



▲張曼玉傳以4188萬元破頂價增持1伙藍灣半島連天台相連特色戶，實呎3萬元，過去3年，她豪擲逾8000萬元掃入該盤5伙

張曼玉4188萬購藍灣半島 三年斥逾八千萬現金買入5伙

名人無懼政府出招起勢狂掃貨，影后張曼玉變身大衆化屋苑小西灣藍灣半島大業主，其於過去2年豪擲4000萬元掃入4伙，新近再傳以4188萬元破頂價增持1伙連天台相連特色戶，實呎3萬元，貴絕港島東二手，媲美薄扶林貝沙灣豪宅。連該單位在內，張曼玉3年來斥逾8000萬掃入該盤5伙，全部無需按揭，不愧富婆影后。

名人無懼政府出招密掃貨，灣仔新盤藍灣匯更成為各路名人與專業人士天堂，醫生、名人及藝人樣樣有，貴為國際級影后的張曼玉也湊熱鬧。市場昨日瘋傳張曼玉購入藍灣半島5座1個頂層連天台相連特色戶，實用面積1383方呎，另加1333方呎天台及159方呎平台，無敵全海景，屬屋苑樓王級數。有指業主最初叫價4200萬元，叫價強硬不肯讓步，最後只象徵式減12萬元，但成交價4188萬元仍屬天價，呎價30282元更貴絕港島東二手屋苑

，媲美港島指標豪宅貝沙灣。

張曼玉對藍灣半島情有獨鍾，除上述新近買入的特色單位外，張過去兩年已動用逾4000萬元買入屋苑4伙。土地註冊處資料顯示張於2011年2月至2013年8月期間買入的4個藍灣半島單位，分布5座及7座高層，售價760萬至1188萬元，總值4038萬元，所有單位均沒有按揭登記紀錄，相信全部由現金支付，不愧為影壇富婆。

富婆張曼玉除藍灣半島外，尚有其他豪宅揸手，包括2001年購入的淺水灣嘉麟台單位，現值約5500萬元。

另據土地註冊處資料顯示，淺水灣保華大廈F座11樓及12樓複式單位，連1車位以7000萬元易手，實用面積2578方呎，實用呎價約2.7萬元。註冊買家為任順彌（YAM SHUN NEI CATHERINE），與中信泰富（00267）前董事局主席榮智健夫人同名。

50屋苑呎租連跌5個月

二手呆滯，租賃兩閒，租金走勢持續緩步向下。代理最新數據顯示，去年12月至全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租（按建築面積計算，下同）為25.24元，較11月份的25.27元下跌0.1%，造出「5連跌」的疲弱走勢；與此同時，租金現水平亦較2012年底的25.43元下跌0.8%，屬09年金融海嘯後首次。

去年呎租跌0.8%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，2014年一手新盤繼續排山倒海登場，二手承接難望大有起色，今年「賣盤轉租」情況或會較去年更為普遍；而且，今年首季將有兩、三個大型項目入伙，由於數量多達數千伙，新舊租盤競爭將更加激烈，租金有機會加速下跌，估計首季完結前整體住宅租金將有機會下調3%至5%。

回顧2013年各區租金走勢，港島及九龍兩區指標屋苑租金報跌，新界區屋苑租金則大致維持平穩，按跌幅計，港島區屋苑租金的下滑幅度尤其顯著。數據顯示，2013年12月份該區9個指標屋苑加權平均呎租報每方呎28.96元，較2012年底的29.88元下跌約3.1%，較大市平均跌幅多出2.3個百分點；九龍區20個指標屋苑租金亦在過去一年平均下跌0.6%至每方呎25.22元；租金升跌向來落後的新界區，租金尚可保持平穩，而該區21個指標屋苑平均成交呎租在年底時依然穩守在20.22元。

50個指標屋苑當中，剔除15個租金未可比較的屋苑後，35個屋苑當中只有12個屋苑租金報升，佔整體比率僅34%，租金錄得下跌比錄得上升的多，顯示中小住宅租金正整體向下發展；至於租金報升的屋苑當中，全年租金實質漲幅只介乎0.4%至5.5%之間，按年增幅明顯較2012年收窄，其中馬鞍山新港城租金表現最佳，由於屋苑兩房單位吸引大量「轉買為租」的市民追捧，帶挈屋苑租金急升，故此，屋苑租金全年累升5.5%至平均每方呎24.8元水平，按升幅計排名第一。此外，九龍灣淘大花園及沙田中心的租金，亦在去年分別錄得5.2%及4.4%實質升幅。

藍澄灣減10% 402萬沽

二手持續捱打，不少業主趁農曆年前劈價沽貨，其中青衣藍澄灣有2房戶，在放盤2個月內累積減價10%，終以402萬元沽出單位；青衣瀨景灣一個全海景3房單位更以低市價沽出。

