

新地西貢項目首推158伙 入場費300萬

均呎10398元區內十一年低 較半新盤平20%

全城期待

歷時兩個月軟銷的新地(00016)西貢十四鄉西沙路SIERRA SEA 1A(2)期,全城期待的首張價單揭盅,首推158伙折實平均呎價10398元,較同區二手低逾20%,對比同區上一個一手新盤實平48%,一房單位折實入場費300萬元有找,周四收票最快下周發售。

大公報記者 梁穎賢

新地副董事總經理雷霆稱,SIERRA SEA 1A(2)期首推158伙,折實平均呎價10398元,比同區同系雲滙現時二手平均呎價約1.4萬元有折讓,形容開價為「夢寐以求價」。儘管市場氣氛受關稅戰影響,但情況近日穩定下來,相信為提振經濟有機會減息,加上本地住屋需求持續,料第二季成交量比第一季更旺。

明起收票 下周開售

新地代理執行董事陳漢麟指出,首批單位提供3伙一房戶,118伙兩房戶及37伙三房戶,實用面積301至574方呎。項目提供多項付款方案,其中60天即供扣除額高達15%折扣,折實299.88萬至598.48萬元,折實呎價9499至11126元。全數單位折實600萬元有找,折實低於500萬元有29伙。

首批單位銀碼最平為第5座G2樓G室,實用面積301方呎,折實呎價9963元,售價為299.88萬元。兩房售價最低為第3座1樓C室,實用面積381方呎,折實389.89萬元,折實呎價10233元。三房售價最低為第5座1樓A室,實用面積531方呎,折實517.82萬元,折實呎價9752元。示範單位今日對外開放,周四開

始收票,最快下周開售。

資料顯示,份屬同區對上一個新盤為信置(00083)的烏溪沙SILVERSANDS,2021年1月首批50伙,折實平均呎價19888元,相隔4年多,SIERRA SEA開價較其低近48%。同樣位於烏溪沙的峻源,2019年9月首批50伙,折實平均呎價15999元,SIERRA SEA賣平35%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,SIERRA SEA開出震撼價,與鄰區馬鞍山新晉二手屋苑比較,仍有30%折讓,而且全數單位折實售價低於600萬元,相當吸引,區內設施配套包羅萬有,料可吸引年輕上車客、小家庭及投資收租客進駐。項目鄰近大學及科技園,租務有支持,料租金回報可逾3.5厘。

代理料用家佔七成

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,SIERRA SEA折實平均呎價創馬鞍山區樓盤2013年後即約11年新低,並較目前馬鞍山二手半新盤有逾兩成折讓,將凍結市場大批購買力,首批單位勢必即日沽清。項目主打細戶型,佔約七成屬一及兩房戶,迎合年輕上車客及新婚小家庭客需要,估計用家與投資客七比三。



▲雷震(左)及陳漢麟公布SIERRA SEA 1A(2)期首張價單。

SIERRA SEA 1A(2)期小檔案

| | |
|--------|--|
| 地址 | 海映路8號 |
| 座數 | 4座 |
| 住宅單位總數 | 781伙 |
| 戶型 | 1-3房 |
| 首張價單伙數 | 158伙 |
| 即供折扣額 | 15% |
| 實用面積 | 301-574方呎 |
| 價單定價 | 352.8萬-704.1萬元 (折實299.88萬-598.48萬元) |
| 呎價 | 11176-13089元 (折實9499-11126元) |
| 平均呎價 | 12233元(折實10398元) |
| 示範單位地址 | ICC |
| 開放日期 | 即日 |
| 預計關鍵日期 | 2025年12月1日 |



SIERRA SEA 1A(2)期鄰近屋苑平均實用呎價

| 屋苑 | 平均實用呎價 |
|---------------|-------------------------------|
| 1 SILVERSANDS | 2021年1月首批50伙折實19888元 |
| 2 峻源 | 2019年9月首批50伙折實15999元 |
| 3 泓碧 | 2018年11月首批110伙折實16497元 |
| 4 雲海 | 2018年1月首批71伙折實16988元(二手約1.4萬) |
| 5 迎海 | 13651元 |
| 6 銀湖·天峰 | 13896元 |

SIERRA SEA 1A(2)期個別單位折實價參考

| 單位 | 實用面積(方呎) | 戶型 | 折實價(萬元) | 折實呎價(元) | 備註 |
|---------|----------|-------|---------|---------|--------|
| 第5座G2樓G | 301 | 1房 | 299.88 | 9963 | 銀碼最平 |
| 第5座15樓H | 526 | 3房1浴室 | 585.23 | 11126 | 呎價最貴 |
| 第3座1樓D | 574 | 3房1浴室 | 545.28 | 9499 | 呎價最平 |
| 第3座15樓D | 574 | 3房1浴室 | 598.48 | 10427 | 銀碼最貴 |
| 第3座1樓C | 381 | 2房1浴室 | 389.89 | 10233 | 兩房銀碼最平 |

