

投資55億 110萬呎 新界西北最大商場 新地YOHO MALL首期租逾九成

零售市道疲弱，商戶棄守傳統街舖轉攻旗艦商場，帶挈大型商場盡吸國際品牌。新地（00016）總投資額55億元的元朗「YOHO MALL形點」商場，總樓面達110萬方呎為新界西北區最大，第一期出租率已逾90%，今年第三季開幕，商場會以本地客作定位，預計屆時日均人流逾15萬人次，首年租金收益超過二億元。

大公報記者 林惠芳

YOHO MALL形點為新地元朗綜合發展項目零售部分，商場三層高，總樓面達110萬方呎，當中包括15萬方呎的戶外綠化空間，為新界西北規模最大，新界區計則屬第二大，商場由新元朗中心、YOHO Midtown商場及Grand YOHO Development商場組成，合共提供約300間店舖，面積由600至2萬方呎。

下季開幕 呎租最貴150元

新地代理租務部總經理林家強表示，YOHO MALL形點第一期的總面積約60萬方呎，合共提供200間店舖，當中包括翻新中的新元朗中心（約30萬方呎）及YOHO Midtown商場，現時出租率已逾90%，租金參考同區一線商舖，每方呎租金約50至150元（不計分成部分），預計今年第三季開幕。至於第二期Grand YOHO Development商場，總面積約50萬方呎，包括Grand YOHO Development商場約6000方呎舖位。同時該集團正逐步把表現落後的分店縮減，例如銅鑼灣黃金商場及尖沙咀新港中心等舖將會棄租。

林家強透露，YOHO MALL形點以本地顧客作定位，第一期的商戶比例，以食肆及時裝服飾作主打，其中食肆佔總樓面約25%，涉及超過30個國際餐飲品牌，當中近90%為首度進駐新界西北區。至於時裝服飾店的比例佔50%，有40%為首度進駐新界西北區，其中面積最大的二萬方呎巨舖已獲ZARA租用，而面積達1.8萬方呎的複式舖位則獲H&M承租。

對於「一周一行」措施，林家強認為，YOHO MALL形點以本地顧客為主要目標，預計本地消費客群比例佔80

至90%，相信有關措施不會構成影響。對於本地零售消費放緩，他表示，根據人口分布推算，元朗將成為全港最多工作年齡人口及最多年輕人分布的地區，其中20至44歲的主要消費群佔約38%，連同新界西北龐大的人口及周邊人流，新界西北區消費者對大型商場有實質需求，預料YOHO MALL商場首階段開幕後，單日人流可望超過15萬人次，首年可為集團帶來逾二億元的租金收益。據了解，系內新元朗中心商場人均消費約1500至2000元，其優化工程已近尾聲，今年第三季將會成為YOHO MALL形點的一部分，屆時整個商場人均消費可以看高一線。

跨國品牌多落戶旗艦商場

事實上，近年愈來愈多商戶放棄一線街舖，消息指太子珠寶鐘錶就計劃於元朗開設三間分店，包括Grand YOHO Development商場約6000方呎舖位。同時該集團正逐步把表現落後的分店縮減，例如銅鑼灣黃金商場及尖沙咀新港中心等舖將會棄租。美聯工商舖執行董事兼行政總裁黃漢成指出，近年跨國品牌爭奪一線核心街舖不及以往積極，取而代之是選址地區旗艦商場，除了可以打擊品牌外，也可以透過商場的宣傳策略發揮協同效益，而商場底租較一線街舖低，亦是吸引國際品牌的原因之一。他又認為，YOHO MALL形點位置鄰近內地，可吸引部分追求生活質素的內地消費者，對於邊境購物城會否搶去部分內地客源，基於邊境購物城的定位以生活必需品為主，兩者客源不會構成重疊。



▲新地代理租務部總經理林家強（右二）表示，元朗YOHO MALL商場項目的建築費近55億元

新地拓版圖盯緊元朗站上蓋

緊貼新地（00016）大型商場組合的西鐵元朗站上蓋商住項目（下圖），政府已籌備在本年度內推出招標，因該項目會有天橋與新地商場組合連接，所以，業界一般都已預期新地會不惜一切，奪取該項目的發展權，令組合再擴逾10萬方呎。

