租料企穩

在眾多範疇中，波叔最睇好工廈，尤其看好屯門，因為有港珠澳大橋利好。被問到對商廈看法則要手擰



鄧成波認現時年輕人無能力去買樓，「現時有兩萬蚊人工，計埋通脹，仲搵得少過十幾年前一萬蚊，錢唔見使」。香港文匯報記者蘇洪鏘攝

頭，「寫字樓真係太高，唔敢掂，遠東金融中心成5萬蚊一呎。」對於零售舖市，波叔認為市面已復甦，料民生舖會企穩及上升，不過核心區則只會回穩。

集團業務可謂「百足咁多爪」，波叔表示，集團業務多元化，均圍繞民生所需，倘脫離民生實際需求則不會考慮，例如炒賣活動。

酒店或分拆上市

對於集團未來發展方向，鄧耀昇表示，旗下陸域集團主打酒店業務，有意在2021

年可上市，並以3年至4年的業績作鋪排。其餘投資物業將不會上市，會朝私募房地產基金發展。

被問到對政府逐年推出樓市辣招看法，鄧耀昇形容現今政府為實幹型，針對不同階層有不同措施，理解政府要平衡經濟及社會發展。他建議政府將採集之印花稅回饋社會，如讓長線投資者豁免特別印花稅；讓商界和學界合作，結合科研並應用於市場；同時如何將樓價上升及人口老化問題結合，亦值得研究，因為業主的印花稅成本，最終會轉嫁落租戶及消費者。

# 東亞推首置客定息按揭

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、馬翠媚)銀行掀起定息按揭戰，渣打銀行月初向樓價800萬元以下物業首置客推出首年定息1.68%按揭計劃後，早已有定息按揭計劃的東亞銀行昨亦跟風向樓價1,000萬元或以下物業，按揭額高於300萬元的首置客推出首年定息1.68%，其後低至H+1.3%，上限鎖定為P-3.1%，現金回贈最高1.7%，並推出可將存款和按揭掛鈎的全新定息按揭計劃。

首年定息1.68%

東亞銀行總經理兼個人銀行處主管許文森表示，相信是次定息按揭計劃將受到上車用家歡迎，此計劃規定申請時客戶必須無持有任何物業。中原按揭經紀公司董事總經理王美鳳表示，上述定息按揭首年定息1.68%已低於目前市場息

率2.15%，又舉例指以貸款額500萬元、25年還款期計算，有關按揭首年每月供款將減少1,138元，首年利息支出減少約22%。

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，自去年10月美國加息預期升溫後，去年12月最新數字顯示，申請定息按揭的客戶比上年同期大增7.5倍，而且有不斷上升的趨勢，申請人數更創下2009年6月後的新高。

有份受惠的會德豐地產旗下啟德GRAND OASIS KAI TAK將於明日發售首批84伙，會德豐執行董事黃光耀表示，如開售反應理想，不排除即日加推。他又指，安達臣道地皮以高價批出，有機會抬高同區樓面呎價，視乎開售反應，不排除該盤日後加推時會加價。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，北角君譽峰已錄161個登記，料日內加推單位，

有5%加價空間，計劃月底開售。而旗下港島樓盤如西營盤翰林峰及鯉魚涌君豪峰將於本周內加價，加幅料約5%。集團農曆新年後計劃開售田灣住宅項目，提供100多伙。

多區新盤齊加價

長實高級營業經理楊桂玲表示，逾千方呎四房大戶供應有限，馬鞍山星濤海將於2月5日起，將已發出價單中尚未出售之四房單位加價約2%。新地亦把將軍澳日出康城晉海II的32伙加價2%至9.8%，當中15伙下周一發售。

新世界於元朗南的柏軒以招標形式沽出32號屋，物業面積4,115方呎，連接擁有3個車位的私人停車場，另附1,320方呎花園及867方呎天台，成交價4,855.7萬元，創項目新高紀錄。南豐的筲箕灣香島於本周日推售7伙。

# 兩大銀行首置客定息按揭計劃比較

渣打	銀行	東亞銀行
申請時未持有物業	申請人規限	申請時未持有物業
800萬元以下	樓價規限	1,000萬元或以下
首年1.68%	定息息率	首年1.68%
次年2.15%		
H+1.3%	定期期後年利率	H+1.3%
P-3%	鎖息上限	P-3.1%
貸款額之1.7%	現金回贈	貸款額之1.7%
-	其他優惠	高息存款掛鈎計劃
港幣100萬元	最低貸款額	港幣300萬元
3年	罰息期	2年
P為5.25%		

製表：記者 梁悅琴

# 恒地粉嶺項目補地價25億

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)恒地早年向政府申請於新界東北發展區內「原址換地」，最近連續多幅地皮獲批出補地價。繼早前古洞北地皮完成補地價，新近再就粉嶺馬屎埔項目完成補地價逾25.31億元。項目於2016年4月已獲批則，可建樓面逾60萬方呎，按此計算，每方呎補地價約4,151元。

逾60萬呎樓面 圖則已批

項目位於綠悠軒對面，佔地約17.4萬方呎，根據城規會資料，現時劃為「住宅(乙類)」用途，可以3.5倍地積比率發展。發展商早於2016年4月時已獲屋宇署批則，可於1層地庫之上，興建5幢16至21層高分層住宅，以及1幢2層高住宅客康樂設施，住宅

樓面逾60萬方呎。以每個單位約500方呎計算，料可建約1,200伙單位。根據恒地補地價資料，項目將來要提供24小時通道，並要協助興建天橋。翻查資料，恒地系內公司香港小輪在2010年5月曾投得粉嶺第19區馬路與沙頭角公路(龍運頭段)交界(已落成逸峯)，當時成交價13.3億元，每方呎樓面地價2,314元。以此計算，地價近8年升79.39%。

