駿嶺薈周六推售23伙 逾萬呎洋房叫價2.5億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港政經局勢未明朗，惟樓花期只有4個月的沙田九肚麗坪路駿嶺薈突擊公佈首張價單共50伙，包括18伙分層住宅單位及32幢洋房，分層住宅平均呎價23,131元，洋房均一呎價31,350元，其中2幢逾萬呎洋房價單定價逾3.3億元。發展商建滔集團等安排於本周六發售23伙，惟只限個人名義的員工或商業夥伴認購，扣除最高總折扣達25%，2,784方呎頂層連天台戶折實入場5,575萬元，而面積最大的62號洋房，實用面積10,727方呎，折實價2.52219億元。

沙田九肚駿嶺薈首張價單50伙，其中18伙分層住宅單位面積1,588至2,984方呎，價單定價3,379.3萬至7,967.3萬元，價單呎價21,280至26,700元，入場單位屬於第1座1樓B室，實用面積1,588平方呎，價單定價3,379.3萬，呎價21,280元。另外32幢洋房實用面積2,710至10,727平方呎，價單定價8,495.9萬元至3.36292億元，價單呎價劃一31,350元。當中包括2間面積逾萬方呎的洋房，最大面積的62號洋房，實用面積10,727方呎，包括11間套房及1間書房，價單定價3.36292億元；而50號洋房的實用面積10,706方呎，價單定價3.35634億元。

全數現金付款享17.5%折扣

面對一手樓空置稅立法在即，發展商不但未有提供特長成交期，反而推出100%現金付款，若買家簽署臨時合約後5天內付清樓價，可享售價17.5%折扣。另外兩款付款方法分別為「60%現金」付款方法，即購入當時付5%、5天內付樓價55%，餘下40%明年3月前支付，折扣只有12.5%。

至於30%現金付款方法，買家於簽定臨約後的第5個工作天或之前須付三成樓價，餘下七成餘額可於明年3月底之前支付，為三款付款方法中最寬鬆，最高折扣6.5%，

發展商安排其中23伙於本周六以先到先得形式開售，惟只限以個人名義、不委聘代理及合資格的員工、員工家庭成員或賣方商業夥伴認購。價單顯示，該批合資格人士可額外獲7.5%員工置業折扣，即最高總折扣達25%。

該23伙包括2伙分層頂層連天台特色戶及21幢洋房，包含2幢面積逾萬呎洋房，實用面積2,784方呎至10,727方呎，售價7,433.3萬至3.36292億元，扣除最高折扣25%，折實價5,575萬至2.52219億元。

同區由百利保及富豪合作的富豪・山峯則加推7伙分層戶，本周六起至12月31日以逐日截標方式招標發售。

My Central撻訂戶加價重售

長實旗下上環My Central早前撻大訂的12樓F室，實用面積679方呎，發展商長實昨上載修訂版價單，顯示單位新定價為2,157.8萬元，雖然比2017年10月的定價2,425.3萬元調低11%，惟是次卻不提供任何折扣，相比2017年10月入市時可享22%折扣，今次其實變相加價14%，該撻訂戶於下周一重售。

長實夥市建局旗下長沙灣愛海頌將於本周六推售180伙，其中116伙將以先到先得形式發售，另外64伙將於同日起以每日截標形式出售。

新盤成交方面，永泰地產旗下屯門青山公路THE CARMEL以2,845萬元售出38號洋房，實用面積1,716方呎，屬4房雙套房間隔，另花園面積367方呎和天台340方呎，呎價16,579元。

英皇國際於屯門小欖珀居亦以招標形式售出16號洋房，成交價8,210萬元，呎價約29,682元。

該洋房實用面積約2,766平方呎，屬3房3套房間隔，花園及天台面積分別約為2,560平方呎及923平方呎，同時備有私人泳池及2個車位。

34物業推拍僅2成交

香港文匯報訊（記者 黎梓田）修例風波引起的示威衝突進入白熱化，二手「尋寶地」拍賣會的交投相當冷清，並有個別拍賣行「食白果」。

昨日共有34項物業推拍，其中僅2項物業拍出，包括旺角高層舖位以及中環地庫物業。有拍賣師稱，買家希望在拍賣行尋覓市場罕見的特殊物業，因此仍有不少人出席拍賣會。

有拍賣場食白果

忠誠拍賣行昨日共推拍13項物業，只有2項物業成功拍出。成功拍出的物業包括旺角皆旺商業大廈高層5、6、及7號舖位，建築面積共1,618方呎，以開價身的1,550萬元獲承接，建築呎價約9,580元，屬市價；而中環香港鑽石會大廈地庫及地庫入口，以開價900萬元獲承接，建築呎價11,688元，屬市價水平。另有個別住宅物業獲買家出價，最終未到底價而收回。

