

建華集團積極拓版圖 開始涉獵豪宅區

「街市大王」重注啟德 兩年9億購3商場

本港民生消費需求穩定，吸引「街市大王」建華集團積極拓展版圖，集團過去3年連環掃入多個街市舖，近年更轉戰啟德區，新近斥資6.5億向中國海外（00688）購入啟德1號兩個基座商場，連同區內尚·肆溢基座商場，建華集團3年內至少已擲17億元購入本港商舖物業，其中逾9.3億元是「落重注」買入啟德區。

大公报記者 林惠芳

建華集團近年積極擴充版圖，新近以3.3億元及3.2億元，向中國海外購入啟德1號（I）及啟德1號（II）兩個基座商場連車位。市場指買家包括建華集團行政總裁凌偉業及相關人士。

斥6.5億買入啟德1號兩商場

上述兩個商場由15個舖位、50個私家車及6個電單車位組成，總樓面合共約35140方呎。中海外早於年前低調放盤，據悉當時意向價約12億元，現造價較意向價折讓逾四成，平均呎價約18497元。據市場盛傳，兩個商場目前每月總租金收入約282萬元，租客包括地產代理行、酒樓、超級市場等，租金

回報逾5.2厘。

建華集團為本港最大豬肉零售者之一，同時以「香港街市」、「本灣水產」及「FRESH 新鮮生活」品牌承包多個領展屋邨及私人屋苑街市。

過去3年疫情期間，建華集團多番入市「掃磚頭」，短短約3年間合共斥資至少17億元購入18項物業，為最近以人流密集的街市地段舖位為主，至近年開始涉獵豪宅區商場，集團最「落重注」為啟德發展區，繼2021年12月以2.85億元買入啟德尚·肆溢基座商場後，連同今次入市，不足2年已斥資9.35億元連購啟德區內3個商場，涉及總樓面合共4.74萬方呎。

建華集團相關人士近年購入的部分商舖

物業	建築面積(方呎)	成交價(元)	成交呎價(元)	年份
啟德1號(I)及啟德1號(II)兩個基座商場	35140	6.50億	逾1.84萬	2023
啟德尚·肆溢基座商場	12217	2.85億	逾2.33萬	2021
荃灣新村街56至58號地下8號舖	300	3380萬	約11.27萬	2023
荃灣新村街56至58號地下7號舖	300	3580萬	約11.93萬	2022
荃灣新村街56至58號地下6號舖	170	3210萬	約18.88萬	2021
荃灣大屋街1號協和廣場地下11號舖	637	6500萬	約10.2萬	2022
深水埗長發街20號全幢商住物業	4000	7800萬	約1.95萬	2021
荔枝角美孚新邨1期百老匯街12A號地舖	1000	7600萬	約7.6萬	2021

另邊廂，受惠於全面復常，本港零售氣氛逐漸回升，核心區舖位再錄大額成交。資料顯示，由「波鞋街大王」彭漢釗等透過公司持有的旺角花園街45至47號地下A號舖，面積約2000方呎，上月以1.15億元易手，呎價約5.75萬元。彭於1986年以303萬元買入上址，持貨37年，賬面大賺近1.12億元。

花園街2000呎舖 1.15億易主

其次，毗鄰的花園街45至47號地下B號舖，面積約2000方呎，較早前以1.148億元易手，呎價約5.74萬元，原業主為凱旋餅店相關人士，於2010年以1.8億元購入，持貨約13年沽出，賬面貶值6520萬元，蝕幅逾36%。



▲建華集團斥資6.5億購入啟德1號兩個基座商場。

第一城兩房515萬沽 4年輸逾百萬

【大公报訊】儘管二手樓價反彈，惟數年前高追的業主仍未走出蝕讓陰霾。沙田區連錄3宗損手成交，其中沙田第一城有2房單位以515萬元蝕沽，不足4年貶值75萬元或12.7%。

