

海德園首批120伙 入場費640萬

折實均呎17565元 貴毗鄰藍灣半島二手22%

新盤亮相

港島新盤醞釀大混戰。

太古地產(01972)夥中華汽車(00026)合資發展的柴灣海德園項目，其中第1期昨日公布首張價單涉及120伙，折實平均呎價17565元，較區內毗鄰25年前落成的唯一大型私人住宅藍灣半島，現時二手呎價貴22%，並貴絕柴灣；若擴大至整個港島東區計，則是過去11年最平。今日收票，預計最快下周開售。

大公報記者 梁穎賢

太古地產住宅業務董事杜偉業表示，首批單位涵蓋1房至3房間隔，包括20伙1房、84伙2房及16伙3房，實用面積由418至899方呎不等。即供直接減樓價折扣額15%，折實售價介乎640.7萬至1944.9萬元，折實呎價15328至21634元。

杜偉業：美息將下調利好樓價

入場單位為1房單位的2座5樓F室，實用面積418方呎，折實呎價約15328元。2房售價最低為3座5樓F室，實用面積512方呎，折實788.4萬元，折實呎價約15398元。3房售價最低為2座5樓B室，實用面積899方呎，折實1720.5萬元，折實呎價19138元。

杜偉業表示，是次定價參考集團有份參與的黃竹坑海盈山，及近期港島區新盤，認為定價合理，形容價錢為「太古品牌價」，現時樓市成交量增加，樓價平穩，對後市充滿信心。展望後市，杜對前景抱持樂觀態度，市場預期美國即將減息，有助推動整體樓市健康發展。

柴灣近25年首個新盤

資料顯示，海德園為柴灣近25年的新供應，對上一個新盤為較近港鐵柴灣站的灣景園，於2000年落成，惟該盤二手成交疏落。若比較區內唯一指標屋苑藍灣半島，最新二手平均呎價約1.44萬元，海德園相對實貴22%。而港島東對上一個推出市場的新盤為北角皇都，於今年2月推出首批88伙，折實平均呎價約18540元，海德園相對略低，預料為繼



▲海德園外觀。

單位	戶型	實用面積	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
2座5樓F	1房	418	640.7	15328	呎價及銀碼最平
3座5樓F	2房	512	788.4	15398	2房銀碼最平
2座5樓B	3房	899	1720.5	19138	3房銀碼最平
3座21樓B	3房	899	1944.9	21634	呎價及銀碼最貴

杜偉業指出，海德園開價合理。

2014年北角DIVA首批16886元後，港島東區超過11年來最具吸引力的新盤。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，海德園以折實呎價17565元招徠，創港島東區呎價11年新低。區內多年未有新盤，發展商開價極具誠意，呎價與鄰近二手樓價相若，相信首輪銷售可一Q清怡。

地皮原址巴士車廠 補價45億發展

資料顯示，海德園項目前身為中華汽車(00026)巴士車廠，太古地產等於2019年就項目完成換地協議，涉及45.4億元，以當時最高可建樓面逾69.4萬方呎計，每方呎樓面地價約6539元。基座原有約2002方呎商業樓面。

太古地產及中華汽車分別持有該項目80%及20%權益，原本位於樓盤對外的露天巴士站，將重設於基座下方，即變成有蓋公共交通匯處。



海德園位置圖

海德園1期個別單位折實價參考

單位	戶型	實用面積	折實價(萬元)	折實呎價(元)	備註
2座5樓F	1房	418	640.7	15328	呎價及銀碼最平
3座5樓F	2房	512	788.4	15398	2房銀碼最平
2座5樓B	3房	899	1720.5	19138	3房銀碼最平
3座21樓B	3房	899	1944.9	21634	呎價及銀碼最貴

海德園1期小檔案

地址	常安街99號
座數	2座
單位總數	592伙
首張價單伙數	120伙
實用面積	418-899方呎
戶型	1-3房
即供折扣額	15%
首張價單定價	753.8萬元-2288.1萬元(折實640.7萬-1944.9萬元)
呎價	18033-25452元(折實15328-21634元)
平均呎價	20665元(折實17565元)