早前恒地已就古洞北地皮達成12.35億元補地價協議，每方呎約3,643元，料可供應約600伙，屬於新界東北範圍內首個達成原址換地的項目。而兩個項目補地價共37.7億元，合共料提供1,800伙。目前，恒地於新界東北區內仍有3個換地申請，涉及287萬方呎樓面。

# 上海中毅達股份有限公司

A股證券代碼：600610 A股證券簡稱：中毅達 編號：臨2018-014  
B股證券代碼：900906 B股證券簡稱：中毅達B

### 上海中毅達股份有限公司關於為全資子公司對外擔保貸款逾期的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

一、擔保情況概述  
(一)擔保基本情況  
上海中毅達股份有限公司(以下簡稱「公司」)為子公司廈門中毅達環境藝術工程有限公司(以下簡稱「廈門中毅達」)向廈門銀行申請授信額度提供最高擔保權限為人民幣9,192萬元的連帶責任保證擔保，並於2017年1月23日與廈門銀行簽署了《最高額保證合同》。  
(二)擔保事項內部決策程序  
公司於2017年1月5日召開的第六屆董事會第三十一次會議及2017年1月19日召開的2017年第一次臨時股東大會，審議通過《關於公司2017年度融資計劃的議案》，同意公司及全資、控股子公司2017年度擬向包括但不限於金融機構、第三方籌集資金不超過人民幣30億元，並對上述資金全額額度以內的款項提供擔保。  
本次9,192萬元擔保事項屬於2017年度融資30億元計劃以內的款項提供的擔保。

二、被擔保人基本情況  
(一)被擔保人主要情況介紹  
被擔保人的名稱：廈門中毅達環境藝術工程有限公司  
註冊地點：廈門思明區湖濱南路258號鴻源大廈11層  
法定代表人：黃俊傑  
經營範圍：綠化管理；花卉種植；其他園藝作物種植；其他農業服務；收購農副產品(不含糧食和種子)；園林景觀和綠化施工；市政道路工程建築；其他道路、隧道和橋樑工程建築；管道和設備安裝；林業產品批發；園林景觀和綠化工程設計；規劃管理。  
(二)被擔保人與公司的關係  
廈門中毅達為公司全資子公司，公司持有其100%股權。

三、對外擔保貸款逾期情況  
截至本公告披露日，廈門中毅達環境藝術工程有限公司流動資金貸款於2018年1月24日到期，逾期金額為10,000,000元；廈門中毅達環境藝術工程有限公司於2018年1月23日到期，逾期金額22,114,092.11元。

四、對外擔保貸款逾期事項，可能導致廈門中毅達環境藝術工程有限公司銀行放款並履行連帶擔保責任的風險，截至目前，公司尚未收到銀行要求履行連帶擔保責任的通知。

五、後果安排  
公司將要求廈門中毅達環境藝術工程有限公司，加快應收賬款回收和苗木銷售。同時，力爭與債權銀行達成還款計劃和方案。  
公司指定信息披露媒體為上海證券交易所網站和《上海證券報》、《香港文匯報》，有關公司的信息均以在上述媒體刊列的內容為準，敬請廣大投資者關注公司公告，注意投資風險。

特此公告。

上海中毅達股份有限公司  
2018年1月25日

A股證券代碼：600610 A股證券簡稱：中毅達 編號：臨2018-015  
B股證券代碼：900906 B股證券簡稱：中毅達B

### 上海中毅達股份有限公司關於向子公司借款和提供擔保及使用或歸還情況的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

上海中毅達股份有限公司(以下簡稱「公司」)根據監管部門上證公司【2017】2170號問函函相關要求，現將公司2017年12月份向子公司借款、或向子公司借款提供擔保的情況，以及前述相關款項的具體使用或歸還情況公告如下：

公司2017年12月份向子公司借款、或向子公司借款提供擔保的情況，以及前述相關款項的具體使用或歸還情況見下表：

日期	金額	用途	歸還情況
2017.12.31	110,000,000	廈門中毅達環境藝術工程有限公司 生產經營	未歸還
合計	110,000,000		

日期	金額	用途	歸還情況
2017.12.31	3,500,000,000.00	新穎中毅達投資發展有限公司 項目增信	2018年1月24日已歸還
合計	3,500,000,000.00		

日期	金額	用途	歸還情況
		借入資金	母公司借款

上海中毅達股份有限公司  
2017年1月25日

公司指定信息披露媒體為上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)和《上海證券報》、《香港文匯報》，有關公司的信息均以在上述媒體刊列的內容為準，敬請廣大投資者關注公司公告，注意投資風險。

特此公告。

### 遺失股票啟事第二次通告

敬啟者：下開之B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
Yeung Mi Han Elizabeth	如左	BNC00507619	1,000
同上	如左	BNC00806800	10,000
同上	如左	BNC70161668	1,003
Yeung Mi Han Elizabeth	如左	CCB00345045	14,000
Yeung Mi Han Elizabeth	如左	CIA00298732.5	@1,000
同上	如左	CIA00298736	245
Fok Jung Shing & Fok Chung Sing	如左	CMO70002741	20,000
同上	如左	CMO70002742	100,000
Cheung Yuet Hing deceased	如左	CPG00005630	200
Lau Yuen Ling deceased	如左	ICB00178587	1,000
Mok Man Yin	如左	ICB00249324	1,000
Kwong Chau Wong	如左	00006682	2,000

此啟  
證券登記處：香港中央證券登記有限公司啟  
由本通告第一次刊登日起，九十日內仍未有向本公司要求由上述股票之持有人時，則上述股票宣佈無效及作廢，同時另發新股以代替之。  
茲證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，為期九十日。  
日期：二零一八年一月二十六日