

荃灣新盤入場費四球有找 十年最平 映日灣折實均呎17740元 低二手一成

一度爆發暴力衝突的荃灣區，有新盤低開搶攻。億京旗下荃灣楊屋道映日灣首推238伙，22伙折實4球有找，最低消費381萬元，預料是同區近十年最平新盤，折實平均呎價逾1.77萬元，較同區低開一成。發展商以「平民化」形容開價，強調價錢與社會暴力無關，直言加推有加價空間，最快下周開賣。

大公報記者 梁穎賢

億京無懼全城大混戰，旗下新盤映日灣照開價。億京項目及銷售策劃總監潘志才表示，首批238伙分布1至3座，開放式至3房間隔，折扣額7%，69伙折實5球有找，包括22伙低於4球的開放式單位，折實最平入場單位為第2座3樓B室和第3座3樓B室，實用面積217方呎，開放式戶，折實價381萬元；而折實呎價最平為3座3樓A室，實用面積690方呎，折實價1124.6萬元，呎價16299元；整批折實平均呎價17740元。

即日收票半日已超額0.7倍

潘形容開價「平民化」，局部單位比二手低，強調是次開價依足計劃，與近期社會局勢無關，難言是逆市開價，重申日後加推有加價空間。荃灣區曾爆發激烈衝突，明言該區非出現治安問題，相信事件只是短暫，終於會過去，又認為市場有「硬需求」，且不會消失，對樓市及該盤銷情感樂觀。億京表示，項目昨午4時起接受收票及開放示範單位，即日已收400票，認購超額0.7倍，超過2000人參觀，鎖定8月14日截票。

比較近年同區新盤首批開價，華懋的全·城滙於2017年8月公布首張價單，折實平均呎價14449元。長實地產(01113)及新世界(00017)，旗下海之戀及柏傲灣，亦於同年的5月及2月公布價單，前者首批216伙折實入場558.8萬元，折實平均呎價15777元；柏傲灣首批折實15183元，可見映日灣首批平均呎價實絕荃灣區新盤。若比較二手，據中原資料顯示，由環宇海灣的17028元至御凱的21085元，低個

別約一成。

雖然呎價實絕同區新盤，不過因單位面積細，入場費亦相應低至381萬元，預料是同區近十年最平新盤。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，映日灣開價比同區二手屋苑有約一成折讓，加上入場銀碼細，折實入場價僅約381萬元，相信區內已有十年未曾有此類細銀碼新盤供應。置業需求龐大，8月中新居屋將會攪珠，大量向隅客將回流私樓市場，映日灣將會受惠，首輪推售單位可望沽清。

陳永傑稱，本港樓市面對內憂外患，挫樓市交投，投資客明顯減少，對用家的影響則不大，置業需求仍然殷切。7月一手市場錄得約1300多宗成交，比6月1500餘宗成交減少，8月開局成交亦較慢熱。近期不少發展商掌握減息推盤，普遍採貼市價策略推盤，提供較多折扣，務求「貨如輪轉」，故一手市場仍錄不俗的承接。

65萬呎商業樓面保留收租

美聯物業住宅部行政總裁布少明則指，映日灣鄰近二手屋苑呎價1.8萬至2萬元，明顯低開10%至15%，相信可以吸引觀望的投資者入市，估計呎租可達50元。同時，受社會問題及貿易戰影響樓市氣氛，多了業主肯讓步，讓價空間2%至5%，預計第三季樓價將回軟約2%至3%。發展商亦明白貿易戰及社會運動，所以低價推盤，而二手買家普遍還價5%至10%。

潘志才補充說，項目的商業部分涉約65萬呎樓面，包括銀座商場及商廈，保留長線收租。項目料明年4月入伙，已與租客接洽中。



▲潘志才形容映日灣開價「平民化」

映日灣外形



話你知

每呎成本8500元 利潤近倍

億京向來活躍於工商物業發展，過去數年積極競投住宅地皮，其中於2014年8月以近40億元投得的荃灣官地，正是昨日開價的映日灣，每呎樓面地價近3700元。億京過去數年投得多幅住宅地皮，包括已推出發售的大埔海日灣I及II，以及昨日公布首批價單的映日灣。項目位於楊屋道，屬商住地皮，鄰近區內地標御凱，

是億京於2014年8月以約39.4億元，拗贏眾多龍頭競敵，如長實(01113)、新地(00016)、恒地(00012)、信置(00083)及會地等取得地皮，每呎樓面地價3693元，比新世界(00017)等於2013年投得的海傲灣每方呎樓面地價5088元低近三成。當時發展商預計項目投資額逾100億元，計及發水料每呎成本逾8500元，以首批折實平均呎價1.7萬元，項目利潤可觀。