樓面地價約3351元 首批難言利潤

話你知

新地(00016)旗下西貢十四鄉項目,為新地歷來最大型綜合發展項目,經歷兩次補地價合共逾196億元,同為史上最大宗補地價個案,每方呎樓面地價約3351元,若計及擴闊路面及其他配套,SIERRA SEA 1A(2)期首批開價或未必有利潤。

十四鄉項目於2017年以158.9億元完成補地價,已創下當年最大額補地

價紀錄。其後於2021年以約37.2億元完成補地價,即整個項目補地價金額逾196.12億元,以可建總樓面約585.27萬方呎計,平均每方呎補地地價約3351元。整個西沙綜合發展商項目,除住宅部分外,尚有大型配套的GO PARK、商場及水上活動等,新地包辦擴闊路面、興建天橋及拓展交通總匯等公共設施,這些配套花費不菲。

被問及SIERRA SEA 1A(2)期可有利潤,新地副董事總經理雷霆回應,集團斥資逾60億元擴闊路面及興建西沙GO

PARK,未來續有營運費用,現階段難以計算成本呎價。整個項目提供逾9000伙住宅單位,未來會分多年有序建造及推售,相信樓盤具備優厚條件,往後銷售的價格可以提升,對後期的價錢絕對有信心。

鑒於整個項目發展年期長達超過10年,由2017年開始補地價至今首期落成已長達7年,時間亦是成本,若計及過去數年的高利息開支等費用,粗略兼保守估計總投資成本每呎樓面1.2萬至1.3萬元,意味首期開價低於成本。

推漸進供款按揭 首年免息

各適其適

作為新地(00016)歷來最巨規模的綜合發展項目,西沙SIERRA SEA 1A(2)期於全球金融動盪陰霾下開價,要打響頭炮可謂不容有失,發展商亦不敢鬆懈,首張價單引入多項付款方法,包括一按漸進式供款及租金回報等,實行大包圍形式網盡用家及投資者。

新地今次非常貼心,為一房至三房單位買家提供相應付款方法。其中「一按漸進式供款」(只適用於一房私人名義買家)先還息再還本金,首年免息,過一年後免800元,買家可慳一年息口第二,相對過往新盤普遍延期供息的方案着數;其後第二至五年,每月供款8800至14800元,息口會由第二年的P減2.25厘遞增至P減0.25厘,即按現時息口計由3厘至5厘;第六年及之後,則視乎屆時利率、貸款餘額和剩餘期數計算。該計劃最多可借八成,還款期30年,提早繳清還款可獲最高樓價2%現金回贈。

另有針對投資者的「收租皇財務安排」。買家必須使用「新購物業」及「現有物業」之第一按揭作抵押(其中1伙必須為自住用途),只須支付5%訂金,貸款金額最高樓價95%,年期三年,年利率3厘。若買家同時購入多於1伙,多購的1伙出租後可額外獲「錦上添花」租金回報(必須出示有效租務合約證明文件,租約不少於24個月,租客不能是業主近親等),單位若以每呎月租35元至45元或以上租出,可獲相當於2個月及最多3個月租金回贈。

大家庭買兩伙大單位有現金回贈

除上述兩項付款計劃外,尚有大家庭現金回贈計劃,即大手買家購入大兩房及三房能享受此優惠。此外,亦有一籃子不同身份的優惠回贈,如外來人才、比鄰大學生或員工、準備結婚等不同人士,回贈多寡要視乎個別個案。

東涌東站首期補地價3.373億

【大公報訊】港鐵(00066)去年底更換東涌東站首期物業發展地盤,推出一個純住宅發展的細地盤招標並終成功標出,首期所涉補地價亦終曝光,約3.373億元,與港鐵就該項目收取的前期費用相若。至於整個東涌站物業發展共分7期,初步規定要在2030年前全數推出。

本港樓市連跌數年,加上發展商所持新盤供應充裕,連累一向受歡迎鐵路地上蓋發展項目,過去3年也接連出現流標情況。其中東涌東站原定的首期發展在2023年底時。當時因規模較大,並連有商場,竟無一家發展商入標下被迫流標。港鐵去年底改以毗鄰一個純住宅細地盤招標,只要求發展商支付約3.3億元固定前期費用,並以建議的利潤分紅比例高低決定合作發展權誰屬,首期獲4財團入標,由南豐集團中標。

可建樓面32萬呎 供應600伙

根據最新曝光的東涌東站總物業發展內容顯示,該站物業共分7個地盤,首期為地盤B,面積約6.18萬方呎,最多可建住宅樓面約32.29萬方呎,涉及補地價近3.373億元,即已幾乎由南豐代繳補地價,港鐵只出資約730萬元,而每呎樓面補地價

