



南京爛尾盤取消交易退首付 專家料屬特例

內地近日出現一例住宅項目停工後由官方協調集中退房、退首付的案例。南京市江寧經濟技術開發區珠江·四季悅城停工兩年後，經當地相關部門組織開發商會談協商，業主們可以退房、退首付款。分析人士表示，這是「保交樓」以來內地第一例「購置爛尾樓可退房退首付」的案例，但此類做法具有特殊性，從實際情況出發，可能並不具有普遍操作性。

◆ 香港文匯報記者 孔雲瓊 上海報道

公開資料顯示，珠江·四季悅城項目於2021年7月開盤，銷售均價為每平米20,000元（人民幣，下同），項目施工隊蘇中建設受到恒大事件影響而停工。經南京江寧相關部門介入協調，於今年5月已與開發商協商啟動退房流程，退房資金來自監管賬戶，只退房款，不退利息，目前已有大部分業主與開發商簽訂相關協議。

料政府積極推動協調

易居研究院研究總監嚴躍進表示，該案例之所以可以認為是內地第一例，是因為其背後有政府在積極推動協調，所以是最近兩年保交房過程中首例。「但此類操作是建立在幾個基礎上的，一方面是樓盤交付遙遙無期，且後續即便注入資金，可能交付的難度很高；同時房企的預售資金監管到位，有錢可退；另一方面因為房價下降，所以退款後一些購房者也可以認購其他住房。」

他又認為，儘管南京退房退首付案例具有創新性，但也有其特殊性，後續是否要通過此類方式推進，可能還得看房企的資金狀況，若是保交房能夠順利推進，通常來說一般也不支持此類退房操作。他強調，退房涉及到銀行貸款等問題，要協調起來是比較困難的。

「只賣了40多套房」

中原地產首席分析師張大偉也指：「40萬平米的住宅小區基本上有4,000套房左右，只賣了40多套房，相當於只賣了1%，所以這種案例對於市場來說屬於孤例。」爛尾樓出現爛尾的原因很多，在房價明顯下調的情況下，退款不如按照合同繼續保質保量建好房屋。

另外，據中指研究院發布的數據顯示，今年1月至7月，百強內房企銷售總額為23,909億元，同比下降40.1%，降幅較上月收窄1.5個百分點。



◆ 南京市江寧經濟技術開發區珠江·四季悅城經已停工兩年。圖為效果圖。

鯽魚涌 FINNIE 擬月內開售



◆ 宏安地產執行董事程德韻(左二)表示，鯽魚涌 FINNIE 會因應市況及項目質素而定價。

上減息前尾班車。

單幢樓提供90伙 245呎起

宏安地產營業及市場助理總經理陳永盟指出，FINNIE 共有90伙，標準單位涵蓋一房及兩房戶，各佔41伙，面積245至364方呎，另外8伙為特色戶，全部單位均為開放式廚房。項目關鍵日期為2026年5月底。

東立：南天第3洋房獲全盤洽購

另一邊廂，東立地產地產部總監陳玉成表示，最近有不少準買家查詢壽臣山南天第資料及預約參觀，多數為內地富豪，有數組客傾向一次過購入整個項目共3幢獨立屋。該盤提供3幢樓高三層的獨立屋，面積4,004至5,132方呎。當中，3號屋命名為THE ERATO，面積4,472方呎，連2,203方呎花園、20米露天泳池及1,172方呎獨立入口私人車庫。

陳玉成相信，美國減息將會影響樓市

氣氛，由於對上兩次美國加息而香港並沒有跟隨，因此即使9月美國減息，香港亦未必會即時跟隨，預料明年年初才減息。

他指出，現時樓市漸趨兩極化，中小型住宅由於供應大，比較受壓，與豪宅有截然不同的氣氛。中小型住宅樓價於年底預料將跌8%至10%，而超級豪宅於不同地區將會有不同程度的升幅，隨着中國經濟持續向好，加上半年有減息憧憬，以及投資移民和專才來港等利好因素，相信對下半年樓市特別是超級豪宅會是非常大的助力。

萬科香港年底或推售大埔盤

萬科香港董事總經理周銘禧表示，隨着美聯儲9月減息預期升溫，將加強買家信心及入市意慾，為樓市帶來正面訊號，該公司除繼續推售南昌東連方訊和何文田VAU Residence 餘貨外，亦正積極籌備大埔馬窩路住宅項目的銷售工作，計劃今年底或明年初推出市場。

