

購買力回暖 美聯料全年樓價升5%

美聯儲主席鮑威爾釋出減息信號，利好本港樓市交投暢旺。美聯物業數據顯示，今年至今一手市場成交逾1.25萬宗，超過2022年及2023年的全年總和，並已達去年全年新盤成交量八成以上。美聯物業首席分析師劉嘉輝昨指出，細價樓需求大增及本地買家購買力顯著回暖帶動下，預計今年全年新盤交投有望達1.9萬宗，按年升逾22%，二手成交有望達4.5萬宗，按年升逾9%，樓價料平穩上升，升3%至5%。

●香港文匯報記者 曾業俊



●美聯物業劉嘉輝（左）認為，發展商在去庫存壓力之下，折讓推盤仍是今年趨勢，細價樓主導樓市成交的局面將暫時延續。旁為岑頌謙。 香港文匯報記者曾業俊 攝

劉嘉輝指出，新盤交投激升，上升動力主要是來自中細價物業。截至今年8月21日，600萬元或以下成交高達6,759宗，較去年同期的3,521宗增加92%，佔今年一手私宅成交的53.7%，成交量及佔比同創12年新高。大價物業交投顯著回軟，期內1,000萬至2,000萬元物業成交1,671宗，按年跌16.9%；2,000萬至5,000萬元成交578宗，按年跌24.2%，跌幅冠所有價位物業之首。

百元印花稅帶旺細價樓

劉嘉輝分析，細價樓主導大市，離不開政策推動。今年2月財政預算案將「百元印花稅」政策範圍擴展至400萬元以下的物業，降低置業成本，吸引買家購入細價樓；加上按息回落及租金高企，「供平過租」趨普遍，亦推動用家入市。同時，租金回報率節節上升，也吸引投資者入市。尤其中小型單位回報率高，發展商亦主推此類單位，平均每宗一手成交金額僅925萬元，創12年新低。

劉嘉輝預計，雖然短期內將有市區大型新盤推售，料會稍微推高一手平均成交金額；惟目前新盤貨尾量仍多，發展商在去庫存壓力之下，折讓推盤仍是今年趨勢，細價樓主導樓市成交的局面將暫時延續。

美聯物業分析師岑頌謙指出，本地買家購買力

重新抬頭，綜合土地註冊處註冊個案，按已知買家姓名英文拼音作分析，今年首7個月本地買家佔個人買家於一手私宅註冊量比率達約66.8%，金額佔比達55.7%，本地買家註冊量及金額佔比均出現2022年以來首次回升。

本地買家新盤佔比回升

岑頌謙預計，美國年內可能減息，HIBOR或隨之下調，本港銀行亦可能下調最優惠利率，進一步降低按揭成本。本地買家在一手市場的註冊量佔比年內或達70%，金額佔比則有望達60%。

劉嘉輝還指出，目前對樓市最大的利淡因素是失業率上升，不過最新金融業的失業率已經出現回落。由於金融業人士向來是樓市的重要購買力，如果金融業的前景穩定，相信可穩定樓市交投。另外，在正利差持續之下，9月公布的施政報告將是樓市走向的另一重要指標。

劉嘉輝對施政報告提出三項建議以提振樓市。對設立「中港跨境購房通」的建議，劉嘉輝表示贊同，認為此舉便利港專才置業安居，為港樓引入新購買力，並紓緩貨尾壓力。他還建議全面放寬投資移民政策，允許投資購買任何樓價物業全數計入投資額。此外，建議特區政府考慮恢復舊有的印花稅繳付方式，與交易完成後繳納，增加置業人士資金彈性。劉嘉輝認為，目前物業投機活動極少，相信放寬政策不會引發炒風。

周大福人壽 推新儲蓄壽險

香港文匯報訊 周大福人壽推出全新「榮耀世代」儲蓄壽險計劃，集儲蓄、傳承、壽險於一身，主打高效回報，透過一筆過整付保費，讓財富在穩健增值的同時，最快於3年及6年達到預期及保證回本期。此外，客戶最早可於第10個保單周年日申請行使終期紅利鎖定選項，將「預期」回報成為「保證」回報；再加上無限次轉換受保人、保單延續選項及保單分拆選項等產品特點，讓客戶享有無憂傳承財富。