中原地產分行經理彭少忠表示，藍澄灣日前連錄2宗成交，其中2座高層F室，實用面積488方呎，建築面積683方呎，屬2房間隔，原業主早前趁租客遷出後，隨即放售單位，惟放盤2個月間，累積減價約10%，近日才以402萬元沽出，實用呎價8238元。據了解，原業主於2007年6月以181萬元購入單位收租，持貨5年多，帳面獲利221萬元，單位升值1.2倍。

另外，藍澄灣3座中高層H室，實用面積451方呎，建築面積638方呎，屬2房間隔，原業主見樓市前景不明朗，遂趁SSD兩年限售期結束後，立即放盤沽貨，因叫價合理，所以放盤2個星期便成功沽出，成交價392.8萬元，折合實用呎價8710元。據了解，原業主於2012年1月以273萬元買入單位，今次沽貨帳面獲利119.8萬元，單位升值44%。

中原地產高級分行經理陳輝麟表示，農曆新年將至，不少買家忙於準備應節，紛紛擱置入市，近日青衣區二手成交步伐已見減慢，有心沽貨之業主，需減價始有望吸引買家承接單位。新近瀨景灣一個全海景3房單位以898萬元低於市價沽出。

該物業為瀨景灣3座極高層H室，實用面積829方呎，建築面積1011方呎，採3房套房間隔，享全海景，原先叫價960萬元，早前減至940萬元，新近於買賣雙方議價後，進一步減至898萬元略低於市價成交，累減62萬元，折合平均實用呎價10832元。據了解，原業主於09年6月以540萬元買入單位，持貨4年多，帳面獲利358萬元，單位升值66%。

去年初流標的港鐵（00066）天水圍輕鐵天榮站上蓋項目，今次簡化招標條款後捲土重來，早前勁獲19份意向書，惟昨日截標只有3大地產商競投，入標率只有16%，反應冷淡。發展商坦言，項目回報不算吸引，同區亦有2幅米埔景地皮待推，加上未來市區土地充裕，遂保留銀彈競逐心水靚地。測量師估計，今次再流標的風險較低，惟對地價不敢寄予厚望。

本報記者 林惠芳

天榮站項目去年初因補地價太高，最終「零入標」收場，為增加項目的吸引力，港鐵今次把入標方式作出多項重要改動，包括沒有預設入場費及補地價、取消分紅制度，以及加入回購條款等，財團只需「一口價」入標，惟改變遊戲規則卻未有帶來驚喜，項目只獲3份標書。

據了解，長實（00001）、新地（00016）及信置（00083）均已就項目入標，其中新地及信置均表示獨資競投。據市場消息指，天榮站去年年初截標時，長實及新地均已就項目遞交了意見文件。

恒地（00012）執行董事黃浩明表示，雖然港鐵已經就天榮站項目的招標條款優化，惟項目的位置較為偏遠，始終「計唔掂數」，預計日後投資回報不太吸引，所以集團最終放棄入標。

麗展傾向競投市區地

麗新發展（00488）高級副總裁潘銳民表示，政府持續增加土地供應，預料將來市區地皮供應增加，公司希望競投更多市區用地，以配合未來發展，所以傾向集中資源競投心水地皮，最後決定放棄該項目。

同樣已經遞交意向書的會德豐地產則表示，雖然新的招標條款有助降低地價成本，但考慮到項目位置有不少溶洞，或會增加發展成本，所以沒有入標。

高緯環球大中華區評值及專業諮詢部董事張



▲長實代表



▲不透露身份人士

翹楚認為，天榮站項目今次的吸引力比去年增加，相信流標風險大減，惟受制於天水圍地域所限，在區內有豐富發展經驗的財團不多，一般發展商不會突然冒險進駐陌生地區，加上政府施政報告明言增加土地供應，地皮大多數來自元朗及天水圍一帶，今季實地表內就有2幅天水圍地皮推出，2地享有米埔濕地自然景觀，位置比天榮站項目更優勝，地產商見未來地皮選擇增多，自然預留「銀彈」競逐心水地皮，他估計地盤樓面呎價約2300元，估值約22.6億元。

項目流標機會不大

地產界人士估計，今次項目流標機會不大，但預期地價不會有驚喜，綜合測量師意見，估計樓面呎價約2000元至2500元，估值約19.6億至24.56億元。天榮站上蓋項目佔地約19.6萬方呎，可建住宅樓面約98萬方呎，商業部分約2207方呎，項目料建約1600伙中小型單位。



▲信置代表指出，公司獨資競投天榮站項目

▼天榮站項目可建約1600伙中小型單位



天榮站上蓋項目資料

地段編號	天水圍33區
地點	天城路、天榮路及天恩路交界
地皮用途	商住
地皮面積（平方呎）	196,249
估計地積比率	5倍
估計可建樓面（平方呎）	住宅980,073 商業2,207
估計地價（元）	19.6億至24.56億
估計樓面呎價（元）	2000至2500
標書數目	3份
入標發展商	長實、新地及信置

