

# 汪敦敬逾億購名鑄揸訂複式

【專訪】縱然本港經濟前景轉差，「樓市大好友」祥益地產老闆汪敦敬疫市下積極趁低價執平貨，繼上月以109萬元增購天水圍嘉湖山莊一個車位後，昨日再透過入標以1.2648億元向新世界購入上週撻大訂重售的尖沙咀樓豪宅名鑄63樓及65樓F室複式戶，並享8.5%現金回贈，即實際成交價約1.16億元，呎價5.49萬元，及享長達4年成交期。

■香港文匯報記者 梁悅琴

汪敦敬接受香港文匯報記者訪問時直言：「覺得好抵買！今次是以首置身份入市，計劃收租，預計每月租金約8萬至10萬元，下一個投資目標是在市區購買一個街舖，預算金額1億元以下。」

汪敦敬今次所購入的名鑄63樓及65樓F室複式戶，為上週五撻大訂的重售單位，原買家遭新世界沒收10%即1,264.8萬元訂金，為今年以來新盤被沒收最大金額的單一撻大訂個案。今次成交價表面與2018年6月時首次售出的賬面作價一樣，惟原買家亦有現金回贈優惠，但未有列出回贈比率，換言之，今次實際成交價有機會平過舊的實際成交價。該複式戶的實用面積2,108方呎，擁有一個房間，單位可俯瞰維港瑰麗煙花海景。

### 首置身份入市 回報僅1厘

汪敦敬選用1440日付款計劃，即成交後長達4年，簽臨約時付樓價5%，簽臨約後60日內再付樓價5%，餘款於簽臨約後第1,440日內

支付，即首期只須10%樓價（約1,264.8萬元）。由於是個人名義購入可享8.5%現金回贈，即實際成交價約1.16億元，呎價5.49萬元，如果於成交前提早付清樓價再獲額外1%至3%現金回贈，並可申請提早入住。

過往他所購入的物業都是由公司或太太名義購入，今次他以首置身份入市，無須付雙倍印花稅DSD。汪敦敬指：「計劃收租住先，估計每月收到8萬至10萬元左右啦！有所謂呀，最緊要個租客好。」以此推算，回報率僅約1厘，惟因首期支出少，又有回贈，加上有租金收入支持下，4年後如果該物業升值，等於以小博大。

被問到現時入市又會否怕樓價再下跌？他直言：「買有風險，不買也有風險。如果不買，亦會擔心銀紙贬值以及錯過機會，之後再買不到同樣質素的物業。」

### 計劃投資街舖 預算1億元

他又指，現時本港面對造地難的困



■汪敦敬（圓圖）以首置客身份，購入尖沙咀名鑄複式戶。單位可俯瞰維港煙花海景。

局，包括錯誤的民情不支持造地，既得利益者配合及政府的房屋政策一直未改革，令本港土地供應量持續不足。而在疫情下，本港樓價下跌不足一成，相對其他投資產品的跌幅較少，加上息口低，長遠對樓市仍有信心，並認為購買豪宅不是兩、三年後便售出，而是長期持有10年、20年，故不會只看短線樓價波動，但他亦認為，市民要清楚個人財政能力，不要

「跟風」入市。疫市下增購嘉湖山莊單位，又擲逾億元購入市區豪宅已令人嘩然，不過，原來這只是汪敦敬掃貨餐單上的「前菜」，跌價到傷痕累累的市區街舖才是他的「主菜」。他笑言：「下一個投資目標是在市區購買一個街舖，這才是『主菜』，預算金額為1億元樓下，希望未來兩至四個月可以完成願望啦。」

## 萬科長沙灣 The Campton 快推售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）疫情緩和，新盤蠢蠢欲動。內房萬科香港旗下長沙灣營盤街新盤命名為The Campton，住宅部分已取得預售樓花同意書，售樓書和銷售中心等籌備工作已進行得如火如荼，將根據發展商銷售步伐推出市場。

### 主攻新婚及家庭客

萬科香港執行董事周銘禧表示，The Campton共提供467個住宅單位，單位間隔多元化，以兩房為主，佔五成；一房超過兩成，開放式及三房單位各佔一成，另設有特色戶。目標客群以用家為主，適合新婚夫婦及家庭客，亦吸引投資者。項目定價仍然在研究當中，預計將以同區的一手及二手樓價作參考。有見疫情開始緩和，近期新盤推出成績理想，反映市場剛性置業需求仍然存在。