指定日期內投保享5%折扣

周大福人壽首席產品總監關珮妍表示，保險產品在客戶的財富及傳承規劃中，正扮演著日益關鍵的角色。全新推出的計劃最吸引的是高效回報，能快速達至預期回本期及保證回本期。計劃同時可作定期提取，猶如自製長糧或教育基金，特別適合籌備退休人士或為子女計劃未來的父母。

客戶於指定日期內成功投保「榮耀世代」儲蓄壽險計劃，可享高達5%整付保費折扣。

人行在港發央票 3個月1年期皆超購

香港文匯報訊 金管局昨公布，中國人民銀行在港招標發行3個月央票中標利率跌至1.6厘，較2月時下跌1厘，1年期利率跌至1.62厘，下跌70個基點。上次招標時出現的兩個期限利率倒掛現象得以消除。

公告顯示，3個月和一年期央票申請額分別為795.15億元（人民幣，下同）和464.75億元；據此計算，對應應標倍數2.65倍和3.10倍。

昨招標的3個月期（91天）央票為今年第五期，發行量300億元，2025年8月27日起息，2025年11月26日到期；一年期央票為今年第六期，發行量150億元，起息日為2025年8月27日，到期日為2026年8月27日。

滙豐推新定按 最低2.73厘

香港文匯報訊（記者 曾業俊）市場憧憬美聯儲將再次減息，滙豐相隔半年亦再推出全新定息按揭計劃，年利率低至2.73厘，較今年2月推出的舊方案息率3.03厘至3.18厘，減息最多0.45厘，同時低於目前市場主流的H按3.5厘的利率。客戶可選擇3年或5年定息計劃，3年期定按計劃的罰息期為2年，5年期定按計劃的罰息期則為3年，其後息率將以P減1.75厘計算。

滙豐香港區財富管理及個人銀行業務存款及信貸業務主管麥信翎指，該定按旨在為客戶提供穩定且可預測的還款支出，即使在利率波動環境下也能掌握財務預算。

滙豐香港區財富管理及個人銀行按揭業務主管徐凱廉表示，客戶在提取按揭的初期，一般會有較大財政壓力，今次定息按揭有望幫助他們節省利息支出。以3

年定息計劃（年利率2.73厘）為例，若貸款金額為300萬元，還款期為20年，相比HIBOR計劃，客戶在定息期內可節省超過66,000元的按揭利息。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，是次滙豐推出的定按計劃具吸引力，用家除可即時慳取更多利息開支，亦可鎖定指定年期的息率，有助樓按市場穩定發展。他又指，該定按計劃比現時一般新造H按及P按計劃按息3.5厘低77點子。另外，現時按揭公司推出的10年、15年及20年期定按計劃息率分別為4.24厘、4.39厘及4.54厘，息率亦較滙豐定按計劃高。

假設貸款額500萬元、年期30年，現時銀行普遍最低按揭計劃為3.5厘，每月供款22,452元；滙豐的首三年及五年定按計劃，息率均固定為2.73厘，每月供款比

銀行普遍按揭計劃減少2,093元或9.3%，至20,359元。

華僑銀行料美短期減息4次

另外，美聯儲主席鮑威爾上周在Jackson Hole全球央行年會上承認美國就業市場的下行風險正在增加，當局或需調整貨幣政策立場。華僑銀行香港經濟師姜靜認為，美國就業數據連續3個月放緩，是啟動減息的適當時機；關稅稅收的利好因素未傳導至實體經濟，「大而美」法案推高財政支出的影響或延遲至明年反映，今年美國實際上可能面臨財政緊縮，經濟數據有機會進一步轉弱，估計美聯儲由9月至明年初可能要減息4次，本港最優惠利率（P）將跟隨美國下調0.25厘，重返加息周期前的長期平均水平。

上海新動力汽車科技股份有限公司

公司A股代碼：600841
公司B股代碼：900920

公司A股簡稱：動力新科
公司B股簡稱：動力B股

上海新動力汽車科技股份有限公司

2025年半年度報告摘要

第一節 重要提示

1.1 本半年度報告摘要來自半年度報告全文，為全面瞭解本公司的經營成果、財務狀況及未來發展規劃，投資者應當到上海證券交易所 www.sse.com.cn網站仔細閱讀半年度報告全文。

