

雅濤閣呎價撲1.3萬 霖莊居屋王

博康膺新界綠表公屋王 利東呎售8136全港次貴

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞) 2018年伊始, 二手居屋和公屋市場延續去年升勢, 爭相挑戰新高。香港仔雅濤閣在居二市場呎售12,749元, 再度霖莊「居屋王」, 並包攬綠表居屋王呎價榜三甲。而沙田公屋博康邨以呎價7,143元(未補價)成交, 成為新界綠表呎價最貴公屋。鴨脷洲利東邨則錄呎價8,136元(未補價)成交, 成為全港第二貴綠表公屋。

房委會昨公佈最新資料, 今年1月份二手居屋和公屋成交暫錄113宗, 較去年12月份的134宗稍減, 不過期內成交價卻繼續創新高。綜合房委會及市場消息, 香港仔雅濤閣1座頂層戶, 實用面積422方呎, 以538萬元(未補價)成交, 呎價直撲1.3萬元達12,749元, 刷新全港綠表居屋呎價紀錄。

綠表居屋王 雅濤閣包辦三甲

翻查資料, 該項舊紀錄樣同由雅濤閣創下, 屋苑2座高層F室於去年5月以523萬元(未補價)易手, 呎價12,393元, 時隔半年新「居屋王」將舊紀錄拋離356元。值得一提的是, 雅濤閣去年11月創出12,275元(未補價)個案, 為全港第三貴綠表居屋呎價。今次成交意味着雅濤閣包辦了綠表居屋王呎價榜的頭三位。

同時, 東涌裕東苑一個中層戶, 實用面積597方呎, 以465萬元(未補價)成交, 折合呎價7,789元, 令屋苑綠表造價及呎價「雙破頂」。自由市場居屋隨大市水漲船高, 據土地註冊處資料顯示, 沙

田海福花園1座高層E室, 實用面積409方呎, 以595萬元(已補價)成交, 折合呎價高達14,548元。翻查資料, 去年將軍澳寶明苑以呎售14,929元(已補價)成為新界居屋呎價最高個案, 今次海福花園成交僅次於寶明苑成為新界次貴。

博康原業主持貨16年升16倍

公屋市場升勢不遑多讓, 綜合房委會及市場消息, 沙田博康邨博泰樓中層20室, 實用面積490方呎, 在綠表市場以350萬元成交, 折合呎價7,143元, 成為新界未補價公屋呎價新高, 多出10元打破今年初青衣長安邨錄得的7,133元舊紀錄。消息指, 物業屬遺產貨。原業主於2002年以20.69萬元(未補價)買入, 迄今轉手物業升值16倍。

同時, 鴨脷洲利東邨一個中層戶, 實用面積381方呎, 以綠表價310萬元易手, 折合呎價高達8,136元, 創港島未補價公屋呎價新高; 目前最高紀錄由深水埗李鄭屋邨於去年底以9,013元創下, 上述利東邨個案則晉身全港第二貴。



香港仔雅濤閣在居二市場呎售12,749元, 蟬聯「居屋王」。

全港居屋綠表呎價排名				
屋苑	單位	實用面積(方呎)	造價(萬元)	呎價(元)
香港仔雅濤閣	1座頂層戶	422	538	12,749
香港仔雅濤閣	2座高層F室	422	523	12,393
香港仔雅濤閣	4座低層F室	422	518	12,275
大角咀富榮花園	18座中層E室	431	525	12,181
筲箕灣東旭苑	C座高層5室	650	780.8	12,012
樂富德強苑	A座高層9室	656	788	12,012

資料來源: 土地註冊處、市場消息

製表: 記者 蘇洪鏞

中原香港住宅部1月收佣4億創紀錄

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 港股1月走勢凌厲, 加上立法會於1月初通過新從價印花稅稅率劃一為15%及延長換樓期, 帶動今年1月一、二手樓交投暢旺, 代理佣金收入大豐收。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示, 今年1月中原香港住宅部佣金收入達4億元, 按月急升48%外, 更創歷來1月新高紀錄。

美聯分行櫥窗遭人破壞

另一方面, 地產代理趕緊抓生意之際, 美聯物業有分行被人蓄意破壞。

昨日市場瘋傳一條手機短片, 美聯物業於西區半山一間分行內, 一名男子氣沖沖走入分行內, 拿起一張椅, 強力敲打分行櫥窗玻璃, 並發出「膨脹」巨響, 分行外有途人見狀駐足觀看。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示, 經公司初步了解, 影片中人非美聯員工, 事件純屬私人糾紛, 與公司業務無關。他指, 該公司絕不姑息任何惡意破壞, 並已將事件交由警方調查及處理, 故現階段不便評論。