簡訊

港交所碳市場納入新產品

香港文匯報訊 港交所昨日宣布，已將黃金標準核證減排量(GS-VER)納入港交所旗下的碳市場Core Climate，並於同日生效。黃金標準核證減排量(GS-VER)是指經過黃金標準核證的溫室氣體排放量，是一種在自願減排市場上交易的碳信用產品。每一單位的GS-VER代表一噸二氧化碳排放量。

港交所市場聯席主管蘇盈盈表示，這將令Core Climate上可交易的國際認證的氣候項目更多元化，也體現港交所一直以來的承諾，即致力於為投資者和企業提供更多氣候項目選擇，支持他們的淨零轉型過程。

太地下季預售上海住宅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)太古地產最新宣布，與陸家嘴集團合作發展、位於上海浦東新區核心地段的洋匯綜合地標項目，正式命名為「陸家嘴太古源」。當中，太古地產打造的首個內地住宅產品——「陸家嘴太古源源邸」，提供378伙，首批單位計劃下季預售。陸家嘴太古源佔地約15.2萬平方米，規劃總建築面積約39萬平方米，太古地產持有40%權益。

海港企業虧損收窄不派息

香港文匯報訊(記者 蔡藝文)海港企業(0051)昨日公布截至6月底中期業績，中期虧損收窄至800萬元，去年同期虧損為1,200萬元，不派中期息。期內，海港企業收入6.23億元，按年減少7%；酒店收入下跌7%至4.22億元；投資物業收入增加2%至1.23億元；發展物業收入減少64%至800萬元。

該集團表示，尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店和馬哥孛羅香港酒店，入住率保持穩定。此外，該集團指出，本港旅遊業和零售業仍然面對經濟和地緣政治不利因素，以及消費模式轉變所帶來的困境。至於政府早前建議於明年1月1日開始徵收的酒店房稅，預期會為仍處復甦階段的酒店經營者造成額外負擔。儘管眼前縱有挑戰，但該集團仍會支持政府為鞏固香港作為全球旅遊熱點而推行的舉措。

百威亞太半年少賺5.9%

香港文匯報訊(記者 周曉菁)啤酒行業表現疲軟，百威亞太(1876)昨日公布上半年業績，收入按年減少4.3%至33.99億美元，股權持有人應佔溢利後退5.9%至5.41億美元，每股基本盈利4.1美分，不派息。其股價昨早曾挫逾7%，收報9.39港元，跌1.26%。

首席執行官及聯席主席楊克於電話會議中坦言，上半年表現受到中國行業表現放緩的負面影響，但韓國及印度的強勁增長大幅抵消中國市場的表現。不過，楊克強調對中國市場維持樂觀態度，正研發推「智能飲品」，積極推廣零酒精及零糖飲品，相信能正面支持業務增長。

港持牌物管人數逾1.45萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田、實習記者 劉奕辰)物業管理業發牌制度3年過渡期於去年7月31日完結，物業管理業監管局昨日舉行發牌制度順利過渡一周年典禮暨持續專業發展講座，主席黃江天表示，目前實際持牌物管人數逾1.45萬人，平均年齡45歲，未來會持續發出新牌照及加強與大灣區同行交流等。

平均年齡45歲

黃江天指，截止今年7月26日，物管公司牌照已發出787個。他並重申，物業管理是一個「朝陽」行業，目前有逾

1.45萬名實際持牌物管人，年齡介乎21至87歲，40歲或以以下佔四成，61歲或以上佔9%，平均年齡為45歲，男女比例則為六四比。去年8月至今年7月所錄的續牌人數中，獲得物業管理(第1級)的人數佔比達94.4%，物業管理(第2級)有71.8%。

民政及青年事務局長麥美娟在典禮中致辭勉勵各物管從業員緊守崗位，不斷增值自己，為廣大市民提供更優質的物管服務，與政府一同構建更宜居的社區。有份出席典禮的警務處跨部



◆ 物業管理業發牌制度順利過渡一周年。

門反恐專責組高級警司梁偉基補充指，近年本港屋苑或商場不乏危險襲擊事件，建議物業管理從業員可做到見疑即報及救傷扶危等角色。

上海新動力汽車科技股份有限公司

股票簡稱：動力新科 動力B股 股票代碼：600841 900920 編號：臨2024-042

上海新動力汽車科技股份有限公司關於訴訟情況的公告

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、準確性和完整性承擔法律責任。

重要內容提示：
● 案件所處的訴訟階段：已立案未審理完結或已審理完結。
● 公司(含控股子公司)2023年8月1日-2024年7月31日累計發生的訴訟涉案金額52,353.26萬元，佔公司2023年12月31日經審計歸屬於上市公司股東的淨資產的9.47%。
● 對上市公司利益產生的影響：因部分訴訟已立案受理但尚未結案，訴訟結果存在不確定性，上述案件對公司本期利潤或後期利潤的影響具有不確定性，公司將依據會計準則的要求和案件進展情況進行相應的會計處理。