1.2 本公司董事會及董事、高級管理人員保證半年度報告內容的真實性、準確性、完整性，不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。

1.3 公司全體董事出席董事會會議。

1.4 本半年度報告未經審計。

1.5 董事會決議通過的本報告期利潤分配预案或公積金轉增股本预案：不適用

第二節 公司基本情況

2.1 主要財務數據

單位：元 幣種：人民幣

	本報告期末	上年度末	本報告期末比上年末增減(%)
總資產	12,996,751,835.17	13,228,031,924.39	-1.75
歸屬於上市公司股東的淨資產	3,211,885,496.60	3,517,657,215.23	-8.69
	本報告期	上年同期	本報告期比上年同期增減(%)
營業收入	2,828,618,317.49	3,711,959,713.15	-23.80
利潤總額	-279,666,583.28	-690,070,809.70	不適用
歸屬於上市公司股東的淨利潤	-300,730,037.29	-688,951,982.07	不適用
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	-431,176,478.20	-748,582,862.11	不適用
經營活動產生的現金流量淨額	-214,895,632.41	-444,485,448.43	不適用
加權平均淨資產收益率（%）	-8.74	-13.35	增加4.61個百分點
基本每股收益（元/股）	-0.22	-0.50	不適用
稀釋每股收益（元/股）	不適用	不適用	不適用

2.2 前10名股東持股情況表

詳見上海證券交易所（www.sse.com.cn）網站同日公告。

第三節 重要事項

公司應當根據重要性原則，說明報告期內公司經營情況的重大變化，以及報告期內發生的對公司經營情況有重大影響和預計未來會有重大影響的事項

✓ 適用 □ 不適用

2025年上半年，面對複雜的內外部環境，公司積極開拓市場，降本增效，實現柴油機銷售86,265台，同比增長13.60%，但公司全資子公司上汽紅巖受資本抵償、生產營運資金緊張和經營困難等影響，上半年僅實現整車銷售569輛，同比降低87.57%；受此影響，上半年公司實現營業收入28.29億元，同比下降23.80%；實現歸屬於母公司所有者的淨利潤-3.01億元，上年同期為-6.89億元，同比有所減虧。

2025年7月1日，上汽紅巖債權人重慶安吉紅巖物流有限公司以上汽紅巖不能清償到期債務且資產不足以清償全部債務，但仍具備重整價值及重整可行性為由，向重慶市第五中級人民法院（以下簡稱「重慶五中院」）申請上汽紅巖破產重整。2025年7月18日，重慶五中院已裁定受理重慶安吉物流提出的上汽紅巖重整申請。2025年7月31日，重慶五中院決定指定泰和泰（重慶）律師事務所和信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）重慶分所聯合擔任上汽紅巖管理人。目前，上汽紅巖正在重整程序中。

上汽紅巖為公司子公司及重卡生產經營平台，若重整得以成功實施，將有利於化解上汽紅巖債務風險，也有利於減輕公司經營壓力。由於上汽紅巖重整計劃尚未確定，重整進度和結果尚存在不確定性，公司將根據重整結果，依據企業會計準則的相關規定進行相應的會計處理。在重整期間，上汽紅巖將依法積極主動配合法院及管理人開展相關重整工作，確保生產經營和員工穩定，最大程度保障各方權益；履行債務人的法定義務，在平等保護各方合法權益的前提下，積極與各方共同論證解決債務問題和未來經營發展問題的方案；積極引進外部投資者，力爭通過重整計劃的執行，最大程度改善上汽紅巖資產負債結構，降低公司體系內債務體量，保護廣大中小股東利益。上汽紅巖後續重整事宜具有不確定性，對公司的最終影響尚不確定，但不會對公司非重卡業務造成重大影響，最終對公司合併報表的影響取決於未來的重整方案及法院裁定結果等。