晉海II一周兩加價 三個月累升14%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新盤持續見破頂成交, 各大發展商更紛紛將旗下樓盤貨尾單位加價, 其中日出康城晉海II其中18伙更是一周兩度加價, 相比去年10月首度公佈售價, 短短三個月累積加幅最多達14.2%。

KENSINGTON HILL 呎價創新高

會德豐地產於西營盤 KENSINGTON HILL 昨以9,310.1萬元售出35及36樓B室頂層複式戶, 單位實用面積2,047方呎, 連214

方呎平台, 呎價45,482元, 無論成交金額及呎價同創項目新高。項目累售73伙, 僅餘1伙高層特色戶及1伙頂層複式戶待售。系內將軍澳CAPRI昨亦透過招標售出11號獨立洋房, 洋房實用面積1,934方呎, 連1個車位、764方呎花園及733方呎天台, 售價5,180萬元, 呎價26,784元。其他發展商紛紛將旗下樓盤貨尾單位加價。長實於馬鞍山星海海將其中74伙加幅劃一為2%, 如3B座25樓G室, 實用面積1,375方呎, 價單定價由3,286.3萬元, 調升2%至3,352萬元。

新鴻基地產昨把將軍澳日出康城晉海II其中18伙加價3%至4%, 該批單位一周兩度加價, 累積加幅5.9%至14.2%。其中第5B座10樓E室, 實用面積597方呎, 最新價單定價1,083萬元, 較上周加價約4%, 相比去年10月公佈價單定價948.4萬元, 累積加幅達14.2%。系內於元朗 PARK YOHO Genova 亦將部分單位加價, 當中18B座8樓A室, 實用面積824方呎, 價單售價由1,335.5萬元調升至1,432.2萬元, 加幅達7%。該盤於2月5日起發售9伙。

帝國集團及麗新發展昨削減將軍澳藍塘付款計劃折扣優惠, 其中現金優惠付款計劃的折扣由原本9%削減至7%, 備用一按現金優惠付款的折扣則由7%縮減至5%, 變相提價2%。麗新發展於馬頭角喜樂亦削減折扣優惠, 變相加價。其中現金優惠付款計劃折扣由6%減至4%, 一按及二按付款計劃, 折扣亦相繼下調1個百分點, 最新為照價減2%及3%。

逸瓏海滙加推31伙

信置於西貢逸瓏海滙加推31伙, 實用面

積576至704方呎, 價單定價911.3萬至1,357.5萬元, 平均呎價約16,580元。買家可享約19%折扣及現金回贈等優惠, 該31伙於下周一發售。新春將至, 凡於2月5日至3月5日買入該項目指定單位, 可再享價值8.8萬或18.8萬元的「旺旺旺財大利是」現金回贈。該盤同時將其中約26伙加價3%, 買家亦可享新春現金回贈優惠。系內於同區逸瓏園部分單位亦加價4%, 而觀塘觀月, 樺峯取消360天現金優惠付款的4%折扣優惠, 其他付款方法亦削減2%優惠。

太古坊一座逾半樓面獲預租 呎租70元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 太古地產涉資150億元的鯉魚涌太古坊重建計劃逐步分期建成, 其中中級寫字樓太古坊一座昨舉行平頂儀式, 項目總樓面100萬方呎, 預期於今年第三季落成。太古地產辦公樓業務董事 Don Taylor 表示, 太古坊一座至今逾一半樓面獲多家跨國公司承租, 包括律師行貝克、麥堅時律師事務所(Baker McKenzie)及社交媒體 Facebook, 呎租由50至70餘元。

包括律師行及 Facebook

其中, 貝克、麥堅時律師事務所由中環遷至太古坊一座, 合共承租5層約10萬方呎樓面, 據悉該律師行租用10至14樓, 將於明年搬入, 租約期三年; Facebook則由太古坊港島東中心遷至太古坊一座, 亦承租約10萬方呎樓面, 其餘租戶包括傳播集團埃培智集團(Interpublic Group)、環球廣告公司CMG、FCB、Mediabrand、McCann及MullenLowe Group; 保險公司大都會人壽(MetLife Asia Limited)及律師行西盟斯律師行(Simmons & Simmons)等。據悉, 目前該商廈正洽談中的客戶至少洽租一層, 包括金融機構及豪華酒店。

被問到有沒有中資機構向太古地產洽購整幢大廈,

太古地產行政總裁白德利指, 暫未有人接觸, 該公司慣常不會整幢出售, 傾向長期持有, 但亦不會排除這個可能性。他指, 現時國際大城市辦公室都會搬離市中心, 倫敦、紐約皆是, 在中環灣仔繞道明年建成後, 太古坊一座有力成為本港第二個商業市中心, 而且新型建築的配套, 例如公共空間、餐飲設備都更優良, 吸引租戶落戶。