由政府持有的西鐵元朗站上蓋項目，其發展藍圖於去年已獲規規會通



過，並有意於上季推出招標。不過，因有環保團體就項目布局，向法院申請司法覆核，令招標被迫押後，然政府有信心今年內應可批出該項目的發展權。

該項目除興建六座住宅大廈，提供1876個住宅單位外，也有一個樓面約10.66萬方呎的商場，且正在新地商場組合初期的新元朗中心及YOHO Midtown之間，設計上已預留天橋連接，因此，早已被視為新地在元朗站旁邊商場組合的一部分，該公司也覬覦此站發展已多年前。另新地早前也修改旁邊原擬住宅的土地，改為興建一幢酒店，為商場提供另類客源。

新地除在元朗站擁有西北最大商場組合外，在不遠處葵基村附近，又積極籌建一個集酒店及商場於一身的大型購物城。該地逾41.5萬方呎，共有五幢酒店及商場物業，提供700間酒店房及逾41萬方呎商場樓面。



▲將軍澳日出康城連錄三宗繳藍天向隅客「回流」個案

將軍澳新盤大收旺場，部分購買力回流二手市場，帶挈將軍澳日出康城單日錄三宗「回流」個案，其中首都高層兩房單位獲新盤向隅客以553萬元承接，呎價10655元創出屋苑同類單位呎價新高。利嘉閣地產分行經理劉浩勤稱，日出康城連錄三宗二手買賣，全屬新盤繳藍天的向隅客，其中首都五座極高層LC室，實用面積519方呎，建築面積683方呎，獲買家以553萬元購入，折合實用呎價10655元，創同類單位新高。領都二座中層RB室，實用面積814方呎，建築面積1072方呎，以670萬元易手，實呎8231元。另一宗則為領都11座高層LA室，實用面積731方呎，建築面積961方呎，以630萬元沽出，實呎8618元。本月日出康城暫有八宗二手買賣，包括上述三宗新盤向隅客入市個案。

與此同時，二手破頂價持續入市，中原地產副分區營業經理鍾慧儀謂，青衣瀟景灣七座低層H室，實用面積867方呎，建築面積1068方呎，採三房連套房及多用途房間，享海景，上周末晚放盤索價1200萬元，翌日吸引六組準買家參觀，有買家即場以1198萬元承接，折合實用呎價17426元，創海天花園細三房銀碼新高。美聯物業首席高級營業經理吳肇基透露，鯉魚涌太古城錄本月第七宗買賣亦創高位，單位為海天花園南天閣高層B室，實用面積680方呎，建築面積786方呎，以1185萬元沽出，折合實用呎價17426元，創海天花園細三房銀碼新高。利嘉閣地產首席聯席董事楊震霆說，馬鞍山觀瀾雅軒二座高層C室，實用面積933方呎，建築面積1218方呎，以1098萬元易手，實呎11768元創屋苑呎價新高。二手居屋也瘋狂，世紀21怡和地產經理尹美嫦表示，香港仔逸港居二座高層A室，實用面積592方呎，建築面積720方呎，三房間，望海景，獲終表客以500萬元於居二市場承接，實用呎價8446元，創該屋苑居二市場成交價及呎價歷史新高。

長沙灣曉悅貨尾颯價21%

近期股市雖然大幅波動，卻無礙一手樓市銷情旺盛，個別發展商亦將貨尾單位大幅加價，如恒地（00012）正發售中的長沙灣曉悅，開售不足半年，再推售13伙貨尾兼且狂加達到21%，並安排在本周五以登記抽籤方式發售。

碧海藍天五貨尾周六賣

在市區擁有多幢單幢盤，專攻中小型單位的恒地，去年底開售的曉悅，因單位面積細至不足200方呎，當時折實售價僅269萬元起，為最平市區樓。然而，事隔不足半年，該盤期間，個別單位已加價逾一成，迄今已售出逾八成單位。恒地有見樓盤所餘只約30個單位，加上又正積極籌備極短時間內推售旺角另一全新單幢盤曉怡，御，且已安排於今日讓傳媒參觀現樓示範



▲長沙灣碧海藍天五個貨尾單位

單位，有業內人士相信，恒地今次撥出曉悅13個貨尾單位，大幅加價17%及21%，目的是為稍後促銷曉怡，御鋪路。

今次加價單位為曉悅19至28樓的D室及E室單位，實用面積各為193方呎，及273方呎，D室單位的售價較去年11月發售時，加價21%；E室則加17%。如其中20樓D室，原售價349.5萬元，現為422.9萬元。至於發展商所提供的付款辦法折扣，和印花稅及管理費優惠，都維持不變。