上海新動力汽車科技股份有限公司

董事長：楊懷景

2025年8月22日

股票簡稱：動力新科 動力B股

股票代碼：600841 900920

編號：臨2025-053

上海新動力汽車科技股份有限公司

董事會十一屆二次會議決議公告

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、準確性和完整性承擔法律責任。
上海新動力汽車科技股份有限公司（以下簡稱「公司」）董事會十一屆二次會議於2025年8月22日在公司會議室以現場和通訊表決相結合方式召開。郝景賢先生因工作安排原因已向公司董事會辭去公司董事職務，本次會議應出席董事8名，實際出席8名。會議符合《公司法》及《公司章程》的有關規定。經與會董事審議，通過如下議案：
一、2025年上半年內部控制評價報告
本議案已經公司董事會審計委員會2025年度第三次會議事前認可並審議通過。
（表決結果：同意8票，棄權0票，反對0票）
二、關於《公司2025年半年度募集中資金存放與實際使用情況的專項報告》的議案
本議案已經公司董事會審計委員會2025年度第三次會議事前認可並審議通過。
詳見上海證券交易所（www.sse.com.cn）網站同日公告。
（表決結果：同意8票，棄權0票，反對0票）
三、關於部分募集中資金投資項目延期和暫停的議案
同意將公司募投項目中的「D25高性能柴油機WGT項目」、「12VK電站產品開發項目」、「新能源電驅橋產品項目」進行延期，即項目建設內容及總投資不變，項目達到預定可使用狀態日期分別延期至2026年5月、2025年8月、2026年7月；同意上汽紅巖「新一代智能重卡」募集中資金投資項目建設暫停。
本議案已經公司董事會審計委員會2025年度第三次會議事前認可並審議通過。
詳見上海證券交易所（www.sse.com.cn）網站同日公告。
（表決結果：同意8票，棄權0票，反對0票）
四、2025年半年度報告
本議案已經公司董事會審計委員會2025年度第三次會議事前認可並審議通過。
詳見上海證券交易所（www.sse.com.cn）網站同日公告。
（表決結果：同意8票，棄權0票，反對0票）
五、關於對上汽財務子公司2025年上半年的風險評估報告
本議案已經公司董事會審計委員會2025年度第三次會議和獨立董事2025年度第三次專門會議事前認可並審議通過。
詳見上海證券交易所（www.sse.com.cn）網站同日公告。
（表決結果：同意8票，棄權0票，反對0票）
特此公告。
上海新動力汽車科技股份有限公司 董事會 2025年8月22日
股票簡稱：動力新科 動力B股 股票代碼：600841 900920 編號：臨2025-054
上海新動力汽車科技股份有限公司 2025年半年度募集中資金存放與實際使用情況專項報告
一、募集中資金基本情况
公司2021年重大資產重組募集配套資金總額為人民幣1,999,999,995.90元，扣除已發生的發行費用（不含增值稅）後，實際募集中資金淨額為人民幣1,980,978,763.13元。扣除發行費用增值稅人民1,141,273.97元後，募集中資金賬戶結餘額為人民幣1,979,837,489.16元，上述募集中資金淨額已全部存入公司募集中資金專戶。
截至2025年6月30日，公司已累計使用募集中資金人民幣106,702.93萬元(含用募集中資金置換前期已投入募集中資金投資項目的自籌資金人民幣28,954.26萬元)，其中2025年半年度實際使用人民幣4,816.98萬元。截至2025年6月30日，募集中資金賬戶餘額為人民幣72,133.86萬元(含利息人民幣8,917.67萬元)。上述募集中資金餘額中，根據公司董事會2025年度第一次臨時會議審議通過的《關於使用開置募集中資金進行現金管理的議案》，用於購買定期存款、七天通知存款人民幣55,000萬元。
二、募集中資金管理情况
公司一直嚴格按照《募集中資金管理制度》的規定存放、使用、管理募集中資金。按照《募集中資金管理制度》的有關規定，公司開立了專項賬戶存儲募集中資金，實際使用募集中資金的公司子公司上汽紅巖汽車有限公司亦開立了專項賬戶存儲公司所撥付的募集中資金。
公司及子公司上汽紅巖汽車有限公司設立專用賬戶進行管理，專款專用。公司與獨立財務顧問、募集中資金專戶開立銀行簽訂了《募集中資金專戶存儲三方監管協議》；公司與獨立財務顧問、募集中資金專戶開立銀行及上汽紅巖汽車有限公司簽訂了《募集中資金專戶存儲四方監管協議》。協議各方均按照《募集中資金專戶存儲三方監管協議》或《募集中資金專戶存儲四方監管協議》的規定行使權利，履行義務。
三、2025年半年度募集中資金的實際使用情況
2025年半年度，公司使用募集中資金人民幣4,816.98萬元。截至2025年6月30日，公司已累計使用募集中資金人民幣106,702.93萬元。
由於公司全資子公司上汽紅巖資產負債率較高，應收款項較高，存在應收款項收回困難和償還困難，2024年8月起陸續收到法院送達的有關資金凍結裁定書；截至2025年6月30日，上汽紅巖存放在中國光大銀行股份有限公司上海分行（以下簡稱「光大銀行上海分行」）募集中資金專戶中的人民幣28,064.58萬元資金被相關法院強制扣劃，上汽紅巖的募集中資金專戶餘額9,445.67萬元（均被凍結）。本公司的募集中資金專戶餘額為人民幣62,688.19萬元，募集中資金專戶狀態正常。詳見本公司在上海證券交易所網站有關公告。
公司已披露的相關信息不存在遺漏及及時、真實、準確、完整披露的情況，不存在募集中資金使用及管理的違規情形。
詳見公司在上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）等披露的相關公告。
特此公告。
上海新動力汽車科技股份有限公司 董事會 2025年8月22日