一、訴訟的基本情况

經公司統計，公司於2023年8月1日-2024年7月31日作為原告或被告累計發生訴訟86項，訴訟涉案金額52,353.26萬元。其中，公司本部及全資子公司上海新動力汽車有限公司、上海伊華電力科技股份有限公司於2023年8月1日-2024年7月31日作為原告或被告累計發生訴訟33項，訴訟涉案金額232.48萬元；公司全資子公司上海新動力汽車有限公司(以下簡稱：上汽紅巖)於2023年8月1日-2024年7月31日作為原告或被告累計發生訴訟53項，訴訟涉案金額52,120.78萬元。上汽紅巖於2023年8月1日-2024年7月31日發生的訴訟情況如下：

單位：萬元			
類別	訴訟數量	標的數額(本金)	訴訟事項
上汽紅巖作為原告	6	26,522.51	主要為買賣合同糾紛和一般合同糾紛等
上汽紅巖作為被告	17	923.26	
未結案訴訟情況			
類別	訴訟數量	標的數額(本金)	訴訟事項
上汽紅巖作為原告	17	21,142.28	主要為買賣合同糾紛和一般合同糾紛等
上汽紅巖作為被告	13	3,532.13	

在上述上汽紅巖作為原告的訴訟事項中，主要是上汽紅巖近年來積極加大了應收賬款的回收工作，對部分回款較差的經銷商和客戶採取了訴訟追討方式，上述訴訟事項中，金額較大的訴訟情況具體如下：

(一)已結案的金額超過1,000萬元的訴訟情況：

序號	案號	原告	被告	標的額	案由	狀態
1	(2023)滬0112民初32332號	上汽紅巖	上海新動力汽車科技股份有限公司	3,796.46萬元及違約金	買賣合同糾紛	已調解結案
2	(2023)滬0112民初41691號	上汽紅巖	河北瑞吉汽車銷售服務有限公司	6,454.61萬元	買賣合同糾紛	已調解結案
3	(2023)滬0112民初41690號	上汽紅巖	河北瑞吉汽車銷售服務有限公司	4,032.6萬元	買賣合同糾紛	已調解結案

序號	案號	原告	被告	標的額	案由	狀態
4	(2023)滬0112民初41689號	上汽紅巖	上海瑞吉國際貿易有限公司	2,991.86萬元	買賣合同糾紛	已調解結案
5	(2023)滬0112民初41692號	上汽紅巖	上海瑞吉汽車銷售服務有限公司	9,215.67萬元	買賣合同糾紛	已調解結案

(二)未結案的金额超過1,000萬元的訴訟情況：

序號	案號	原告	被告	標的額	案由	狀態
1	(2024)滬0111民初67號	上汽紅巖	洛陽昊誠汽車銷售服務有限公司、馮佳康、熊慶、李成昊	3,123.81萬元及違約金	買賣合同糾紛	二審中
2	(2024)滬0112民初5018號	上汽紅巖	成都紅巖重慶汽車物資有限公司、羅官德、徐和平、資陽市申祥商貿有限公司、熊啟明、熊唯杉、徐睿、徐勝逸、盧敏、游建玉	9,788.48萬元及違約金	買賣合同糾紛	一審中
3	(2024)滬0111民初1512號	上汽紅巖	安徽安揚汽車科技有限公司、付玲、尹建峰	3,246.06萬元及違約金	買賣合同糾紛	已立案受理，尚未開庭
4	(2024)滬0111民初3458號	上汽紅巖	保定保卡之汽車貿易有限公司、傅連順	1,169.9萬元及違約金	買賣合同糾紛	已立案受理，尚未開庭

二、訴訟事項對上市公司的影響及風險

在上汽紅巖2023年8月1日-2024年7月31日發生的訴訟事項中，截止2024年7月末已結案23項訴訟的涉案金額27,446.37萬元，上汽紅巖根據會計準則相關要求已計提了相關資產減值準備，對2024年1-7月損益不會產生重大影響；未結案30項訴訟的涉案金額24,674.41萬元，上汽紅巖根據會計準則相關要求已計提了相關資產減值準備，但由於其訴訟結果存在不確定性，故其對上汽紅巖和公司本期利潤或後期利潤的影響具有不確定性，上汽紅巖和公司將依據會計準則的要求和案件進展情況進行相應的會計處理。