美聯物業助理聯席董事黃錦瀚表示，沙田第一城連錄2宗損手成交，包括39座高層A室，實用面積284方呎，日前以515萬元易手，實用呎價18134元。資料顯示，原業主於2019年5月以590萬元購入，持貨近4年賣出，賬面跌價75萬元，連釐印費及佣金等開支，預料實際虧損約104萬元。

其次，該屋苑51座低層B室，實用面積284方

呎，原業主於2018年4月以488萬元入市，剛減至469萬元賣出，持貨約5年，賬面貶值19萬元，連雜費料損手約43萬元。沙田第一城4月暫錄3宗成交。

不過，資助房逆市再破頂，何文田冠嘉苑一個頂層單位，實用面積592方呎，享遠海景，消息指剛以800萬元連地價賣出，打破6年前造出的796萬元舊紀錄，為該屋苑造價首次登上「8字頭」，折合實用呎價13514元。原業主於2013年以580萬元連地價購入，賬面獲利220萬元或38%。

二手樓價回軟 業主擴議價空間

【大公报訊】受到美國硅谷銀行倒閉事件影響，市場充斥觀望情緒，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報168.27點，按周微跌0.05%。由於大批市民趁長假期報復式外遊，二手睇樓量創3年復活節新低，料短期內二手呈膠着狀態，樓價短暫窄幅爭持。

本周指數主要反映3月13日至3月19日時市況，即美國硅谷銀行倒閉後首周，受銀行事件影響，環球股市反覆偏軟，加上多個大型新盤低價開賣，為二手樓市添壓，個別業主擴大議價空間。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，美國硅谷銀行倒閉後，滙豐銀行宣布下調二手物業的H按封頂息，市場好淡消息同時出現，預料樓價短暫窄幅爭持。楊認為，整體樓價短期將繼續上揚，現時距離170點目標只差1.73點。

中小型單位指數連升6周後回軟，最新報167.55點，按周跌0.02%；反映豪宅的大型單位指數報171.93點，按周跌0.17%。

四區樓價走勢反覆。九龍區報165.18點，按周升0.5%，連升4周共3.06%，重返2022年8月水平。新界東報182.56點，按周升0.24%，連升2周

共1.78%。然而，港島區按周下跌0.08%；新界西指數更按周跌0.48%。

長假外遊 睇樓量連跌四周

值得留意，不少市民趁長假期離港旅遊，料未來數天二手交投進一步萎縮。中原地產統計，十大屋苑周末預約睇樓量連跌4周，本周末僅錄440組，按周減少約10.2%，創11周新低，而復活節4天假期預約睇樓量則錄935組，創3年復活節假期新低。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，過去3年，受新冠疫情影響，市民普遍留港避疫，趁長假期四出睇樓探市，今年各國復常通關，市民報復式外遊度佳節，令睇樓氣氛驟降，加上近月多個新盤開價傾向克制，鎖起部分購買力，料長假過後，二手交投才會回復正常。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，不少全新盤有望於月內登場，勢進一步凍結購買力，難免令二手睇樓活動持續放緩。不過，隨著本港利好經濟消息陸續出現，一手向隅客漸漸回流二手市場，有助帶動二手交投轉活，令一、二手同步出現「價量齊升」的局面。

證券代碼：001872/201872 證券簡稱：招商港口/招港B 公告編號：2023-033

招商局港口集團股份有限公司 第十屆董事會 2023年度第三次臨時會議決議公告

公司及董事會全體成員保證公告內容真實、準確和完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

一、董事會會議召開情況
（一）董事會會議通知的時間和方式
（二）董事會會議的時間、地點和方式
（三）董事會會議出席情況
（四）會議的召開程序符合法律、行政法規、部門規章、規範性文件和《公司章程》的規定。