歌賦山道1號屋近11億沽 今年最大額

【大公報訊】山頂超級豪宅接連錄大刁。一手成交紀錄顯示，山頂歌賦山道1、3、5號獨立屋整個項目，當中的1號屋昨日截標以10.88億元易手，為今年最大額豪宅成交。呎價逾9.5萬元，較2013年以呎價逾11萬元售出的3號屋，過去12年跌價近15%。

該項目共有3幢3層高獨立屋，而上述洋房為面積最大的巨無霸，實用面積11453方呎，連10357方呎花園、3035方呎天台及130方呎平台，設有私家泳池及按摩池。成交價10.88億元，呎價95014元。支付條款顯示，買家支付5%訂金及5%加付訂金後，須於10月15日前繳付餘款。

資料顯示，上述為重建項目。前身為中資銀

行旗下的豪華會所，2005年由張松橋或有關人士以4.3億元購入，約2007年透過公司股份轉讓方式售予針織商人羅建生，並作重建。現時設有3座獨立屋，實用面積5842至11451方呎。其中3號屋早於2013年以6.5億元售予邢姓內地富豪，以現時實用面積計，呎價逾11.12萬元；至於今次易手的1號屋，是羅氏一直自用。

歌賦山道大屋成交活躍。原由深圳祥祺集團董事長、內地富商陳紅天持有，最後遭接管的山頂歌賦山道15號洋房，放售2年終在上周售出。一手成交紀錄顯示，物業作價7.9億元，呎價4.37萬元，較其2016年購入價21億元大幅貶值62%，身價蒸發13.1億元，料是有史以來最大幅貶值個案。

維港1號2房戶 拍賣底價平一手價52%

【大公報訊】啟德區新盤近年持續減價賣樓，其中維港1號的1伙2房單位的銀主盤，繼年初放售不果，現將透過拍賣行公開拍賣，底價只595萬元，較原業主當年買入價低約52%。

上述單位為2A座高層F室，實用面積445方呎，業主於2021年中斥1232.3萬元一手買入，由滙豐銀行承造一按，並獲發展商的二按備用貸款，而業主去年被頒令破產，單位由銀行接管，成屋苑首個銀主盤。銀主於今年初放售時，叫價約900萬元，惜未能售出，現再由拍賣行安排於下月初拍賣，底價跌至595萬元，較今年初叫價低約34%。

曉悅193呎戶虧損四成

此外，當年熱賣的納米樓，近年亦頻見大幅蝕讓個案。中原地產高級分行經理任展雄表示，長沙灣曉悅1伙低層D室開放式單位，實用面積193方呎，業主個多月前放盤，原叫價260萬元，雖有數名準買家洽購，但最終也要降價至257.8萬元成交，呎價13358元。業主於2018年中斥約426.8萬元買入單位，持貨約7年，現賬面蝕約169

萬元，蝕幅約四成。市場人士透露，紅磡蕪湖居1個低層D室開放式單位，實用面積224方呎，日前以280萬元成交，料是物業約3年來的低價，業主持貨逾7年，賬面蝕約145萬元，蝕幅逾34%。今次較上一次於2014年成交的價錢低48萬元。

利嘉閣首席分區董事溫錦駒表示，將軍澳首都第2座低層LC室2房單位，實用面積約518方呎，由外區租客斥553萬元承接，呎價約10676元，業主持貨約8年，現賬面蝕約107萬元，蝕幅約16.2%。世紀21奇豐物業營業董事廖振雄表示，西貢竹角的康曦花園雙號屋，實用面積1473方呎，日前以1800萬元成交，業主持貨逾10年半，現賬面蝕約575萬元，蝕幅約24%。

另外，盛匯商舖基金最新以640萬元售出大角咀合群街2至16號中原樓地下D12A舖，面積約610方呎，呎價約1.05萬元。基金約4年前斥1150萬元購入該舖，現賬面蝕510萬元，蝕幅逾44%。該基金今年暫累沽11個舖位，均蝕讓離場。

華僑銀行料港銀今季P減1/4厘

【大公報訊】華僑銀行預期美國聯儲局今年內有空間減息最多0.75厘，在聯匯制度下，香港年內也會跟隨減息最少一次。華僑銀行香港經濟師姜靜表示，預期本港銀行有機會於第3季下調港元最優惠貸款利率(Prime Rate, 簡稱P)，幅度介乎0.125厘至0.25厘；如果一次過減息0.25厘，將令港元利率回落至美國加息前水平。