另外，恒隆地產（00101）本週六將以先到先得方式再發售長沙灣碧海藍天五個貨尾單位，其中一座49樓B室、和二座49樓A及B室，因減少家居裝修折扣優惠，變相加價1%；而二座49樓C及D室，則可獲售價8%作家居裝修折扣優惠。

新地（00016）亦都有行動，昨晚將軍澳天晉III A的10伙貨尾單位，加價1至8%不等，且削減部分優惠，同時安排本周五以登記抽籤形式推出。

新盤貨尾僅餘5964伙

此外，中原地產研究部統計今年首季所開售的176個樓盤，涉及逾六萬個單位，不過已有近5.4萬個已售出，僅餘貨尾5964個，為過去12個季度新低；貨尾所佔比例也僅約9.9%，更是14個季度新低。截至首季止，貨尾存量較多的地區包括長沙灣（包括深水埗）、大埔及馬鞍山，各有843個、779個及539個。據了解，長沙灣區以恒地的單幢樓為主；大埔則以信置（00083）牽頭的白石角多個樓盤；馬鞍山則是恒地牽頭發展的迎海各期。而現時最多貨尾單位的是恒地，27個在售樓盤，涉及逾1300個單位，新世界發展（00017）則最少，只得172個貨尾。

赤柱環角徑洋房售逾三億

近期大額豪宅成交頻現，尤以一手豪宅為甚，由新地（00016）劈價沽赤柱獨立屋帶動，中海外（00688）於同區發售的赤柱環角徑二號，昨亦以逾三億元售出三號屋，呎價高達7.2萬元。

三號屋實用面積4198方呎，成交價3.02699億元，呎價72260元，為該屋苑第二高價單位，最高價的二號屋，定價每呎超過八萬元。此亦是本月內赤柱區已售出八座逾億元的獨立屋，新地赤柱村道50號七座。

另外，信置（00083）牽頭發展的大埔逸瓏灣，剛以招標方式售出第二期七座17樓A室頂層單位，實用面積達2565方呎，附有天台私家泳池，成交價8500.99萬元，呎價33177元；逸瓏灣已售913伙，套現116億元。另信置及南豐等發展的天賦海灣二期溢珺，昨日亦以2195.1萬元沽出連花園的5座地下B室，和以1744.44萬元沽出10座10樓A室。

此外，百利保執行董事兼首席營運官范統表示，最近南區豪宅成交活躍，公司擁有的赤柱富豪海灣所餘19座洋房，及以子公司持有的部分二手單位，現計劃下月重推。另如元朗尚棠下月能獲批預售同意書，也即盡推該盤134個單位發售，至於該項目的洋房部分，命名為富豪悅庭，則計劃今年第四季以現樓方式出售。

至於近數年積極發展本地地產市場的豐泰地產投資，其資產管理區域董事吳財琴稱，今年再在港將推售兩個住宅項目，及為銅鑼灣TOWER 535商廈進行招租。其中正發售中的何文田素梨雅道三號，短期內會公布新銷售消息；西半山千德道31號則預計今年第四季開售。另今年亦會計劃發售台北三個別墅項目。

船街地舖連一樓索價1.3億

資深投資者「藥房張」張偉強去年斥9500萬元購入的灣仔船街一至七號地舖及一樓全層，剛委託代理放賣，意向價1.3億元，意向呎價約3.1萬元。美聯旺舖區域營業董事游院玲表示，上述物業總面積共4200方呎，業主意向價1.3億元，現以吉吉方式出售。

資料顯示，「藥房張」去年9月斥約9500萬元購入上述物業，若以意向價沽出，持貨約半年帳面勁賺3500萬元。

此外，高力國際（香港）投資服務部高級董事甄浚岷表示，尖沙咀柯士甸道130號的嘉碧大廈，由一業主持有的19個單位合共53.1%業權，以公開招標形式發售，截標日期為6月5日。

註：委託人應決定對上述審議案選擇贊成或反對、棄權並在相應表格內劃「✓」，三者中只能選其一，選擇一項以上則視為授權委託股東對該授權委託無效。如未選擇的，視為全權委託受託人行使投票權。

