

會德豐6盤豬年增折扣

黃光耀：頭炮新盤推康城7期

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豬年將至，會德豐地產2月16日起為旗下6個樓盤單位提供1%至2%售價折扣。系內豬年頭炮新盤將會是日出康城第7期，共有1,100伙，現正待批售樓紙，期望上半年推售。



會德豐地產常務董事黃光耀（中）認為，香港再現負資產對樓市無大影響，始終香港經濟仍不錯，失業率仍低。記者梁悅琴攝

會德豐地產常務董事黃光耀表示，配合農曆新年來臨，將軍澳 MONTEREY、何文田 One Homantin、屯門 NAPA、筲箕灣 Island Residence、啟德 Oasis Kai Tak 及將軍澳 Capri 於2月16日至3月底推出豬年優惠，6盤合共95伙指定單位提供1%折扣優惠。為慶祝設於尖沙咀港威大廈的 Wheelock Lounge 將開幕，凡購買 MONTEREY 及 Oasis Kai Tak 合共32伙指定單位者再獲額外1%優惠。

去年2656伙完成收樓

他指出，集團於去年共有5個樓盤入伙，包括何文田 One Homantin、屯

門 NAPA、筲箕灣 Island Residence、將軍澳 Capri 及將軍澳 Savannah，至今已將2,656伙完成收樓。該批樓盤上月售出15伙，套現逾2.84億元。當中，將軍澳 MONTEREY 期內佔10宗成交，其中2座7樓A室四房海景戶，面積1,159方呎，成交價逾3,000萬元，呎價26,268元。

他稱，集團去年住宅售樓金額約260億元，豬年頭炮新盤將會是日出康城第7期，共有1,100伙，現正待批售樓紙，期望可於今年上半年推售，另亦計劃推售觀塘茵發道等項目。

展望本港樓市前景，他認為，樓市自去年8月高位下調，市況相對穩

定，今年1月港股上升8%，中美貿易戰有解決跡象，美國加息步伐又放慢，相信本港樓市調整期已接近完成，下半年樓價料會上升8%，尤其看好豪宅前景。

黃光耀稱負資產影響微

他又相信，香港再現負資產對樓市無大影響，始終香港經濟仍不錯，失業率仍低。

對於啟德商業地流標收場，他認為，不代表發展商看淡前景，畢竟都有9份標書，只是與政府的底價有出入而已。他又指，集團仍會透過投地以至私人市場併購等不同渠道物色發

展項目，包括住宅及商業項目。

此外，會德豐地產於尖沙咀的期間限定會員禮賓室 Wheelock Lounge 正式開幕啟用，設施均會開放給 Club Wheelock 會員享用，包括：共享工作區、兒童小型賽車場、會議室及海景休憩區等。

凱匯極高層呎價破頂

成交方面，市場消息，信置旗下觀塘凱匯及大埔白石角逸瓏灣8分別沽出3伙（以招標形式售出）及2伙。其中，凱匯5座極高層M單位，面積803方呎，折實售價2,100.8萬元，呎價26,162元，成交呎價為項目新高。

各新盤新春部署

樓盤	部署
粉嶺高爾夫·御苑	2月12日或之前選購指定單位可獲最多21.8萬元回贈
西營盤藝里坊·1號	2月12日或之前選購指定單位可獲最多9萬元回贈
旺角利奧坊·凱岸	2月12日或之前選購指定單位可獲最多12.8萬元回贈
何文田加多利軒	2月12日或之前選購指定單位可獲最多11.8萬元回贈
大坑雋珺	2月12日或之前選購指定單位可獲9.8萬元回贈
鴨脷洲倚南	2月12日或之前選購指定單位可獲最多21.8萬元回贈
北角君譽峰	2月25日或之前選購指定單位可獲最多6.88萬元回贈
鯽魚涌君豪峰	2月25日或之前選購指定單位可獲最多6.88萬元回贈
將軍澳 Monterey	2月16日至3月底選購指定單位可獲最多2%折扣
啟德 Oasis Kai Tak	2月16日至3月底選購指定單位可獲最多2%折扣
屯門 Napa	2月16日至3月底選購指定單位可獲最多1%折扣
筲箕灣 Island Residence	2月16日至3月底選購指定單位可獲最多1%折扣
將軍澳 Capri	2月16日至3月底選購指定單位可獲最多1%折扣
何文田 One Homantin	2月16日至3月底選購指定單位可獲最多1%折扣

濠賭開年不順 收入30個月首跌

香港文匯報訊（記者 殷考玲）澳門今年首月博彩收入週上滑鐵盧。澳門博彩監察協調局昨日公佈，1月博彩收入按年跌5%至249.42億澳門元（下同），為2016年7月以來首次錄得倒退，但數字仍略勝市場預期。事實上，澳門博彩業今年面對多個負面因素，如禁煙新規例、貴賓廳收入持續下跌以及重續賭牌憂慮等。