樓價靠穩 商廈未止跌

美國聯邦基金利率期貨最新顯示，市場預期由目前起至2026年底期間，美聯儲將減息5次，假設每次減息0.25厘，將合共減息1.25厘。華僑銀行環球金融市場研究與策略部主管及首席經濟學家Selena Ling表示，預料美聯儲今年有空間減息最多0.75厘；假如減息步伐有所滯後，有可能需要於2026年「追加」。本港樓市方面，姜靜認為住宅市道有企穩跡象，住宅樓價料保持穩定。不過，她相信香港商



▲華僑銀行經濟研究團隊相信美元走弱的趨勢將會持續。

大公報攝

業房地產市場仍然受壓，今年仍有5%至10%的調整空間。根據上次的樓市周期演變，商業房地產的回報率須較1個月港元拆息高出4厘左右，價格才有望企穩，惟短期內未必見到。

華僑銀行將中國2025全年經濟增長預測，由原來的4.6%上調至4.8%，部分原因是淨出口表現在今年上半年較預期為佳。華僑銀行亞洲宏觀經濟研究主管謝棟銘稱，由於企業在上半年「提前出貨」，預期中國出口在下半年將會放緩。而中國經濟推出刺激內部消費，將有助應對內捲的挑戰。

外匯市場方面，華僑銀行香港經濟師王灝庭表示，美國的債務水平高企、政策和關稅措施都搖擺不定，驅使投資者將部分美元持倉分散至其他資產類別，美元指數由年初以來的表現是20年來最差；隨著美聯儲有機會於下半年減息，相信美元走弱的趨勢將會持續。

Stock code: 600851 900917 Stock name: Haixin Haixin-B

Shanghai Haixin Group Co., Ltd. Interim Report 2025 (Summary)

Part I Important Notes

1.1 This Summary is based on the full version of the Interim Report of Shanghai Haixin Group Co., Ltd. (together with its consolidated subsidiaries, the "Company", "Haixin Group" or "we", except where the context otherwise requires). In order for a full understanding of the Company's operating results, financial condition and future development plans, investors should carefully read the aforesaid full text, which has been disclosed together with this Summary on <http://www.se.com.cn>. This Summary has been prepared in both Chinese and English. Should there be any discrepancies or misunderstandings between the two versions, the Chinese version shall prevail.

1.2 The Board of Directors (or the "Board"), the Supervisory Committee as well as the directors, supervisors and senior management of the Company hereby guarantee the factuality, accuracy and completeness of the contents of this Report and its summary, and shall be jointly and severally liable for any misrepresentations, misleading statements or material omissions therein.

1.3 All the Company's directors have attended the Board meeting for the review of this Report and its summary.

1.4 The interim financial statements are unaudited by an independent auditor.

1.5 Board-approved interim cash and/or stock dividend plan: N/A

Part II Key Corporate Information

2.1 Stock Profile

Stock profile			
Class of stock	Stock exchange for stock listing	Stock name	Stock code
A-stock	Shanghai Stock Exchange	Haixin	600851
B-stock	Shanghai Stock Exchange	Haixin-B	900917

Board Secretary		Securities Representative	
Name	Zhang Gao	Hu Aiqin	
Tel.	021-57698100, 021-63917000	021-57698100, 021-63917000	
Address	18/F, Huaxin Haixin Building, 666 Fuzhou Road, Shanghai	18/F, Huaxin Haixin Building, 666 Fuzhou Road, Shanghai	
E-mail address	zg@haixin.com	haq@haixin.com	

2.2 Key Financial Information

Unit: RMB			
	30 June 2025	31 December 2024	Change (%)
Total assets	5,505,693,096.12	5,331,379,227.76	3.27
Equity attributable to the listed company's shareholders	4,413,508,294.86	4,334,362,916.97	1.83
H1 2025			
H1 2024			
	H1 2025	H1 2024	Change (%)
Operating revenue	372,571,637.51	406,499,814.08	-8.35
Gross profit	121,952,360.84	115,248,992.75	5.82
Net profit attributable to the listed company's shareholders	107,502,598.88	101,781,616.57	5.62
Net profit attributable to the listed company's shareholders before exceptional gains and losses	104,614,686.10	99,477,853.24	5.16
Net cash generated from/used in operating activities	83,445,903.50	66,627,801.39	25.24
Weighted average return on equity (%)	2.4499	2.5344	Down by 0.0845 percentage point
Basic earnings per share (RMB/share)	0.0891	0.0843	5.69
Diluted earnings per share (RMB/share)	0.0891	0.0843	5.69