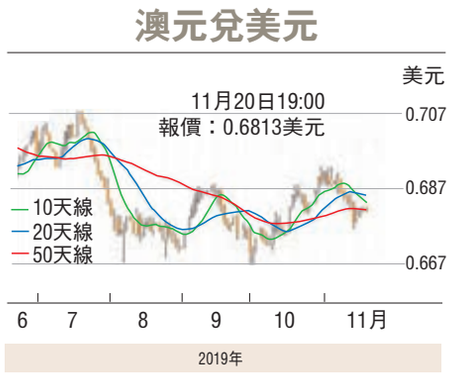
忠誠拍賣部總經理鄭世傑表示，不少買家希望在拍賣行尋覓市場罕見的特殊物業如地庫等，吸引自用買家入市，故是次出席人數不俗。

另外，黃開基拍賣行昨日亦舉行拍賣會，推出21項物業，全數未能拍出而收回。

金匯動向 馮強

資金逢低吸 澳元或反覆上行

澳元兌美元



澳元上周尾段在67.70至67.80美仙之間獲得較大支持後呈現反彈，本周二曾向上逼近68.35美仙水平，周三大部分時間窄幅處於68.00至68.30美仙之間。繼澳洲10月份減少1.9萬個就業職位，失業率回升至5.3%水平，澳洲央行本周二公佈的11月份會議記錄亦較市場預期偏鴿，但澳元僅短暫下跌至67.85美仙水平後便迅速掉頭重上68美仙水平，反映部分投資者現階段有逢低吸納澳元傾向。

料央行下月會議政策不變

歐元區經濟未有陷入衰退，歐元過去1個月已大致企穩1.10美元水平之上，有助限制美元指數升幅，並減輕澳元下行壓力。雖然澳洲10月份就業數據不振帶動澳洲10年期長債息率下跌，本周三觸及1.058%水平4周低點，但澳洲央行在本月出版的貨幣政策已預測明年經濟增長保持在2.75%水平，高於今年的2.25%，而澳洲央行行長Philip Lowe上月30日的發言明顯對利率水平過低抱有戒心，預期央行12月3日會議將保持政策不變，有助澳元反覆上行。

此外，由15個成員國組成的區域全面經濟夥伴關係協定(RCEP)本月上旬達成協議，有望明年簽署生效，將對澳洲及新西蘭經濟構成正面影響，而澳元與紐元近期走勢已勝於加元的表現。預料澳元將反覆上試69.00美仙水平。

現貨金價本周初在1,456美元附近獲得較大支持後連日反彈，周三曾逼近1,479美元水平約兩周高位。美國10年期債息過去兩周持續反覆下跌，本周三曾走低至1.731%水平近3周低點，有助金價進一步上移，若果美元指數周三的反彈仍未能企穩98水平，則預料現貨金價將反覆重上1,490美元水平。

金匯錦囊

澳元：澳元將反覆上試69.00美仙水平。

金價：現貨金價將反覆重上1,490美元。

中國政府債券注重防守

投資攻略

雖然中美貿易談判還在進行中，但早前中美雙方預期接近就貿易戰達成首階段協議，帶動市場投資氣氛，資金重新流入亞洲市場。隨着今年聯儲局政策轉趨寬鬆，以及其他主要央行採取「長期低利率」貨幣政策，發展中國家和新興市場通脹率維持在偏低水平，令亞洲地區央行能夠維持低利率環境。我們預計寬鬆政策將在中短期持續，從而有助刺激信貸增長並延長貸款周期。綜觀亞洲市場，我們認為中國依然充滿具吸引力的投資機會。

■富達國際多元資產基金經理 George Efstathopoulos

儘管中國經濟增長步伐有所放緩，但鑑於去槓桿化自年初以來漸見成效，中國政府再次推行經濟刺激措施，將政策重點集中於改善中小企及民企的資金流動性，藉下調中小企和民企的人民幣存款準備金率和改革貸款最優惠利率機制減輕企業借貸成本，從而改善就業情況。有見及此，中國資產類別，例如A股、政府債券和高收益債券等，料將率先受惠。