銀娛狗年表現最好

回顧狗年濠賭股表現，以藍籌股銀娛（0027）表現最好，期內累升50.6%，其餘5隻大型濠賭股均現跌幅，當中以美高梅（2282）表現最差，狗年累瀉32.2%，其次是永利澳門（1128）和新濠國際（0200）分別累挫25.1%、20.1%。而金沙中國（1928）和澳博（0880）則分別累跌16.7%、9.2%。

摩根士丹利發表研究報告指，澳門1月博彩收入按年跌5%，符合該行預期。該行又預期，2月博彩收入會按年增長5%，不過估計首季將會見到博彩收入及EBITDA 呈負增長。

禁煙續牌事宜困擾

事實上，今年澳門博彩業面對多個負面因素，如禁煙新規例，業界擔心會導致高級中場客人逗留時間減少，加上貴賓廳業務呈收縮狀態，因為今年獲博彩中介人准照僅得100個，相比2018年的109個有所減少，而澳門博彩中介人數量已經是連續第6年下跌，與2013年高峰的235個比較收縮逾57%。

此外，澳門政府還未就澳門賭牌續牌事宜公佈詳細內容，而澳門6個賭牌牌主，分別於2020年和2022年分兩批到期，續牌事宜未確定也為市場添上不明朗因素。

海航蝕7.4億賣啟德地 會德豐接貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）屢傳深陷債務問題的海航集團蝕讓資產套現，海航旗下香港國際建設（0687）昨晚公佈，將最後一幅啟德區住宅地（啟德1L區2號）出售予會德豐地產，代價68.89億元。當中，39.1億元為買入價，29.77億元為銀行貸款。以該地皮買入價逾74億元計，賬面蝕逾5.5億元，據公司通告指，計及其他本開支，則預計蝕7.4億元。該公司已向聯交所申請自下周一上午9時正起恢復買賣。是次賣地成交料屬首幅官地蝕讓個案。

香港國際建設於2017年3月以74.405億元投得該地皮，即今次交易單計賬面蝕約5.5億元。公司稱，全球近期不穩定的市況、香港樓價及交易量普遍轉弱，導致香港物業發展業務前景具有越來越多不確定因素。經評

估該物業之開發前景、市場競爭情況及開發該物業成本等因素後而出售。

香港國際建設發出盈警

公告指出，截至完成就開發該物業所產生之預計成本；及其他估計相關交易成本及開支估計，目前預期將自交易事項錄得虧損（稅前）約7.4億元。該公司亦發出盈警，預期為其發展中物業之減值作撥備，將影響公司2018年度之純利。公司去年中期純利為10.54億元，料全年盈利將大減，主要由於上述減值虧損約4.5億元以及2018年下半年授出購股權產生之開支約1.6億元。

該地面積為102,064方呎，作私人住宅用途，最高可建樓面55.1萬平方呎。以今次會德豐地產的購入價計，每呎樓面地價12,503元，比兩年前香

港國際建設投得的每呎樓面地價13,500元低7.4%。

今次亦是會德豐第二次買入海航啟德地皮，對上一次為去年3月以63.59億元購入第1L區1號地皮，亦即毗鄰上述成交的地皮，故能起到協同效應。該地皮佔地7.8萬方呎，可建樓面42.54萬方呎。該地於2017年1月由地政總署以55.297億元批予海航集團系內香港國際建設。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文認為，是次交易反映會德豐對後市及啟德前景的信心，相信買家「已計好數」。該地皮有CBD2效應，估計項目或會修改戶型至中小型單位為主，以迎合本地買家需求及購買力，再配合大型單位及特色戶以利「去貨」，預計項目落成後至少賣26,000元一呎。

海航集團自2016年11月以來，動用4個月時間以272億元橫掃4幅啟德地皮，每幅地皮購入每呎樓面地價達1.3萬至1.36萬元，推高整個啟德區「麵粉」價。不過，豪氣過後，不時傳出集團資金周轉問題，多次向銀行申請延長貸款，及透過成立基金發展項目籌集資金，去年先後賣出啟德三幅地皮，套現逾220億元。

甩售啟德4地微賺16.89億

其中兩幅以近160億元售予恒基地產，每呎樓面地價高見1.5萬元，比海航買入價貴12%，連同會德豐地產於去年及今年斥資合共132.48億元購入另外啟德兩幅地，海航單是出售啟德四幅地皮套現約288.89億元，與購入價272億元相比，仍微賺16.89億元。