黃竹坑商廈第四季落成

展望本港寫字樓租金走勢, Don Taylor 表

示, 中環區寫字樓供應短缺, 但中資企業租務需求強勁, 令中環與其他地區的租金差距縮闊, 相信未來會有更多公司遷離核心區, 為物業製造良好的機遇, 對租務市場正面及有信心。他指, 太古坊二座預期在2021年落成。他又稱, 同系黃竹坑高級商廈亦將於今年第四季落成, 樓高28層, 總樓面約40萬方呎, 每層樓面約1.5萬方呎, 意向呎租約20至30元。展望本港住宅市場走勢, 白德利指, 要視乎本港加息步伐, 但香港住宅需求強勁, 對市況仍樂觀。



Don Taylor (右三)表示, 項目每平方呎租金50至70元, 租戶組合多元化。

香港文匯報記者劉國權攝

蔚然銀主盤5310萬沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞) 物業市場越搶越旺, 銀主盤錄得反價成交。消息指, 半新盤西半山蔚然首個銀主盤獲承接, 涉及中層B室, 實用面積1,589方呎, 作價5,310萬元成交, 較原先叫價高出110萬元, 折合呎價33,417元。

資料顯示, 原業主自2011年以公司名義一手買入, 當時作價4,595萬元, 迄今轉手物業賬面升值715萬元或15.6%。

消息指, 該業主早年亦曾買入跑馬地紀雲峰, 去年亦淪為銀主盤, 如今銀主叫價4,000萬元。

永倫28.5億購W Square

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 日前向永泰購入灣仔商廈W Square的買家身份曝光, 有香港「收租王」稱號的永倫集團以28.488億元向永泰購入該商廈, 呎價24,989元。永泰昨發出通告指, 旗下灣仔W Square以28.488億元出售予永倫集團。出售事項將在釋放該物業價值之同時, 進一步增強股東價值。預期出售上述物業收益約10.6億元。該公司將於今天復牌, 停牌前收報5.89元。資料顯示, 物業樓高26層, 總樓面面積逾11.4萬方呎, 地庫至6樓為食肆, 7樓以上為寫字樓, 每層樓面約5,093方呎, 頂層為連空中花園特色戶。

產業署2.2億售5豪宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府產業署早前推出8個港島前政府宿舍豪宅項目招標, 分佈於扶扶林碧瑤灣、大坑倫富大廈、中半山麥道勞大廈以及北角慧雅閣, 12月截標時收到20份標書。署方近日公佈招標結果, 售出當中5個, 套現2.19585億元。當中最貴一伙為麥當勞大廈9樓B室及高層地下1號車位, 單位面積2,302呎, 成交價6,900萬元, 呎價29,974元。

A股證券代碼: 600610 A股證券簡稱: 中毅達 編號: 臨2018-018
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2017年度業績預虧且數額無法確定的提示性公告

特別提示內容:
董事楊永輝回復: 因本人兼職公司三季經理由中涉及挪用資金問題仍未解決, 經監管機構稽查仍有違規開具商業承兌匯票情況未查清, 貴州公司被撤銷開票不消, 故無法對此報告發表專業意見, 委權。
董事李厚澤回復: 本人及公司2017年半年報、三季報經律師由中質疑事項至今未核實, 近期監管調查的高票情況未有實質事項, 公司實際控制人問題尚未理清, 因此對2017年度業績預告中的財務數據無法判斷。
獨立董事張偉回復: 1、本人在公司2017年半年報、三季報經律師由中所質疑事項, 公司至今未予以核實, 置若罔聞。近期監管調查的高票相關情況也未查實整改, 對公司2017年年度預告公告的財務數據真實性、合法性無法作出判斷。2、風險提示新編中毅達公司違規貸款的收回風險; 3、其他說明事項中應包括實際控制人問題仍然存在, 未予落實。
獨立董事楊世德回復: 公司年報預告不能及時出具需要具體明確原因, 確定責任, 及時處理, 杜絕情況的再次發生。內部財務制度是否存在相應的缺陷, 是否應改善相關的財務制度和財務流程。
獨立董事李寶江回復: 公司2017下半年經營環境和對子公司的管理發生重大變化, 管理層應盡快查明公司資產及盈虧的真實情況, 嚴格按規定發佈業績預告。
董事李厚澤回復: 鑒於廈門子公司的經營困難問題、資產盤點及評估尚不能得出初步結果的問題; 新羅子公司發生的貿易糾紛的回收風險和連環債務風險影響年報結果; 臨時變更會計師事務所導致沒有進行預審。綜上, 本人對2017年度業績預告的真實性、準確性和完整性無法做出判斷。
董事盧慶友回復: 鑒於2017年發生這麼多變故, 無法判斷公司的盈虧情況, 管理層應盡快查明事實, 及時公告預審和業績報告。
董事、總經理、代辦秘書陳悅樓回復: 公司業績預虧且數額無法確定, 根據財務部的資料顯示, 公司2017年將虧損, 但由於換會計師事務所、苗木資產在評估、部分工程處未確認和上河建設1-4月審計報告未出具等理由, 公司無法確定虧損金額。務會計師事務所入場和預審結束後, 公司將及時公佈審計結果和業績報告, 履行信息披露義務。
董事沈新民回復: 公司2017年業績經營的真實情況及是否虧損無法判斷。公司下半年經營環境和對子公司的管理發生重大變化, 管理層應盡快查明公司資產及盈虧的真實情況, 嚴格按規定發佈業績預告。
董事方文華回復: 本人同意此回復意見, 今後應該提前做好協商工作, 杜絕此類事件的發生。
財務總監李豫斌回復: 回復內容與本報業績預告的主要原因一致。

