

樓市承接力強 投資客縮短獲利時間

柏傲莊首宗摸貨成交 三周升值13%

交投暢旺

樓市全面撒辣，樓價升勢擴大，造就炒家獲利時間大幅縮短，新盤「摸貨」更重出江湖。繼新世界(00017)北角皇都錄摸貨獲利後，系內大圍站現樓新盤柏傲莊III也出現首宗確認人身份成交，一伙套3房單位剛以1860萬「摸出」，內地炒家持貨只有3星期，賬面勁賺214萬，單位3周炒貴13%。

大公報記者 林惠芳



約3周炒貴逾14萬。大圍站柏傲莊III錄首宗摸貨，三房單位

何謂「摸貨」及須知

Table with 2 columns: 名稱, 確認人轉讓/Confirmor. Rows include 名稱, 流程, 接摸貨風險.

新世界與港鐵(00066)合作的大圍站上蓋項目柏傲莊III(第1座及第8座)，於2021年因混泥土未達標需拆卸重建，因而引爆撻訂潮，該盤上月重啟銷售，雖部分撻訂貨比2021年加價逾2成，但多輪價單及招標發售均掀搶搶潮，樓盤「雙線銷售」策略累計已沽逾300伙，其中一伙四房一套河景大宅更以逾3438萬元售出，實用呎價逾3.4萬元雙破頂。

部分重售單位加價逾20%

柏傲莊III價量俱備，帶挈上月率先入市的炒家獲利甚豐，市場透露柏傲莊III剛錄首宗「摸貨」成交，涉及8B座低層C室，實用面積814方呎，採3房連套房間隔，望內園景，屬於發展商上月重新發售的首批撻訂貨，價單定價2057.2萬元，較2021年加價約8.2%，單位上月獲內地客承接，扣除樓價20%折扣，成交價1645.7萬元，據成交紀錄冊顯示，買家採用120天現金優惠付款計劃，即享有120天成交期。

市場透露，內地客入市後，旋即委託代理「放摸」單位，叫價1900萬元，近日以確認人身份「摸出」，成交價1860萬元，實用呎價22850元。新買家為區內客，早前抽籤新盤單位，惟抽籤結果未如理想，今次見二手價錢合理，即以一筆過(Full Pay)形式入市自住，炒家由4月18日一手購入，直至摸出只有不足3周時間，賬面極速獲利214.3萬元，單位炒貴

新買家或需一筆過付清樓價

值得留意，柏傲莊III上月重推撻訂貨，首批1A號價單有50伙加價，對比2021年加幅5.6%至13.6%，其中一伙由上述炒家購入，由於他買入的單位加幅相對溫和，挾近期樓市熾熱之勢，造就獲利良機。

承接「摸貨」的交易需要趕在原本的買賣合約成交日之前完成，文件處理及資金調動時間緊湊，只要其中一方違約，便捲入交易風險，所以多數銀行不願向「摸貨」批出按揭貸款，即便批出，單位估價亦會有很大差距，所以承接「摸貨」的新買家要有一筆過付清樓價入市的準備。

代理透露，柏傲莊III上月重推後，至今只有約29伙推出二手市場「放摸」，最平為實用面積359方呎的一房單位，業主叫價890萬元，意向呎價約2.48萬元。至於今次搶先「摸貨」出售的同類套3房戶型，只有約10伙放盤，二手叫價約1865萬至2500萬元不等。

今年3月，屬於舊契項目的北角皇都錄得摸貨成交，為高層A1室套3房戶，實用面積1079方呎，連1個車位以3663萬元沽出，實用呎價33950元，原業主去年初透過按揭形式一手購入，持貨1年多賬面微賺102.3萬元或約3%。雖然皇都仍未入伙，但「舊契樓」不受預售樓花同意書制度規管，所以在樓花期內仍可轉售。

壹沐2期收4395票 超額逾28倍

【大公報訊】一手市場持續熱鬧，今明兩日假期共10個新盤涉及552伙大混戰，焦點落在今日硬撼的3個新盤。其中，大戰主角之一的恒地(00012)馬頭角壹沐2期，昨日截止收4395票，相對今日以價單發售的150伙，超額逾28倍。