映日灣各戶型入場價參考

單位	戶型	實用面積	折實價	折實呎價
2座3樓B室及3座3樓B室	開放式	217方呎	381.0萬元	17558元
3座3樓E室	1房	289方呎	490.2萬元	16962元
2座5樓E室	2房	423方呎	696.7萬元	16470元
3座3樓A室	3房	690方呎	1124.6萬元	16299元

大公報記者梁穎賢製表

映日灣小檔案

地址	楊屋道88號
座數	3座
單位伙數	840伙
戶型	開放式-3房
首批價單伙數	238伙
單位面積	217方呎-859方呎
定價	409.7萬-1681.1萬元 (折實381萬-1563.4萬元)
呎價	17525-21595元 (折實16299-20083元)
平均呎價	19076元(折實17740元)
折扣額	7%
示範單位地址	石門京瑞廣場2期
開放日期	即日
預計關鍵日期	2020年4月
物業網址	www.theaurora.com.hk

大公報記者梁穎賢製表

七月9979伙獲售樓紙 20月首跌穿一萬

【大公報訊】記者梁穎賢報導：地政總署資料顯示，7月份批出兩份預售樓花同意書916伙，包括剛開價的億京荃灣映日灣，以及德祥地產夥建局的長沙灣海珀。截至7月底，共26個住宅項目待批售樓紙，總涉9979伙，是近20個月來首度跌穿1萬伙水平。

7月批出預售的兩個住宅項目，分別為映日灣及海珀，各提供840伙及76伙。另期內接獲兩個項目申請預售樓花同意書，分別為永義國際(01218)九龍塘延文禮士道14至20號項目，以及英皇(00163)旗下壽臣山道西與黃竹坑徑交界項目，共涉75伙，較6月份289伙按月大幅減少約

74%，並創9個月新低。基於批出伙數遠高於申請伙數，拖低待批單位伙數。截至7月底，共26個住宅樓盤待批售樓紙，共涉單位9979伙，按月減少近8%，是2017年11月即近20個月以來首度跌穿1萬伙水平。私樓落成量大幅滯後。根據美鈞物業

估價署的《香港物業報告2019(補編)》內容指出，6月份私樓落成量1871伙，較5月份1347伙回升39%，為今年最多。不過，又礙於首季落成量偏低，以致上半年累積落成量，僅僅只得5734伙，只達全年目標20415伙的28%，大幅落後於進度。

暴亂持續 第一城2房2日採價55萬

【大公報訊】記者林惠芳 市觀望氣氛轉濃，全港50指標 報道：多區暴亂持續發生，樓 屋苑上週僅錄48宗買賣，創近

9個月新低。投資者看淡低價出貨，沙田第一城有河景2房戶剛以530萬元售出，比同呎戶2日前造價急回55萬元。

利嘉閣地產董事陳大偉表示，50大屋苑上週僅錄48宗買賣，按周減少4%，連跌2周，並創去年11月初以來的9個月新低。九龍區交投持續下滑，區內21個指標屋苑上週僅錄17宗買賣，按周減少19%，其中將軍澳新都城由3宗大減至1宗；牛頭角海大花園、將軍澳中心及將軍澳廣場期內各自只得1宗成交。

樓市氣氛急轉直下，沙田第一城有投資者劈價賣樓。美聯物業聯席區域經理黃錦瀚表示，沙田第一城2座低層D室，實用327方呎，享河景，投資者最初以590萬元放售，剛剛減至530萬元售出，呎價僅16208元。值得注意，同屋苑20座極低層H室，面積一樣，景觀較遜色，於2日前以585萬元成交，呎價17890元，前後只有2天，今次河景2房戶實平55萬元或9%。

拍賣場也「食白果」。環亞昨天推出30個項目拍賣，包括劈價600萬元拍賣的何文田天鑽2期1座低層A室，實

用面積1910方呎，開價5000萬元，惟市場乏人問津，全數30項目最終收回，為該行近數月首次出現「零成交」。

環亞物業拍賣董事總經理及拍賣師曾傑俊稱，昨天只有約30組客出席拍賣會，獲舉手競投的項目只有三分之一，集中於細價貨，包括大澳居屋天利苑，開價210萬元，競價至230萬元，最終未到價收回。

鯽魚涌太古城個別業主態度軟化，昨錄最少三宗減價求售個案，其中海景花園高層A室單邊海景戶，實用1114方呎，今年6月叫價3100萬元，剛下調250萬至2850萬元，呎價2583元，另海天園一伙實用590方呎兩房戶，亦減價60萬至1360萬元求售，呎價約2.3萬元。

深井景景花園連錄2宗車位成交。據土地註冊處資料，有投資者連沽景景花園2個車位，包括3期車場4樓單號車位，最近以76.5萬元沽出，較4月份買入價72萬元微賺4.5萬元，賺幅僅約6%；該名投資者同時以80萬元沽出屋苑1期車場4樓單號車位，按今年5月70萬元購入價計，約2個月帳面賺10萬元，賺幅約14%。