重要內容提示:
1. 公司預計2017年度將出現大額虧損的情況, 虧損數額暫時無法確定。
2. 由於公司變更年報審計會計師事務所, 導致業績預告前未開展年報預審工作。

一、本期業績預告情況
(一) 業績預告時間
2017年1月1日至2017年12月31日。
(二) 業績預告情況
1. 經財務部門初步測算, 預計2017年年度實現歸屬於上市公司股東的淨利潤與上年同期相比, 將出現虧損。
2. 由於公司變更年報審計會計師事務所, 導致業績預告前未開展年報預審工作。

二、上年同期業績情況
(一) 歸屬於上市公司股東的淨利潤: 468.82萬元。
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤: 651.49萬元
(二) 每股收益: 0.0044元。

三、本期業績預告的主要原因
(一) 本期業績預告主要原因
1、公司由於於失估, 導致公司流動性無法補充, 上市公司信用萎縮, 導致公司資金鏈緊張。造成公司下半年主營業務收入下降, 無法達成預計利潤目標。
2、對外投資的參股公司經營不樂觀, 處於停滯狀態。經減測測試後, 將計提大額長期股權投資減值準備。
綜上所述原因2017年度將出現虧損情況, 虧損數額暫時無法確定, 暫時無法與去年同期業績進行比較。
(二) 本期業績預告數額無法確定的原因
1、廈門子生物性資產(苗木資產)的市場價值是由第三方提供依據, 由林園公司提供數量、評估公司提供金額, 公司依據上述報告對確生物性資產的市場價值, 同時確認生物性資產是否減值。就目前廈門子公司評估工作正在進行中, 由於評估苗木數量較大, 評估工作量大, 出於謹慎性等考慮, 評估工作還需要一定時間才能做出初步判斷。所以造成公司無法準確的確認苗木資產的市場價值, 導致無法估計苗木資產的賬面價值與市場價值是否有差額, 是否需進行資產減值。
2、公司變更年報的會計師事務所, 造成預審工作無法開展。但經新聘用的會計師事務所派員與股東大會通過, 造成會計師事務所未與公司進行年報審計, 無法保證業績預告的完整性。

四、風險提示
(一) 可能影響本報業績預告內容準確性的不確定因素:
1、公司子公司廈門中毅達生物性資產的評估工作正在進行中, 公司生物性資產產品種類、數量較大, 且近年養護成本增加, 市場價格波動較大, 評估工作量大, 目前評估工作尚未完成, 暫無法出具生物性資產評估結果, 公司無法判斷審計結果。
2、公司子公司尚有工程項目處於業主和財政確認階段, 公司無法判斷其審計結果。
3、公司變更年報審計會計師事務所, 導致業績預告前未開展年報預審工作, 公司無法確認業績預告財務數據。
4、公司子公司福建上河建設工程有限公司2017年1-4月專項審計報告至今未完成, 其審計結果無法判斷。
(二) 其他風險提示
1、公司目前涉訴訴訟2000年訴訟事項尚未判決, 一旦產生判決結果, 將對公司業績產生重大影響。未決訴訟預計2017年2月28日, (2001)二中執字第156號、158號案係債權金額合計69,340,036.86元。
2、公司目前因贛西湖南部地區第一批PPP項目簽約及承諾, 可能存在合同終止風險和違約賠償風險。

五、其他說明事項
以上預告情況僅為初步核算數據, 具體準確的財務數據以公司正式披露的經審計後的2017年年度報告為準, 敬請廣大投資者注意投資風險。
特此公告。

上海中毅達股份有限公司
2018年2月1日