壹沐今日首度推出158伙，包括150伙價單及8伙招標，發展商早前透露有大手客意欲認購超過10個單位。價單單位面積265至512方呎，折實價501.3萬元起，入場單位第2座17樓M室，實用265方呎1房戶，折實呎價18917元。今日分4組揀樓，分別為S組、A1組、A2組及B組，其中S組買家需購16伙。恒基物業代理董事及營業(一)部總經理林達民表示，項目特色雙平台單位將以招標形式發售。

另外兩個今日發售的新盤，計有新地(00016)荃灣形瑋及宏安地產(01243)鴨脷洲PORTO，分別於今日各首推154伙以及86伙。

此外，恒地牽頭發展、由營業(二)部負責銷售的紅磡首岸第3期，接力明日(10日)首度推售130伙。

海堤灣連沽4伙 套逾5383萬

其他新盤方面，信置(00083)牽頭發展的日出康城海堤灣，昨日連沽4伙，套現逾5383萬元。昨日售出成交價及呎價最高單位為1A座31樓A室，實用面積891方呎，三房一套及工人間連洗手間設計，成交價逾1979萬元，呎價22211元。項目售出伙數突破700伙大關，一個多月速沽701伙，總套現金額逾61億元。

永泰地產(00369)旗下新界北區粉錦公路雲向，經招標售出2樓B8兩房單位，實用面積370方呎，連226方呎平台，成交金額740萬元，呎價2萬元創項目新高。該公司執行董事兼銷售及市場總監楊聰永表示，項目3月開賣至今售逾300伙，過去3星期共售5伙平台特色戶，呎價由約15690元上揚至最新的2萬元水平。

萊蒙國際(03688)與俊和合作發展的何文田128 WATERLOO，獲「西餅客」入市。萊蒙國際副總經理陳偉峰表示，該3伙包括18樓至20樓F室，兩房連儲物室戶型，平均呎價26860元，由同一家庭買入作投資用途。

新世界發展(00017)旗下大圍站柏傲莊III，單日經招標售出3伙，其中第8A座23樓A單位，實用面積1014方呎，四房一套連工作間設計，享開揚城門河景，成交價3072.4萬元，呎價3.03萬元。



▲林達民表示，壹沐2期今日首度推出158伙，包括150伙價單及8伙招標。

買家追價20萬購海翠花園

【大公報訊】樓市氣勢如虹，小業主心雄紛紛反價，屯門海翠花園有買家不惜追價20萬以620萬元入市，鯽魚涌康怡花園亦有2房單位反價10萬元沽出。

中原地產資深分區營業經理蕭俊邦表示，海翠花園2座低層H室套2房單位，實用面積609方呎，享全海景，附裝修，業主早前於租約未屆滿時以600萬元放售，日前租客遷出，有買家睇樓後一見傾心，隨即洽購，惟業主即場反價至630萬元，買家為購心頭好，不惜追價至620萬元購入，比最初叫價高20萬或3.3%，實用呎價10181元。蕭俊邦表示，買家為同區換樓客，原業主2020年以645萬元購入，現價較當年高位只低25萬元。

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，康怡花園P座中層11室，實用面積466方呎，業主見同座單位剛以750萬元成交，即時反價10

萬元，最終以740萬元沽樓，實用呎價15880元。據了解，買家為上車客，擔心錯失入市良機，故加快決定，原業主持貨12年，賬面獲利94萬元，單位升值約15%。



▲屯門海翠花園有買家追價20萬以620萬元入市。

二手樓價指數連升3周 今年累漲8%

【大公報訊】新盤持續熱銷，推動整體樓價升勢轉急，中原城市領先指數CCL連升3周，最新報155.58點，按周升0.24%，今年累漲近8%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映4月13日至4月19日時市況，受惠恒指重上26000點關口收市，加上大型銀行相繼推出按揭優惠吸客，以及多個新盤熱銷，提振二手買家入市信心，中原城市領先指數CCL已連升3周共1.24%，創2023年10月初後逾2年半新高，只要再升0.42點或0.27%，便會到達156點的目標。