二、董事會會議審議情況
審議通過《關於控股子公司與關聯方開展融資租賃業務暨關聯交易的議案》

證券代碼：001872/201872 證券簡稱：招商港口/招港B 公告編號：2023-034

招商局港口集團股份有限公司 關於控股子公司與關聯方開展融資租賃業務暨關聯交易的公告

公司及董事會全體成員保證公告內容真實、準確和完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

一、關聯交易概述
為保障生產經營及拓寬融資渠道，加強融資保障，招商局港口集團股份有限公司（下稱「公司」或「本公司」）的控股子公司招商局港口控制有限公司（下稱「招商局港口」）之控股子公司 Colombo International Container Terminals Ltd.（即科倫坡國際集裝箱碼頭有限公司，下稱「CICT」）擬將12台岸橋以售后回租的方式與關聯方招商局通商租賃有限公司（下稱「招商局租賃」）之境外全資子公司 Ocean Driller III Limited（下稱「Ocean Driller III」）繼續租賃用途尋求開展融資租賃業務。融資租賃程度為不超過4,900萬美元，融資租賃利率為3個月前倫敦銀行同業拆借利率基礎上上浮300基準點（GM TERM SOFR+300BP），融資租賃期限不超過1年（以下簡稱「本交易」）。

二、關聯方基本情況
（一）基本信息
1. Ocean Driller III的基本信息如下：
名稱：Ocean Driller III Limited
公司類型：股份有限公司
成立時間：2018年6月27日
註冊地：中國香港灣仔區皇后大道東183號合和中心54樓（Level 54, Hopewell Centre 183 Queen's Road East Wan Chai Hong Kong）
董事：何國強
註冊資本：1763萬美元
主要財務數據：274.63
經營範圍：融資租賃業務；租賃業務；向國內外購買租賃財產；租賃財產的殘值處理及維修（Financial Leasing, Leasing, Purchasing the leasing assets domestic and overseas; Handling and repair the residual value of the leasing assets）
主要股東：Ocean Creole Spirit Co. Limited 持股100%（招商局租賃持有 Ocean Creole Spirit Co. Limited 100%的股權）
實際控制人：招商局集團
（二）歷史沿革、業務開展情況及主要財務數據
1. Ocean Driller III的歷史沿革、業務開展情況及主要財務數據如下：
歷史沿革：2018年6月27日，招商局租賃在天津自貿區註冊成立，成立時 Ocean Creole Spirit Co. Limited 持股100%。設立至今，Ocean Driller III的股權結構未發生變化。
Ocean Driller III 近年主要業務開展情況如下：
自設立以來，Ocean Driller III 尚未實際開展業務。
主要財務數據：
由於 Ocean Driller III 自設立以來尚未實際開展業務，故無相關財務數據。
2. 招商局租賃的歷史沿革、業務開展情況及主要財務數據如下：
歷史沿革：2016年11月，招商局租賃在天津自貿區註冊成立，系招商局集團全資子公司，註冊資本現為人民幣50億元，是招商局集團深化產融結合的重要抓手和打造特色金融生態的重要組成。招商局租賃成立並成功實現了「當年註冊、當年投產、當年盈利」。自成立以來，招商局租賃依託招商局集團產業背景，積極優化業務模式，業務發展迅速，業務集中度高，城市基礎建設及現代服務業三大板塊，客戶群定位主要以國央企背景的承租方為主。主要業務模式包括售后回租、直接租賃以及經營性租賃等。
2021年以來，招商局租賃積極響應國家雙碳戰略目標，結合招商局集團整體戰略趨勢和產業背景，逐步探索傳統業務，逐步向「五新」行業轉型，積極新航運、新海工、新基建、新基礎、新物流五大行業布局，緊密圍繞「綠色、科技、服務、物產、設備」五個關鍵詞，向海上風電及海工裝備、清潔能源及運輸、船舶化驗設備、智能物流運輸、數字新基建等八個特色領域，聚焦海上「產產業」三大板塊，客戶群定位主要以國央企背景的承租方為主。主要業務模式包括售后回租、直接租賃以及經營性租賃等。
2021年以來，招商局租賃積極響應國家雙碳戰略目標，結合招商局集團整體戰略趨勢和產業背景，逐步探索傳統業務，逐步向「五新」行業轉型，積極新航運、新海工、新基建、新基礎、新物流五大行業布局，緊密圍繞「綠色、科技、服務、物產、設備」五個關鍵詞，向海上風電及海工裝備、清潔能源及運輸、船舶化驗設備、智能物流運輸、數字新基建等八個特色領域，聚焦海上「產產業」三大板塊，客戶群定位主要以國央企背景的承租方為主。主要業務模式包括售后回租、直接租賃以及經營性租賃等。
招商局租賃近年主要業務開展情況如下：