只約1045元。港鐵早前已透露,該期建2幢大廈,提供約600個住宅單位。

該站總地盤面積約81.9萬方呎,總發展樓面可達約679.53萬方呎,住宅樓面最多佔約566.94萬方呎,估計可以提供約1萬伙單位,容納居住人口超過3萬,而鐵路設備及政府設施以外的非住用樓面最多約109.58萬方呎。根據契約,港鐵會在今年底前為之前流標的A1地盤支付補地價,換言之,該期應在今年第四季招標。A1地盤最多可建住宅及商業樓面各約70萬方呎及10.76萬方呎,4幢大廈提供約1200個單位。至於最後一個招標的F地盤,應在2029年第2至3季。

另地政總署公布,今年首季透過換地及改裝所收補地價金額逾20.69億元,較去年第四季約6.2億元增逾2.3倍。

此外,新地(00016)旗下新意向(01686)建議將所持的荃灣數據中心Jumbo iAdvantage工廈,連毗鄰5幢工廈作綜合重建發展,共提供約886個住宅單位,不過,新意向提出率先重建Jumbo iAdvantage為1幢連地庫共33層高商住大廈,提供277個單位,總樓面約12.49萬方呎;其餘則依據各工廈業主的重建意欲分期進行。

京東方科技集團股份有限公司2024年度業績快報

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。特別提示:本公告所載2024年度的財務數據僅為初步核算數據,未經會計師事務所審計,與年度報告中披露的最終數據可能存在差異,請投資者注意投資風險。

| 項目 | 本報告期 | 上年同期 | 增減變動幅度(%) |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| 營業總收入 | 198,380,605,661 | 174,543,445,895 | 13.66% |
| 營業利潤 | 4,930,658,036 | 1,518,651,869 | 224.67% |
| 利潤總額 | 5,085,653,633 | 1,832,998,675 | 177.45% |
| 歸屬於上市公司股東的淨利潤 | 5,323,248,974 | 2,547,435,360 | 108.97% |
| 扣除非經常性損益後的歸屬於上市公司股東的淨利潤 | 3,837,124,867 | -632,561,344 | 706.60% |
| 基本每股收益(元) | 0.14 | 0.06 | 133.33% |
| 加權平均淨資產收益率 | 4.05% | 1.89% | 2.16% |
| 項目 | 本報告期末 | 本報告期初 | 增減變動幅度(%) |
| 總資產 | 429,978,221,541 | 419,187,099,795 | 2.57% |
| 歸屬於上市公司股東的所有者權益 | 132,937,555,308 | 129,428,307,067 | 2.71% |
| 股本 | 37,645,016,203 | 37,652,529,195 | -0.02% |
| 歸屬於上市公司股東的每股淨資產(元) | 3.46 | 3.41 | 1.47% |

注:基本每股收益上年同期以2023年12月31日扣除公司向未解鎖的限制性股票股份後的總股本37,457,807,349股加權計算,本報告期以2024年12月31日扣除公司向未解鎖的限制性股票股份和尚未解鎖的限制性股票股份後的總股本37,324,783,924股加權計算。

京東方科技集團股份有限公司2025年第一季度業績預告

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。

| 項目 | 本報告期 | 上年同期 |
|---------------|---|--------------|
| 歸屬於上市公司股東的淨利潤 | 盈利: 160,000萬元 - 165,000萬元 比上年同期增長: 63% - 68% | 盈利: 98,381萬元 |
| 扣除非經常性損益後的淨利潤 | 盈利: 130,000萬元 - 140,000萬元 比上年同期增長: 118% - 135% | 盈利: 59,669萬元 |
| 基本每股收益 | 盈利: 0.042元/股 - 0.044元/股 | 盈利: 0.026元/股 |

注:基本每股收益上年同期以2024年3月31日扣除公司向未解鎖的限制性股票股份後的總股本37,457,807,349股加權計算,本報告期以2025年3月31日扣除公司向未解鎖的限制性股票股份和尚未解鎖的限制性股票股份後的總股本37,324,783,924股加權計算。

京東方科技集團股份有限公司 董事會 2025年4月15日

京東方科技集團股份有限公司

證券代碼: 000725 證券簡稱: 京東方 A 公告編號: 2025-014
證券代碼: 200725 證券簡稱: 京東方 B 公告編號: 2025-014

1、面對錯綜複雜的市場環境,公司積極落實「屏之物聯」發展戰略,緊抓行業機遇,應對行業挑戰,2025年第一季度營業收入同比增長超10%,創一季度收入歷史新高;歸母淨利潤同比增長超60%;扣非後歸母淨利潤同比增長超110%。

京東方科技集團股份有限公司 董事會 2025年4月15日