攻守兼備策略投資中國市場

我們看好中國股市尤其是A股市場。A股各行業企業盈利維持穩健，而且有別於依賴科技板塊的韓國和台灣市場，更具吸引力。此外，A股市場還可直接受惠於中國內地的刺激措施，以及因納入指數而持續流入的外資。

投資者亦可留意亞洲及中國高收益美元債，這類債券的大部分發債者來自房地產企業，普遍更依賴於當地信貸政策，受中美貿易戰等外部因素影響較小，而中國央行自年初以來一直致力提升信貸效率及降低民營企業融資成本，預計當地寬鬆的信貸環境持續利好這類資產。技術層面上，考慮到今年大部份房地產企業所發行的美元債已完成再融資，加上發改委限制發行美元債以作再融資以外的其他用途，故市場上新債供應不足，這在技術層面上亦將提供一定支持。

現時中國十年期政府債券孳息率仍維持在3%以上，較其他主要國家債券吸引。我們認為有三項因素為中國政府債券提供抗跌力，首先，隨着中國放寬外資流入管制，以及國債逐步納入全球指數，中國債市在當前全球低息環境下有望持續吸引外資流入。其次，預計降低融資成本的政策目標亦將推動當局下調國債利率，從而利好國債價格上漲。

最後，持有中國政府債券有助投資者在經濟表現欠佳時有效對沖中國內地股市風險。

貿易前景不明 商品貨幣受壓

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

中美貿易談判前景再添變數，市場風險偏好受到壓制，澳元及紐元均見受壓。美國總統特朗普周二表示，如果不能與中方達成貿易協議，以結束一場針鋒相對的貿易戰，他將提高中國輸美商品關稅。另外，美國國會參議院周二通過《香港人權與民主法案》以及另外一項有關香港的法案；此舉引發中國強烈譴責。市場正擔憂美國最新通過的支持香港示威者的法案或許破壞中美貿易談判的進展。

澳元兌美元陷入區間波動，因中美貿易爭議仍沒有解決的跡象。澳洲央行上次會議記錄顯示，央行當時接近降息的程度大於市場原先設想。澳洲央行本月早前考慮過放寬政策的可能，之所以按兵不動是因為要評估前三次降息的影響，令許多人感到意外。這促使市場預期12月澳洲央行有26%的幾率降息，明年5月前降息的可能性上升至近100%。

技術圖表所見，MACD指標跌破訊號線，10天平均線亦剛下破25天平均線，加上匯價亦已連番失守多道平均線，均預示澳元兌美元中短期仍有下跌壓力。以自10月初起始的累計漲幅計算，61.8%的調整幅度將為0.6770水平。較大支持預估在上月初低位0.6670以至0.66水平。阻力位則回看25天平均線0.6855以及本月初屢試未破的0.6930水平。

紐元自超買區域初步回落

紐元兌美元走勢，圖表所見，RSI及隨機指數自超買區域有初步回落跡象；此外，在本月初匯價曾上探100天平均線不果而回挫，至近日重新走高，至今暫仍見受制於100天平均線目前位置0.6440，要留意若短期紐元仍無法進一步突破此區，料將有再調整機會。下方重要支持位置在0.6320水平，此區為延伸自10月初的上升趨向線。較大支持位繼續留意10月初守穩的0.62關口，上一次觸碰此關口已要回朔至2015年8月28日。關鍵指向0.60關口。向上較大阻力預估在0.65，進一步看至200天平均線0.6565以至0.6630水平。

今日重要經濟數據公佈

07：50	日本	前周投資海外債券，前值買超5,288億
		前周外資投資日本股票，前值買超5,695億
15：30	瑞士	第三季工業生產年率，前值4.8%
17：30	英國	10月扣除國有銀行的公共部門淨借款，預測93.00億
		10月公共部門淨借款，預測8.600B
		10月公共部門收支短差，前值億2.655B
21：30	美國	一周初請失業金人數(11月16日當周)，預測21.9萬人，前值22.5萬人
		初請失業金人數四周均值(11月16日當周)，前值21.7萬人
		續請失業金人數(11月9日當周)，預測168.5萬人，前值168.3萬人
		11月費城聯邦儲備銀行製造業指數，預測正7.0，前值正5.6
23：00		10月成屋銷售年率，預測547萬戶，前值538萬戶
		10月成屋銷售變動月率，預測+1.4%，前值–2.2%
		10月領先指標，預測–0.1%，前值–0.1%
	歐元區	11月消費者信心初值，預測–7.3，前值–7.6