太地香港辦公樓99%租出



太古廣場購物商場零售銷售額增長達11.8%。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）太古地產（1972）昨日公佈2018年第四季營運數據顯示，香港辦公樓物業整體維持99%租用率，當中太古廣場出租率維持100%，租金升幅26%，各座呎租由115元至165元，其餘太古中心、太古坊及港島東中心等租金按年升6%至7%。內地辦公樓方面，香港興業中心一座及二座租用率由82%升至去年底98%。

太古廣場三座鄰地重建

太古發言人表示，多間跨國企業陸續進駐旗下鯽魚涌最新落成的甲級辦公樓「太古坊一座」，該項目已全數租出。發言人又指，公司繼

續拓展於太古廣場社區的業務版圖，毗鄰太古廣場三座的用地將重建為辦公樓項目。

太古地產於黃竹坑區的全新甲級辦公樓 South Island Place 已落成並陸續交付租戶，項目近九成樓面已獲預租，租戶來自不同行業界別。

成都太古里零售增21%

系內各個零售物業租用率介乎89%至100%，當中太古廣場購物商場零售銷售額增長達11.8%，東涌東薈城名店倉的零售銷售額增長4.3%。內地成都遠洋太古里租用率由95%升至99%，零售銷售額增長21.5%。

太古發言人指，太古廣場表現理想，受惠於聖誕主題活動及新增多元化的食肆及零售店舖，奢侈品零售及餐飲類別繼續表現良好。公司期待 Harvey Nichols 於太古廣場的優化計劃及投資，其將於今年秋季在太古廣場開設全球首家新模式店，結合最新零售科技及高度個人化的零售服務，提供線上線下一體化的優質體驗。

此外，東薈城名店倉的擴建部分計劃年中開業，到時名店倉零售品牌將增至約150個，餐飲食肆將由現時的14間增加一倍以上至逾30間。目前，擴建部分逾八成零售及餐飲樓面已獲預租。

郭炳湘前妻首置9250萬購愛都

香港文匯報訊（記者 黎梓田）二手叫價減不停，吸引城中名人以首置身份入市。已故新地前主席、帝國集團主席郭炳湘前妻以9,250萬元購入半山愛都大廈中層單位。

土地註冊處資料顯示，半山愛都大廈3座中層F室連車位，上月初以9,250萬元售出，單位面積2,888方呎，呎價32,029元，登記買家名

稱為 Koo Chee Yung Lydia，與已故郭炳湘第一任妻子顧芝蓉名字相同，料為同一人。資料顯示，買家今次只需付樓價4.25%印花稅，即以首置身份入市。

港九鐵路盤叫價紛大削

過年前夕，鐵路盤亦難逃一跌，太古城2月錄得首宗成交，中原地產

趙鴻運透露，漢宮閣高層D室，面積702方呎，業主去年12月底叫價1,420萬元，最終減118萬元以1,302萬元易手，呎價18,547元。

利嘉閣地產屈慧妍表示，奧運站帝柏海灣1座低層H室，面積592方呎，原業主去年曾叫價1,500萬元，近日終以1,265萬元獲承接，減幅約16%，呎價21,368元。



太古城2月首宗成交，折合呎價18,547元。資料圖片

貓眼娛樂人人有份

香港文匯報訊（記者 周曉菁）內地互聯網娛樂平台貓眼娛樂（1896）昨日公佈招股結果，發售價定為14.8元，為原先招股範圍每股14.8元至20.4元的下限，集資淨額約18.237億元。香港公開發售錄得超額認購1.32倍，最終數目維持至1,323.78萬股，佔可供認購發售股份總數的10%，認購一手即200股的中籤率為100%。

下限定價14.8元 暗盤微升

貓眼娛樂將於下周一（2月4日）於主板上市。輝立暗盤顯示，該股開盤高見15.2元，較發售價14.8元升2.7%，盤中最高見15.68元，即便最低報14.9元亦高於發售價。截至昨晚7點報15.04元，高於發售價1.62%，不計手續費，一手賬面僅賺48元，全日成交214萬股，涉成交額3,270萬元。

公告顯示，引入五名基礎投資者，包括IMAX中國（1970）、華揚聯眾、Prestige of The Sun、微光創投及小米旗下的Green Better，分別認購794.9萬股、264.96萬股、234.1萬股、158.98萬股及137.78萬股，合共約佔緊隨全球發售完成後已發行股份的1.3%。

萬邦投資 無意併購或賣盤

香港文匯報訊（記者 岑健樂）萬邦投資（0158）經理陳文江昨於股東會後表示，由於香港經濟持續平穩發展，預計今年旗下寫字樓租金可望錄得升幅，公司將維持現時營運模式，暫無集資、併購或「賣盤」計劃。



萬邦投資經理陳文江。記者岑健樂攝