年度	累計業務筆數(筆)	累計投放總額(億元)	租賃資產除額(億元)
2020年	329	664.62	372.53
2021年	477	884.23	406.14
2022年	759	1,119.65	437.37

主要財務數據：
招商局租賃 2022年度經審計的主要財務指標：截至2022年12月31日，資產總額4,802,490.00萬元，負債總額4,064,835.52萬元，淨資產737,654.48萬元；2022年度營業收入284,183.29萬元，淨利潤64,619.11萬元。

新地白石角盤下周上載樓書

【大公报訊】復活節長假後掀新一波推盤潮。新地（00016）旗下大埔白石角 University Hill的圖則完成改動，下周上載樓書及向傳媒開放示範單位呼聲高，維持月內開賣目標。

新地代理總經理胡致遠（圖）表示，University Hill圖則已完成修改，樓書可望下周亮相，示範單位亦有機會向傳媒開放，目標月內開售。

維港匯II四房2838萬標售
胡續指出，項目基座提供約2.3萬方呎商舖及寵物美容正在洽商之中。明年首季入伙可投入運作。其餘新盤方面，信置（00083）夥會地牽頭的西南九龍長沙灣維港匯II，昨日透過招標售出第2座7樓A室，實用面積1001方呎，4房望海景，成交價2838萬元，實呎28352元。恒地（00012）旗下紅磡必嘉坊，迎匯昨日進行全新一輪銷售，恒地公布即日沽出13伙，套現7700萬元。而希慎（00014）夥香港興業（00480）合作的大埔林海山城，第9座地下D室以1716.7萬元售出，面積1078方呎連139方呎花園，呎價1.59萬元。項目去年8月推出至今累售19伙，套現總額約4.8億元。

元朗新盤打造4萬呎雙住客會所

【大公报訊】新地（00016）旗下元朗The YOHO Hub已屆現樓，會所設施陸續啟用，昨日安排傳媒優先預覽。發展商特為項目打造時尚住家會所Club Vis及Club Vim，採用了雙住客會所設計，會所面積約4萬方呎，配備多項優越品味設施，多元化且一應俱全，更備約21萬方呎的戶外園林空間。

Club Vis戶外設施即將啟用，當中領天池長約50米，屬戶外無邊際泳池。童樂水世界為小朋友提供夏日水上世界，備有森林總總的刺激遊樂設施，包括噴水池及水上滑梯等，打造兒童水上樂園。會所更設有別墅式宴會廳，又設有戶外休閒雅座，提供寫意且優雅的環境，讓住戶足不出戶亦可舉辦草園派對。平台更罕見的戶外競技場，備有接近140米長的兒童車道，兒童可踩著滑板車或其他非電動車於車徑奔馳。另外，臨近復活節假期，各位家長紛紛開始為小朋友準備親子活動歡度節日。同賀假期，會德豐地產旗下啟德MIAMI QUAY I 明天於尖沙咀港威大廈的展覽廳，舉行體驗「Jungle Island 親子互動天地」，與小孩共度愉快時光！除了互動設施，現場更設有不同活動和精美打卡位，如果想與家人一起於假日中盡享放鬆時光，這個復活節假期，齊來MIAMI QUAY I 展覽廳享受美好假期吧！其中「小小露營天地」提供室內露營設施，場地鋪上波西米亞風情地毯，設有帳篷及唯美吊燈，一旁更有天文望遠鏡模型供小朋友模擬試玩，即使身處室內都能享受露營樂趣。