申請酒牌續期公告

B C LOUNGE

現特通告：李偉全其地址為九龍黃埔花園一期二座9樓B，現向酒牌局申請位於九龍旺角通菜街220號地下B C Lounge的酒牌續期，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年11月21日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

B C LOUNGE

Notice is hereby given that Lee Wai Chuen of Flat B, 9/F., Block 2, Juniper Mansion, Whampoa Gardens, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of B C Lounge situated at G/F., 220 Tung Choi Street, Mongkok, Kowloon with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 21st November 2019

證券代碼：600639、900911 證券簡稱：浦東金橋、金橋B股 公告編號：臨2019–053

上海金橋出口加工區開發股份有限公司關聯交易進展公告

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、交易基本情況

經上海金橋出口加工區開發股份有限公司（以下簡稱「公司」）第九屆董事會第二次會議、2019年第一次臨時股東大會審議通過，公司的全資子公司——上海金橋出口加工區聯合發展有限公司擬向意向受讓方——上海橋合置業有限公司轉讓位於上海市金橋出口加工區95街坊2/6丘的在建工程（暫定名上海國際財富中心商務辦公樓項目）。上述關聯交易具體情況詳見公司於2019年7月31日披露的《關聯交易公告》（公告編號：臨2019–028）。

二、交易進展情況

截至本公告披露之日，交易標的在上海聯合產權交易所進場交易，受讓方是上海橋合置業有限公司，上海聯合產權交易所有限公司已出具產權交易憑證。交易雙方已於近日簽署關於本次關聯交易的《協議書》。

（一）協議書主要內容

近日，上海金橋出口加工區聯合發展有限公司（甲方）與上海橋合置業有限公司（乙方）簽訂了《協議書》，主要條款如下：

第一條 目標項目概況

1.1 項目名稱：金橋出口加工區95街坊2/6丘在開發房地產項目在建工程。

1.2 項目地點：上海市金橋出口加工區95街坊2/6丘

1.3 項目面積：佔地面積27,309.6㎡，南樓地上31層、北樓地上19層、地下3層（62,322.6㎡）總建築面積173,473.9㎡（最終面積以工程竣工驗收後實測面積為準）。

1.4 項目範圍：

本項目用地的土地性質為商業辦公用地，其四至範圍為東至銀東大廈，西至新金橋大廈，南至新金橋路，北至楊高路綠化帶。目標項目的具體範圍見合同附件一所附的圖紙。

1.5 項目狀況：

至評估基準日已完成相應的基坑維護工程、樁基工程、並完成地下室工程，南樓、北樓及裙房已經基本出00線，工程形象進度為29.22%。

第二條 甲方的承諾和確認

2.1 甲方系目標項目的開發商，具有轉讓目標項目的合法資格，此次目標項目的轉讓符合政府主管部門要求的各項條件。甲方就目標項目的開發建設已取得如下權證、許可和批文：

（1）《建設用地土地使用權證》編號：滬房地浦字（2016）第058658號（附件一）

（2）《規劃意見書》編號：滬浦規土許設金（2016）第3號（附件二）

（3）《建設用地規劃許可證》編號：滬浦規地金（2016）EA31011520164025（附件三）

（4）《建設工程規劃許可證》編號：滬浦規建金（2017）FA31036120175008、滬浦規建金（2017）FA31011520174101、滬浦規建金（2017）FA31036120175029、滬浦規建金（2018）FA31036120185038（附件四）

（5）《建設工程施工許可證》編號：16JQPD0016D01、16JQPD0016D02、16JQPD0016D03、16JQPD0016D04（附件五）

甲方對上述資料的真實性負責。

2.2 至本合同簽署之日，甲方及其簽署人簽署本合同已獲得必要的授權和批准。

第三條 乙方的承諾和確認

3.1 乙方系經合法註冊的公司法人，具有受讓目標項目的權利能力和行為能力及支付轉讓金的能力。乙方將及時向甲方提供包括乙方的營業執照等本次轉讓所需的資料，配合轉讓手續的辦理。