2.3 Top 10 Shareholders at Period-End

Total number of shareholders					Unit: share
Top 10 shareholders					63,782
Name of shareholder	Nature of shareholder	Shareholding percentage	Number of shares	Restricted shares	Shares in pledge, marked or frozen
1. Hunan Ningru Investment Partnership (Limited Partnership)	Other	11.73	141,528,801	0	None
2. Shanghai Songjiang Dongting Industrial Corp.	Domestic non-state-owned corporation	6.80	82,082,000	0	None
3. Ningbo Meishan Bonded Port Xianxin Private Fund Management Partnership (L.P.)-Jiaxing Qingxin Zhengnang Equity Investment Partnership (Limited Partnership)	Other	4.97	60,000,000	0	None
4. Shanghai Toys Import & Export Co., Ltd.	State-owned corporation	3.26	39,300,000	0	None
5. Hunan Chasing Economic Investment Co., Ltd.	Other	3.25	39,288,210	0	None
6. Chongqing International Trust Co., Ltd.	Unknown	2.77	33,390,666	0	None
7. Guotai Junan Securities (Hong Kong) Limited	Unknown	2.62	31,604,666	0	None
8. Shen Hai Company Limited	Foreign corporation	2.46	29,749,458	0	None
9. Xing Jiantya	Domestic individual	2.37	28,663,336	0	None
10. Central Huixin Asset Management Co., Ltd.	Unknown	1.87	22,597,300	0	None

Notes to preferred shareholders with resumed voting rights and their shareholdings: N/A

2.4 Total Number of Preferred Shareholders and Top 10 of Them at Period-End

Applicable Not applicable

2.5 Change of Controlling Shareholder or Actual Controller

Applicable Not applicable

2.6 Outstanding Corporate Bonds at the Date when this Report Was Authorized for Issue

Applicable Not applicable

Part III Significant Events

In accordance with the principle of importance, the Company shall explain any significant changes in its operating performance in the Reporting Period, as well as any events that occurred in the Reporting Period and had/are expected to have any significant impact on its operations.

Applicable Not applicable

證券代碼：600851/900917 證券簡稱：海欣股份/海欣B股 公告編號：2025-028

上海海欣集團股份有限公司 第十一屆董事會第十一次會議決議公告

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、準確性和完整性依法承擔法律責任。

一、董事會會議召開情況

(一) 本次董事會會議的召開符合有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件和公司章程的規定；

(二) 本次董事會會議通知於2025年8月15日以書面方式向全體董事發出，會議資料於同日以書面方式向全體董事發出；

(三) 本次董事會會議於2025年8月25日以通訊表決方式召開；

(四) 本次董事會會議應參加表決董事9人，實際參加表決董事9人。

二、董事會會議審議情況

會議以記名投票方式表決，形成以下決議：

(一) 以9票同意，0票反對，0票棄權，審議通過《上海海欣集團股份有限公司2025年半年度報告》

上海海欣集團股份有限公司(以下簡稱公司)2025年半年度報告財務信息已

經公司董事會審計委員會審議通過，並同意將其提交公司董事會審議。具體內容，詳見公司同日披露的《上海海欣集團股份有限公司2025年半年度報告》。

(二) 以9票同意，0票反對，0票棄權，審議通過《關於子公司對外捐贈的議案》

公司控股子公司江西贛南海欣藥業股份有限公司(以下簡稱贛南海欣)為支持公益事業，積極履行社會責任，計劃以自有資金向江西省紅十字基金會捐贈人民幣39萬元。經董事會審議，同意贛南海欣對江西省紅十字基金會的捐贈。本次捐贈對贛南海欣當期及未來經營業績不構成重大影響，亦不存在損害公司及全體股東特別是中小股東利益的情形。

特此公告。

上海海欣集團股份有限公司 董事會 2025年8月27日