萬科香港執行董事鮑錦洲指出，物業外牆以垂直直線線條模仿Matrix數列圖案，並以QR Code作為露台式排列設計的靈感來源，營造透視未來的感覺。住宅大樓呈V形雙翼設計，擴闊單位的觀景角度。大樓平台部分採用天然石材，而商業部分的鋁板外牆以金銅色網狀裝飾，既仿照中式大宅門戶的鏤空雕刻，亦蘊含QR Code的元素。

### 尚珩洋房呎價2.7萬

其他新盤成交方面。香港興業國際銷售及市場助理總經理陳秀珍表示，影南豐合作沙田九肚山尚珩昨沽出最後一幢洋房10號洋房，成交價7,502萬元，呎價27,550元。該洋房（包括地庫停車位P19及P20號），實用面積2,723方呎，屬4房（包括3套房）間隔，樓高三層，設779方呎私人花園及720方呎私人天台。該盤的洋房已全部售罄，只餘8伙分層單位待售。連同車位計算，項目已套現逾34億元。

高銀負責銷售的何文田傲致昨日以2,644.2萬元售出第3座低層戶，實用面積約900方呎，設兩套房，呎價28,160元，買家選用即供90天的付款計劃。整個項目累計售13伙，整體平均呎價30,241元。傲致於「五一」長假期將以招標形式推售115伙。

佳明集團營業及市場總監顏景鳳表示，青衣明翹匯昨日以961.9萬元售出1A座15樓C室，3房1套連開放式廚房，實用面積為577方呎，呎價16,671元。保利置業旗下啟德龍營由5月1日開始，推出「喜迎夏日現金回贈」優惠高達38.8萬元、代繳從價印花稅及最高80%按揭優惠。

# 上海金橋出口加工區開發股份有限公司

公司代碼：600639、900911 公司簡稱：浦東金橋、金橋B股

## 上海金橋出口加工區開發股份有限公司 2020年第一季度報告正文

1. 重要提示  
1.1 公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證季度報告內容的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。

1.2 公司全體董事出席董事會審議季度報告。  
1.3 公司負責人王穎、主管會計工作負責人湯及會計機構負責人（會計主管人員）戚昕書保證季度報告中財務報表的真實、準確、完整。

1.4 本公司第一季度報告未經審計。  
2. 公司主要財務數據和股東變化  
2.1 主要財務數據

Table with 4 columns: Item, Current Period, Last Period, and Change (%)

非經常性損益項目和金額  
√適用□不適用  
單位：元 幣種：人民幣

Table with 3 columns: Item, Amount, and Explanation

### 2.2 截止報告期末的股東總數、前十名股東、前十名流通股股東（或無限售條件股東）持股情況表

單位：股

Table showing shareholder information including names, share counts, and percentages

Table with 5 columns: Item, Period, Share Type, Amount, and Shareholder Name

2.3 截止報告期末的優先股股東總數、前十名優先股股東、前十名優先股無限售條件股東持股情況  
□適用√不適用  
3. 重要事項  
3.1 公司主要會計報表項目、財務指標重大變動的及原因  
√適用□不適用  
資產負債表變動分析：

Table with 5 columns: Item, Period, Amount, Change, and Explanation

### 利潤表變動分析：

Table with 5 columns: Item, Period, Amount, Change, and Explanation

### 現金流量變動分析：

Table with 5 columns: Item, Period, Amount, Change, and Explanation

3.2 重要事項進展情況及其影響和解決方案的說明  
√適用□不適用  
經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，公司全資子公司上海金橋出口加工區聯合發展有限公司向關聯企業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26丘的在建工程（暫定名上海國際財富中心商務辦公樓項目）。公司在2020年第一季度完成了收入確認。據初步核算，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），對公司2020年的財務狀況、經營成果等產生較為重大的影響。詳見公司於4月11日披露的《關聯交易進展公告》（編號：臨2020-002）。

報告期內超期未履行完畢的承諾事項  
□適用√不適用  
預測年初至下一報告期末的累計淨利潤可能為虧損或者與上年同期相比發生重大變動的警示及原因說明  
□適用√不適用