委託人簽字（法人股東加蓋公章）：
委託日期：2015年 月 日

證券代碼：000725 證券簡稱：京東方A 公告編號：2015-025
證券代碼：200725 證券簡稱：京東方B 公告編號：2015-026

京東方科技集團股份有限公司 股東權益變動的提示性公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。
京東方科技集團股份有限公司（以下簡稱「本公司」）於2015年4月20日收到本公司股東平安大華基金管理公司（以下簡稱「平安大華」）的通知，平安大華通過證券交易所集中交易方式於2015年4月15日至2015年4月17日減持本公司無限售條件流通股1,094,991,405股，佔本公司總股本3.10%，具體情況如下：

一、股東權益變動情況
1、股東本次減持前後持股情況

股東名稱	本次變動前		本次變動後	
	數量（股）	佔總股本比例(%)	數量（股）	佔總股本比例(%)
平安大華基金管理有限公司	2,857,142,856	8.10%	1,762,151,451	4.99%

2、股東持有股份變動情況

股東名稱	減持方式	減持期間	減持均價	減持股數（股）	減持比例（%）
平安大華基金管理有限公司	集中交易方式	2015年4月15日至2015年4月17日	4.539元	1,094,991,405	3.10%

二、其他相關說明
1、本次權益變動嚴格按照《上市公司收購管理辦法》、《深圳證券交易所主板上市公司規範運作指引》等相關規定進行；
2、本次權益變動的股東平安大華基金管理公司非公司控股股東、實際控制人；
3、按照《上市公司收購管理辦法》等相關規定需要編製的權益變動報告書詳見與本公告同日披露的《京東方科技集團股份有限公司簡式權益變動報告書》。
三、備查文件
平安大華基金管理有限公司《通知函》特此公告。

京東方科技集團股份有限公司
董 事 會
2015年4月20日

證券代碼：000725 證券簡稱：京東方A 公告編號：2015-026
證券代碼：200725 證券簡稱：京東方B 公告編號：2015-026

京東方科技集團股份有限公司 關於簽署投資框架協議的公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。特別風險提示：