康佳集團股份有限公司 第九屆董事局第十四次會議決議公告

本公司及董事局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、误导性陈述或重大遗漏。

一、董事局會議召開情況

康佳集團股份有限公司(下稱「公司」或「康佳集團」)第九屆董事局第十四次會議，於2019年8月5日(星期一)以現場及通訊方式召開。本次會議通知於2019年7月26日以電子郵件、書面或傳真方式送達全體董事及全體監事。本次會議應到董事7名，實到董事7名。全體監事會成員和分公司高級管理人員均出席了會議。會議由董事局主席劉鳳閣先生主持。會議符合《中華人民共和國公司法》和《康佳集團股份有限公司章程》的相關規定。

二、董事局會議審議情況

會議經過充分討論，審議並通過了以下決議：

(一) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《2019年半年度報告》及其摘要。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(二) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈總裁工作細則〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(三) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈董事局財務審計委員會實施細則〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(四) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈董事、監事及高級管理人員行為規範〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(五) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈首席執行官工作細則〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(六) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈證券投資管理制度〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(七) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈財務會計相關人員管理制度〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(八) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈重大信息內部報告制度〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(九) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈對外提供財務資助管理辦法〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(十) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈投資者關係管理制度〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(十一) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈內幕信息及知情人管理制度〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(十二) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈重大信息內部報告制度〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(十三) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈信息披露管理制度〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(十四) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈財務會計相關人員管理制度〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

(十五) 以7票同意，0票棄權，0票反對審議並通過了《關於修訂〈董事、監事、高級管理人員所持公司股份及其變動管理制度〉的議案》。詳細內容請查閱公司在巨潮資訊網(<http://www.cninfo.com.cn/new/index>)上的相關公告。

三、備查文件

第九屆董事局第十四次會議決議。特此公告。

康佳集團股份有限公司 董事局 二〇一九年八月六日

中國東方資產管理(國際)控股有限公司關於部分資產的處置公告

中國東方資產管理(國際)控股有限公司(以下簡稱「我司」)擬公開處置以下所述資產：

一、我司接受Maxi Charm Enterprise Ltd.(下稱:MCE Ltd.)委託，作為MCE Ltd.的代理人，代為處置其對銀隆國際投資有限公司(Yin Long International Investment Limited)享有的債權以及附屬擔保權利及其他權益。

二、我司接受Silver Legend Asset Holdings Inc.(下稱:SLAH Inc.)委託，作為SLAH Inc.的代理人，代為處置其對恆河投資管理公司(EH Investment Management Limited)享有的債權以及附屬擔保權利及其他權益。

為此，我司擬根據具體情況將以上資產採取打包或單戶分別處置的方式進行處置，特發布此公告。

截至基準日2018年12月31日，具體債權情況見下表：

債務人名稱	分布地區	債權資產(本金)	主要擔保措施(具體以相關法律文件約定及法律規定為準)
銀隆國際投資有限公司	香港	人民幣13,000萬元	股權質押、保證擔保、其他增信措施
恆河投資管理公司	香港	港幣8,970萬元	股權質押、保證擔保、其他增信措施

特別提示：以上資產信息僅供參考，我司不對其承擔任何法律責任。我司可能根據有關規定和要求對各戶資產的項目和處置方案作適當調整。如有調整，調整結果將按照有關規定履行告知義務。

如需了解有關各戶資產的詳細情況，請登錄中國東方資產管理股份有限公司對外網站www.coamc.com.cn查詢，或與交易聯繫人接洽。

各戶資產的交易對象須為合法設立並存續的法人、其他組織或具有完全民事行為能力的自然人，並且資金實力、財務狀況條件良好；交易對象不得為：國家公務員、金融監管機構工作人員、政法幹警、金融資產管理公司工作人員、國有企業債務人管理人員、參與資產處置工作的律師、會計師、評估師等中介機構等關聯人或者上述關聯人參與的非金融機構法人；以及與債權轉讓的金融資產管理公司工作人員、國有企業債務人或者受託資產評估機構負責人員等有直系親屬關係的人員。

有意購買者請速與我司聯繫洽商。任何對本處置項目有疑問或異議者均可提出查詢或異議。查詢或異議的有效期限為自發布之日起至2019年8月15日。

聯繫人：段晨/張夢蛟
聯繫電話：00852-3987 2808
電子郵件：duanchen@coamci.com/echozhang@coamci.com
通訊地址：香港中環港景街1號國際金融中心一期36樓

對排斥、阻撓異議或徵詢的行為可向有關部門舉報。
舉報電話：010-66507825(中國東方資產管理股份有限公司監察部)
010-85280852(我司信訪舉報部門)

特別聲明：本公告不構成一項要約。

中國東方資產管理(國際)控股有限公司
2019年7月15日