DIVA高士台共四宗撻訂

港島新盤連環爆撻訂，兩個同期開賣的長實（00001）天后DIVA及嘉里（00683）西營盤高士台，各錄兩宗撻訂。信置（00083）等周五發售的灣仔蘭匯，據悉接約逾60票。另恒地（00012）夥新世界（00017）的2014年紅盤馬鞍山迎海，星灣第4輪銷售昨日截止登記認購，據悉連日接獲逾2900票，超額9.6倍。

星灣收2900票超額9.6倍

港島新盤爆撻訂，日前引入派利是優惠的天后DIVA，優惠未到期即錄撻訂。根據成交紀錄冊顯示，DIVA 7D室及3B室，分別於1月12日及1月10日簽定臨時合約後未有進展，兩伙註冊售價分別913.4萬及872.2萬元；另高士台2座22A室及1座20C室，同於1月11日簽定臨時合約未有進展，兩伙開單價分別1823.2萬及2178.57萬元。

►兩大龍頭代理率先向前線派糖，於農曆年期間開單經紀可獲派開單利是，以激勵士氣，中原將預留100萬元犒賞，圖為陳永傑向買家拜個早年

股票代碼：000030、200030 股票簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2014-02

富奧汽車零部件股份有限公司關於董事辭職的公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

富奧汽車零部件股份有限公司（以下簡稱「公司」）董事會於2014年1月20日收到董事蔣鐵騎先生遞交的書面辭職報告。蔣鐵騎先生因工作變動原因，請求辭去公司董事長、董事職務，同時一併辭去公司董事會戰略委員會委員、提名委員會委員職務。

根據《公司法》、《公司章程》的有關規定，蔣鐵騎先生的辭職自辭職報告送達董事會時生效。蔣鐵騎先生辭職後，將不在公司擔任任何職務。

蔣鐵騎先生在公司任職期間，勤勉盡責地履行了董事長、董事職務，公司對蔣鐵騎先生在公司任職期間對公司經營發展做出的卓越貢獻表示衷心感謝！

蔣鐵騎先生的辭職未導致公司董事會成員低於法定最低人數，不會對公司董事會的運作和公司的經營產生影響。根據《公司法》、《公司章程》的有關規定，公司將盡快完成新任董事長、董事的選舉工作。

特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司董事會
2014年1月21日



中原留百萬派開單利是

地產代理艱苦作戰捱過難頂的2013年，為迎接新的一年挑戰，兩大龍頭代理率先向前線派糖，於農曆年期間開單經紀可獲派開單利是，以激勵士氣，中原將預留100萬元犒賞三軍。

中原地產亞太區業務於去年錄得27.5億元之佳績，雖較2012年下跌逾25%，但仍屬香港少數可於政策市下錄得盈利之地產代理公司。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，為鼓勵前線同事於新年「開單發財」，中原今年繼續派發「新春開單利是」，凡於年初一至年初四，4天公眾假期內促成住宅一、二手買賣的同事，可獲公司派發2000元大利是，而促成住宅租賃之同事，則可獲1000元開單利是。樓市處於逆市當中，惟今年中原的開單利是款額不跌反升，加碼一倍以鼓勵同事把握黃金檔期促成生意。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，今年新盤市場旺丁又旺財，發展商於新春前亦未有減慢推盤步伐。為獎勵各區努力不懈的精英同事積極搶攻一手、二手及租務市場，故繼續大派開單利是，若前線員工於年初一至年初三節日期間成功開單，均可獲贈大利是，一手新盤買賣3,000元，二手物業買賣2,000元，即使租務成交亦可獲1,000元，該分行於年初一及初二開門做生意，大年初三全線照常營業。

證券代碼：900939 證券簡稱：匯麗B 公告編號：臨2014-002

上海匯麗建材股份有限公司 2013年度業績預虧公告

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、預計本期業績情況
- 1、業績預告期間：2013年1月1日至2013年12月31日止。
- 2、業績預計情況：經公司財務部門初步測算預計公司2013年度歸屬於上市公司股東的淨利潤將出現虧損，實現歸屬於上市公司股東的淨利潤為-750萬元到-900萬元，具體數據敬請關注公司2013年年度報告。
- 二、上年同期業績（作為比較數據）
- 1、公司2012年歸屬於上市公司股東的淨利潤：3,864,486.99元。
- 2、基本每股收益：0.02元。
- 三、年度業績同比變化的主要原因
- 公司主營業務收入沒有根本性改善，地板貿易業務開展及大豐資產清理工作未能達到年度經營目標，是公司業績不佳的主要原因。
- 2013年度計提的長期股權投資減值準備、壞帳準備及房屋租賃合同糾紛訴訟等事項都對公司業績產生了較大的負面影響。
- 四、其他相關說明
- 本次業績預告僅為初步核算數據，具體準確的財務數據以公司經審計後的2013年報為準，提請廣大投資者注意投資風險。
- 特此公告。

上海匯麗建材股份有限公司
董事會
2014年1月22日