1、本公司所述投資框架協議需向公司董事會、股東大會批准方能生效，具有不確定性，提醒廣大投資者注意投資風險；
2、福州第8.5代新型中導體顯示器件生產線項目主要產品價格會受中導體顯示產業週期性、市場供需情況和整體經濟環境波動的影響，提醒廣大投資者注意投資變動風險；
3、公司董事會將積極關注項目的進展情況，及時履行信息披露義務。
2015年4月20日，京東方科技集團股份有限公司（以下簡稱「公司」）與福州市人民政府、福州城市建設投資集團有限公司簽署了《福州第8.5代新型中導體顯示器件生產線項目投資框架協議》（以下簡稱「投資協議」、「本協議」），現將有關事項公告如下：
一、協議主體：
（一）甲方：福州市人民政府；福州城市建設投資集團有限公司；
（二）乙方：京東方科技集團股份有限公司。
二、協議主要內容：
鑒於乙方有意在福建省福州市投資建設一條薄膜晶體管液晶顯示器件（TFT-LCD）8.5代全工序生產線（以下簡稱「項目」或「本項目」），生產55」及以下的TFT-LCD顯示屏和模組等產品，甲方有意由甲方和/或甲方指定的投資平台為乙方的項目建設提供資金及政策性支持，經充分協商，雙方就本項目建設達成協議如下：
（一）定義
1、項目：是指雙方共同在福州市投資建設及生產經營薄膜晶體管液晶顯示器件（TFT-LCD）8.5代全工序生產線，玻璃基板尺寸為2200mm×2500mm，包括陣列、彩膜、成盒和模塊等四部分生產工序，產品為55」及以下的TFT-LCD顯示屏、模組等產品，設計產能為玻璃基板投片量120千片/月及綜合配套區（玻璃基板最終投片量為140-150千片/月），項目選址在福州福清經濟技術開發區。
2、項目公司：是指雙方根據本協議在福州市設立的用於建設運營本項目的一家有限責任公司。項目公司主要經營範圍為投資、建設、研發、生產和銷售TFT-LCD相關產品及其配套產品。
（二）項目總投資及資金來源
1、項目投資總額：300億元人民幣（大寫：三百億元人民幣）（最終依據批准的項目可行性研究報告和/或申請報告確定）。
2、項目公司註冊資本：180億元人民幣。其中，150億元人民幣項目公司註冊資本由甲方和/或甲方指定的投資平台負責籌集，30億元人民幣項目公司註冊資本由乙方負責籌集。
3、出资方式
甲方和/或甲方指定的投資平台負責籌集的150億元人民幣以無息銀行委託貸款的形式提供給乙方，乙方再以註冊資本的形式投入項目公司；乙方負責籌集的30億元人民幣以註冊資本的形式直接投入項目公司。
4、項目公司借款
項目總投資（300億元）與項目公司註冊資本（180億元）的差額部分，由甲乙雙方共同負責落實項目公司銀團貸款解決，並確保根據項目公司的資金需求計劃及時足額到位。
（三）項目關鍵節點進度安排和雙方承諾
1、雙方同意：在滿足本項目取得政府主管部門批准、註冊資本及銀團貸款按項目建設進度及到時位的前提條件下，乙方方項目於2015年9月30日前開工（最遲不遲於2015年10月31日），2017年6月30日正式投產。
2、甲方承諾協助乙方為項目公司取得銀團貸款的銀行承諾書，並根據項目公司的資金需求計劃及時足額到位，全力協助項目公司加快各項報批工作，在不損害項目公司利益的前提下，不採取任何方式改變乙方的主營業務和既定的發展戰略，不影響北京電子控股有限責任公司對乙方的實際控制人地位。
3、乙方承諾全力推進項目公司銀團貸款的落實，在項目公司註冊資本和銀團貸款落實的前提下確保項目按計劃進度建設、量產、達產，全力推動項目公司加快各項報批工作；項目環保標準達到國家環保標準，項目建設工程質量符合國家及行業標準，生產線產品符合國家及行業標準；確保項目公司經營團隊的穩定，明確項目公司經營團隊的建設及經營責任，並努力節約投資，防範經營風險，降低經營成本，提高經營效益。
（四）優惠政策
甲方承諾本項目除享受國家及福建省高新技術企業、自貿區政策等優惠政策外，還將在土地配套條件、能源供應、政府補貼、人才引進等方面為本項目提供政策性支持。
1、土地配套條件
甲方承諾由其所轄福州政府在福州福清經濟技術開發區內一次性以公開掛牌方式提供約1100畝的熟地。同時甲方承諾由其所轄福州市政府就近規劃約800畝土地（具備「八通一平」條件），供項目公司上下游配套企業使用。
2、能源供應及配套設施
甲方承諾由其所轄福州政府負責協調主供電線的供電線路，水、排水（雨水、污水）、供天然氣、供蒸汽、通訊等管溝及管線接至項目地塊紅線。
同時，甲方承諾由其所轄福州政府負責投資建設及管理運營一座220kV變電站專供本項目使用。
3、其他
除上述相關政策外，甲方承諾在政府補貼、人才引進支持方面給予乙方相關政策支持。若國家有關信息產業基地或高科技企業優惠政策優於本協議本條所述優惠政策，甲方應按更優惠的政策執行。
（五）違約責任
甲乙雙方應認真履行本協議項下的義務，任何一方未按本協議約定條款履行義務，將構成違約。違約方應向守約方賠償因其違約所造成的經濟損失。
3、其他重要條款
1、本協議未盡事宜和/或雙方在本協議履行過程中因行業市場和資本市場原因出現的問題，雙方應友好協商解決。
2、本協議自雙方授權代表簽字蓋章之日起成立，並經乙方有權審批機構審議批准後生效。
四、本次投資的目的和對公司的影響
本項目建成後，公司總體規模、整體競爭力將得到進一步提升。將有利於提高公司中大尺寸面板產品的綜合競爭力，有利於提升公司低票價市場放寬風險能力，有利於提升國內中導體顯示產業在國際市場中的話語權。
五、其他說明事項
本協議涉及公司重大投資事項，經股東大會審議，具有不確定性。請廣大投資者注意投資風險。
六、備查文件
《福州第8.5代新型中導體顯示器件生產線項目投資框架協議》。
特此公告。

京東方科技集團股份有限公司
董 事 會
2015年4月20日