3.2 乙方已對目標項目現狀和所有資料進行了實地考察和確認。

3.3 至本合同簽署之日，乙方及其簽署人簽署本合同已獲得必要的授權和批准。

第四條 合同轉讓範圍

本合同履行完畢，甲方擁有的下列權利轉移至乙方：

4.1 對目標項目所有在建工程的所有權

4.2 附屬於上述在建工程之上的權利

4.2.1 目標項目的開發建設權

4.2.2 目標項目用地的使用權

4.3 與在建工程有關的其他權利

第五條 轉讓價款、支付方式及期限

5.1 甲乙雙方確認，乙方受讓目標項目及所附本合同第四條所列的所有權利，應當向甲方支付的全部價款為人民幣147,251萬元（大寫金額為：壹拾肆億柒仟貳佰伍拾壹萬元整）。

5.2 甲乙雙方同意分期付款。甲乙雙方約定轉讓總價款分三筆支付，具體如下：

5.2.1 第一筆轉讓價款：計人民幣1,136,707,871.45元（大寫：人民幣壹拾壹億三仟陸佰柒拾萬零柒仟捌佰柒拾壹元肆角伍分），乙方已於本合同簽署前支付完畢。

5.2.2 第二筆轉讓價款：計人民幣262,176,628.55元（大寫：人民幣貳億陸仟貳佰壹拾柒萬陸仟陸佰貳拾捌元伍角伍分），乙方應於上海聯合產權交易所有限公司出具產權交易憑證後10個工作日內支付至甲方指定銀行賬戶。

5.2.3 第三筆轉讓價款：計人民幣73,625,500元（大寫：柒仟三佰陸拾貳萬伍仟伍佰元整），乙方應於交易雙方完成建設用地不動產權證過戶手續後的10個工作日內支付至甲方指定銀行賬戶。

第六條 其他費用

6.1 甲方和乙方因本次轉讓而聘請有關中介機構或工作人員的費用，按誰聘用誰付款的原則承擔。

6.2 甲乙雙方確認因目標項目的轉讓所發生的所有稅費、手續費、登記費及相關費用按照國家法律規定各自承擔。

6.3 本合同雙方應按照法律法規的規定或有關機構的通知或相關合同的約定按時足額支付上述費用。

第七條 工程轉讓交接

7.1 甲乙雙方應當共同配合，自本合同生效之日起開始辦理目標項目的交付手續。甲乙雙方確認，甲方以雙方已經確認的現狀向乙方交付目標項目工程，雙方共同簽署本項目在建工程交接單；甲乙雙方共同努力盡快辦理目標項目相關變更及其他合同權利義務轉讓手續；甲方應向乙方移交目標項目有關的所有資料正本（如因客觀原因甲方無法提供正本的，經乙方同意可提供複印件並加蓋公章）。項目交接以目標項目地塊的建設用地土地使用權證過戶至乙方名下登記日期/或甲乙雙方簽署本項目在建工程交接單之日（以兩者時間較早之日）為準。

7.2 目標項目工程完成交付後，有關目標項目工程的權利由乙方享有，風險責任由乙方承擔。

（二）履約情況

該協議書根據交易雙方約定，自2019年11月11日起生效。

受讓方已按約定付清前兩筆轉讓價款，合計139,888.45萬元。剩餘價款，即第三筆轉讓價款計人民幣73,625,500元，受讓方應於交易雙方完成建設用地不動產權證過戶手續後的10個工作日內付清。

目標項目在建工程尚未完成交接。鑒於交接工作涉及正在履行的工程建設類、採購類等合同的主體變更，以及相關證照的變更手續，子公司正在積極推進當中。

三、合同履行對公司的影響

據初步測算，本次關聯交易的實施將給公司帶來淨利潤約3.8億元（具體金額以經審計後的數據為準），將對公司財務狀況、經營成果等產生較為重大的影響。公司將按照《上海證券交易所股票上市規則》等要求，根據後續進展情況及時履行信息披露義務。

公司指定的信息披露報紙和網站為《上海證券報》、《證券時報》、香港《文匯報》及上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）。特提醒廣大投資者，公司有關信息以指定信息披露報紙和網站為準，請廣大投資者理性投資，注意投資風險。

特此公告。

上海金橋出口加工區開發股份有限公司董事會

二〇一九年十一月二十一日