本公司後續將在定期報告或臨時公告中及時披露上述訴訟的進展情況及對損益的影響，敬請投資者注意投資風險。

特此公告。

上海新動力汽車科技股份有限公司 董事會 2024年8月2日

公司於2024年7月6日在上海證券交易所披露了《關於擔保進展情況的公告》(臨2024-036號)，截止2024年6月30日，上汽紅巖回購擔保業務的擔保餘額為人民幣4,008.30萬元，現將截止2024年7月31日上汽紅巖的回購擔保業務擔保餘額情況公告如下：

一、擔保情況概述

為促進重卡業務銷售，結合重卡行業慣例，上海新動力汽車科技股份有限公司(以下簡稱「公司」)全資子公司上汽紅巖汽車有限公司(以下簡稱「上汽紅巖」)在合同約定的特定條件下，存在為信譽良好的經銷商和終端客戶向上海汽車集團財務有限公司、安吉租賃有限公司等融資機構提供擔保收購或租賃收購等擔保(即回購擔保業務)。上述擔保擔保對象為通過上海汽車集團財務有限公司、安吉租賃有限公司等融資機構審核，符合開展擔保業務的經銷商或終端客戶。上汽紅巖的上述回購擔保業務均得到公司董事會和股東大會審批。

二、上汽紅巖擔保業務進展情況

2022年以來，受重卡行業新舊交替和企業間競爭激烈等影響，重卡產業鏈經營壓力增大，上汽紅巖出現部分經銷商和終端客戶未能按期回購擔保業務的情況。為控制風險，2022年10月，上汽紅巖已停止了新增開展上述兩項擔保業務。在公司2023年4月21日召開的2022年年度股東大會審議通過《關於2023年度對外擔保事項的議案》後，上汽紅巖根據股東大會決議，未再新增開展回購擔保業務的重卡業務銷售，原有擔保存單業務逐月減少。2022年末、2023年末上汽紅巖回購擔保業務對外擔保餘額分別為人民幣919.1836萬元、13,415.40萬元。2024年開年，部分經銷商和客戶積極與融資機構的回購擔保業務約定期限的還款，擔保餘額逐月進一步降低；截止2024年7月31日，上汽紅巖上述回購擔保業務擔保餘額為人民幣3,161.32萬元，佔公司2023年12月31日經審計淨資產的20.57%。

2022年以來，受重卡行業產能過剩、保有量高和企業間競爭激烈等影響，有部分經銷商和終端客戶未能按期回購擔保業務，上汽紅巖根據上述回購擔保業務約定期限的還款(擔保責任相應取消)，2022年末、2023年末及2024年一季度末，上汽紅巖回購擔保業務墊款餘額分別為33,652.78萬元、30,352.25萬元、31,410.40萬元。有關內容詳見公司《2022年年度報告》、《2023年年度報告》和《2024年第一季度報告》等公告。截止2024年7月31日，上汽紅巖為經銷商及客戶墊付餘額為31,412.11萬元(其中經銷商融資墊款餘額15,600.68萬元，終端融資墊款餘額15,811.43萬元)。

2024年4月以來，受外部市場等影響，因部分經銷商和終端客戶未能按期回購擔保業務，且上汽紅巖因資金安排不再主動墊款，故出現融資機構直接扣收上汽紅巖部分擔保業務的情形。截止2024年6月30日，融資機構已按約定扣收上汽紅巖擔保業務賬戶款項473.24萬元，內容詳見2024年7月6日上海證券交易所網站上公司有關公告。2024年7月，新增融資機構按約定扣收上汽紅巖擔保業務賬戶款項459.75萬元，均為終端融資擔保業務發生的扣款。上汽紅巖已將上述墊款、扣款轉入應收賬款管理，後續上汽紅巖將聯合融資機構採取實地催收、向法院提起訴訟等方式對相關經銷商和終端客戶進行追收。

三、風險提示

截止2024年7月31日，上汽紅巖上述回購擔保業務的擔保餘額為人民幣3,161.32萬元，後續上汽紅巖擔保餘額將進一步減少，但如部分經銷商或終端客戶未能按約定支付擔保業務款項等事項，後續上汽紅巖存在相關融資機構依據回購擔保業務相關約定扣收上汽紅巖擔保業務賬戶款項及回款的風險；公司將持續關注相關事項並及時履行信息披露義務。

敬請廣大投資者理性投資，注意投資風險。

特此公告。

上海新動力汽車科技股份有限公司 董事會 2024年8月2日