Table with 2 columns: Item and Value

證券代碼：600639、900911 證券簡稱：浦東金橋、金橋B股 公告編號：臨2020-011

## 上海金橋出口加工區開發股份有限公司 2020年第一季度主要經營數據公告

特別提示  
本公司董事會及全體董事保證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。

根據上海證券交易所《上市公司行業信息披露指引第二號——房地產》要求，特此公告公司2020年第一季度主要經營數據如下：  
1、2020年1-3月，公司房地產開發新增土地儲備，同比無變化。  
2、2020年1-3月，公司無房地產項目開工，同比無變化；亦無房地產項目竣工（上年同期房地產竣工面積為2527.8㎡）。  
3、2020年1-3月，公司主營業務收入合計1,595,950,134.58元（同比增加92.74%），其中銷售收入1,350,928,808.50元（同比增加196.72%），租賃收入217,513,471.10元（同比减少35.54%），酒店公寓收入27,510,067.98元（同比减少22.17%）。  
主營業務收入、銷售收入同比大幅增長的主要原因是，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轉讓位於上海市金橋出口加工區95街坊26丘的在建工程，在2020年第一季度完成了收入確認，詳見公司於4月11日披露的《關聯交易進展公告》（編號：臨2020-002）。  
4、2020年第一季度末，公司主要租賃物業的可出租面積/套數如下：

Table with 3 columns: Category, Area/Count, and Value

5、上海金橋出口加工區房地產發展有限公司（公司實質控股100%的子公司）開發的臨港「碧雲雲霄」住宅項目（備案名：碧雲藝林苑），截至2020年3月31日，已開盤房源的去化率99.60%。第四次現房源51套（建築面積合計約1624.50㎡）於2020年4月開盤出售。  
6、上海金橋出口加工區房地產發展有限公司（公司實質控股100%的子公司）開發的「綠雲華里」住宅項目（備案名：碧雲藝林苑）第一批預售房源160套（暫測建築面積合計約58052.14㎡，含地下室）於2020年4月開盤預售。  
上述經營數據未經審計，請投資者審慎使用。

特此公告。  
上海金橋出口加工區開發股份有限公司董事會  
二〇二〇年四月三十日

證券代碼：600639、900911 證券簡稱：浦東金橋、金橋B股 公告編號：臨2020-012

## 上海金橋出口加工區開發股份有限公司 2019年度第一期超短期融資券兌付公告

特別提示  
本公司董事會及全體董事保證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。

為保證公司2019年度第一期超短期融資券（簡稱：19金橋開發SCP001，代碼：011902605）兌付工作的順利進行，方便投資者及時領取兌付資金，現將有關事宜公告如下：

- 一、本期債券基本情況
- 1、發行人：上海金橋出口加工區開發股份有限公司
- 2、債券名稱：上海金橋出口加工區開發股份有限公司2019年度第一期超短期融資券
- 3、債券簡稱：19金橋開發SCP001
- 4、債券代碼：011902605
- 5、發行總額：人民幣伍億元整（即RMB500,000,000.00）
- 6、本計息期票面利率：2.49%
- 7、到期兌付日：2020年5月4日（因適逢假日而順延至5月6日，順延期間不另計息）

二、兌付辦法  
托管在銀行間市場清算所股份有限公司的債券，其付息/兌付資金由銀行間市場清算所股份有限公司劃付至債券持有人指定的銀行賬戶。債務融資工具付息日或到期兌付日如遇法定節假日，則劃付資金的時間相應順延。債務融資工具持有人資金賬戶與債務融資工具劃付資金的賬戶應保持一致，應在付息/兌付前將新的資金劃付賬戶及姓名告知銀行間市場清算所股份有限公司。因債務融資工具劃付資金戶與債務融資工具劃付資金的賬戶不一致導致銀行間市場清算所股份有限公司不能及時收到資金的，發行人及銀行間市場清算所股份有限公司不承擔由此產生的任何損失。

- 三、本次兌付相關機構
- 1、發行人：上海金橋出口加工區開發股份有限公司
- 聯繫人：凌雲
- 聯繫方式：021-50308733
- 2、主承銷商及簿記管理人：中信銀行股份有限公司
- 聯繫人：袁嘉祖
- 聯繫方式：010-89937926
- 3、托管機構：銀行間市場清算所股份有限公司
- 聯繫部門：運營部
- 聯繫人：謝晨燕、陳麗榮
- 聯繫方式：021-23198888

特此公告。  
上海金橋出口加工區開發股份有限公司董事會  
二〇二〇年四月三十日