楊明儀分析，二手指數CCL今年暫升7.96%，

較去年3月低位反彈15.3%，在業主大幅收窄議價空間的情況下，近期二手成交開始減慢，或影響第二季後期樓價升幅放緩。

綜觀八大指數，大型屋苑指數報157.48點，按周升0.44%，連升3周共1.76%。中小型單位報155.84點，按周升0.46%，連升6周共3.27%。大型單位報154.24點，按周跌0.89%。

四區樓價方面，港島二手指數最新報159.72點，按周微跌0.08%，但今年累升13.96%，升幅冠絕四區。新界西指數今年暫升5.74%，最新報140.35點，升幅是四大區之中最少。至於九龍及新界東二手指數，今年分別累升6.92%及7.84%。

責任編輯：許偉生 美術編輯：馮雨佳

證券代碼：000726、200726 證券簡稱：魯泰A、魯泰B 公告編號：2026-023

魯泰紡織股份有限公司關於控股子公司轉讓其全資子公司部分股權的進展公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

一、本次交易概述

2026年1月26日，魯泰紡織股份有限公司(以下簡稱「公司」)召開第十一屆董事會第七次會議，審議通過了《關於公司魯聯新材轉讓其全資子公司部分股權的議案》。根據2026年1月26日交易各方簽署的《股權收購與增資協議》，公司控股子公司山東魯聯新材料有限公司(以下簡稱「魯聯新材」)以29.44萬美元的交易對價向MORROW FASHION SAS(以下簡稱「MF France」)、FAST RETAILING CO.,LTD.(以下簡稱「FR Japan」)分別轉讓其全資子公司天琴國際投資有限公司(以下簡稱「天琴國際」)各23.06%股權，同時MF France和FR Japan再分別以1,026.32萬美元、974.68萬美元增資天琴國際，交易完成後天琴國際的註冊資本為2,984.7691萬美元，MF France和FR Japan及魯聯新材對天琴國際的持股比例分別為34%、33%、33%。本次交易完成後將有助於公司優化資產結構，實現與客戶的深度合作，進一步拓展面料服裝一體化業務市場空間，實現合作共贏的發展目標。具體詳見公司2026年1月27日於巨潮資訊網(www.cninfo.com.cn)披露的《關於控股子公司轉讓其全資子公司部分股權的公告》(公告編號：2026-005)。

二、本次交易的進展情況

近日接到魯聯新材通知，截至2026年4月30日，上述交易受讓方已將其應支付的交易對價和增資資金分別支付至魯聯新材、天琴國際的銀行賬戶，交易各方完成協議規定的義務，天琴國際完成在註冊地新加坡的股東變更登記手續，本次交易如期完成。

三、本次交易對公司的影響

1、公司控股子公司魯聯新材本次出售其全資子公司天琴國際部分股權，可進一步加強產業鏈上下游協作，深化與戰略客戶在業務、市場推廣等方面的合作，實現共同發展。

2、本次交易魯聯新材獲得收益約615.65萬美元。天琴國際及其下屬子公司不再納入公司合併報表範圍。魯聯新材對天琴國際的股權投資核算方法將由成本法變更為權益法，按《企業會計準則第4號解釋》測算將增加合併報表投資收益719.15萬美元。本次交易對公司主營業務無重大影響。

四、備查文件

1、天琴國際投資有限公司股權證書。

魯泰紡織股份有限公司董事會 2026年5月9日

證券代碼：000726、200726 證券簡稱：魯泰A、魯泰B 公告編號：2026-024

魯泰紡織股份有限公司2025年年度股東會決議公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

特別提示：1、本次股東會未出現否決提案的情形。

2、本次股東會不涉及及更以往股東會已通過的決議。

一、會議召開和出席情況

(一)會議召開時間：

1、會議召開時間：2026年5月8日14:00

(1)現場會議時間：2026年5月8日14:00

(2)網絡投票時間：通過深圳證券交易所系統進行網絡投票的具體時間為2026年05月08日9:15-9:25、9:30-11:

30、13:00-15:00；通過深圳證券交易所互聯網投票系統投票的具體時間為2026年05月08日9:15至15:00的任意時間。

2、現場會議地點：魯泰紡織股份有限公司股務中心會議室(福州區松橋路258號)。

3、會議的召開方式：現場投票與網絡投票相結合

4、召集人：董事會

5、主持人：董事長劉子斌先生

6、會議的召開符合《公司法》《上市公司股東會規則》《深圳證券交易所股票上市規則》等有關法律法規及《公司章程》的有關規定。

(二)會議出席情況

1、總體情況

股東及股東代理人223人、代表股份29,108,562.4萬股，占公司有表決權股份總數81,752,560.7萬股的35.6006%。其中，B股股東及股東代理人12人、代表股份12,383,153.6萬股，占本公司B股股東有表決權股份總數的54.7626%。

2、出席現場會議的情況

股東及股東代理人7人、代表股份26,555,244.5萬股，占公司有表決權股份總數81,752,560.7萬股的32.482%。其中，B股股東及股東代理人5人、代表股份12,351,797.2萬股，占本公司B股股東有表決權股份總數的54.623%。符合《公司法》及《公司章程》的有關規定。

3、網絡投票的情況

通過網絡投票的股東216人、代表股份2,553,317.9萬股，占公司有表決權股份總數3.1244%。其中，B股股東通過網絡投票的7人，代表股份數31,356.4萬股，占本公司B股股東有表決權股份總數的0.139%。

4、公司部分董事、高級管理人員列席了會議及公司聘請的見證律師出席了會議。

二、提案審議及表決情況

表決方式：本次股東會採現場投票與網絡投票相結合的方式。

表決結果如下：

1.00《關於董事會2025年度工作報告的議案》

總表決情況：

Table with 7 columns: 代表股份, 同意, 同意比例, 反對, 反對比例, 棄權, 棄權比例. Rows include 與會全體股東, 其中: 與會B股股東.

其中中小投資者(除公司董事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東)的表決情況：

Table with 7 columns: 代表股份, 同意, 同意比例, 反對, 反對比例, 棄權, 棄權比例. Rows include 與會中小投資者, 其中: 與會B股中小投資者.

表決結果：該項議案獲得通過。

3.00《關於公司2025年度利潤分配預案的議案》

總表決情況：

Table with 7 columns: 代表股份, 同意, 同意比例, 反對, 反對比例, 棄權, 棄權比例. Rows include 與會全體股東, 其中: 與會B股股東.

其中中小投資者(除公司董事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東)的表決情況：

Table with 7 columns: 代表股份, 同意, 同意比例, 反對, 反對比例, 棄權, 棄權比例. Rows include 與會中小投資者, 其中: 與會B股中小投資者.

表決結果：該項議案獲得通過。

6.00《關於公司第十一屆董事會獨立董事津貼的議案》

總表決情況：

Table with 7 columns: 代表股份, 同意, 同意比例, 反對, 反對比例, 棄權, 棄權比例. Rows include 與會全體股東, 其中: 與會B股股東.

其中中小投資者(除公司董事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東)的表決情況：

Table with 7 columns: 代表股份, 同意, 同意比例, 反對, 反對比例, 棄權, 棄權比例. Rows include 與會中小投資者, 其中: 與會B股中小投資者.

表決結果：該項議案獲得通過。

三、律師出具的法律意見

1、律師事務所名稱：北京德和衡(青島)律師事務所

2、律師姓名：曹鈞 包宇航

3、結論性意見：本所律師認為，本次股東會的召集、召開程序、召集人的資格、出席會議人員的資格及本次股東會的表決程序、表決方式均符合法律、法規、規範性文件和《公司章程》的規定，表決結果合法有效。

四、備查文件

1、2025年年度股東會決議；

2、北京德和衡(青島)律師事務所關於魯泰紡織股份有限公司2025年年度股東會的法律意見書。

魯泰紡織股份有限公司董事會 二零二六年五月九日