股票簡稱：動力新科 動力B股 股票代碼：600841 900920 編號：臨2025-055

上海新動力汽車科技股份有限公司

關於部分募集中資金投資項目延期和暫停的公告

一、募集中資金基本情况

公司2021年重大資產重組募集配套資金總額為人民幣1,999,999,995.90元，扣除已發生的發行費用（不含增值稅）後，實際募集中資金淨額為人民幣1,980,978,763.13元。扣除發行費用增值稅人民1,141,273.97元後，募集中資金賬戶結餘額為人民幣1,979,837,489.16元，上述募集中資金淨額已全部存入公司募集中資金專戶。

截至2025年6月30日，公司已累計使用募集中資金人民幣106,702.93萬元(含用募集中資金置換前期已投入募集中資金投資項目的自籌資金人民幣28,954.26萬元)，其中2025年半年度實際使用人民幣4,816.98萬元。截至2025年6月30日，募集中資金賬戶餘額為人民幣72,133.86萬元(含利息人民幣8,917.67萬元)。上述募集中資金餘額中，根據公司董事會2025年度第一次臨時會議審議通過的《關於使用開置募集中資金進行現金管理的議案》，用於購買定期存款、七天通知存款人民幣55,000萬元。

二、本次部分募投項目延期和暫停的具體情況及原因

（一）部分募集中資金投資項目延期的情况

根據公司發展規劃，結合公司實際經營情況及未來發展，為保證募投項目建設更符合公司利益和需，公司募集中資金投資項目「商用車智能發動機類項目」、「船電新一代大馬力發動機類項目」、「新能源電驅橋項目」三類項目中的部分子項目在項目實施主體、投資規模及募集中資金投資用途都不發生變更的情況下，擬將項目達到預定可使用狀態日期延期，具體如下：

單位：萬元

項目名稱	子項目名稱	投資總額	募集中資金投入金額	截止2025年6月30日累計使用募集中資金	截至2025年6月30日募集中資金投入進度	項目原計劃達到預定可使用狀態日期	項目現計劃達到預定可使用狀態日期
商用車智能發動機項目	D25高性能柴油機WGT項目	5,453	5,453	415.27	7.62%	2025.11	2026.05
船電新一代大馬力發動機項目	12VK電站產品開發項目	5,773	2,225	520.60	23.4%	2024.11	2025.08
新能源電驅橋產品項目	電驅橋產品開發項目	8,050	5,933	1,254.72	16.38%	2025.11	2026.07

公司募集中資金投資項目雖然已在前期經過了充分的可行性論證，但實際投入過程中受市場需求、客戶配套變化等因素影響，預計無法在計劃的時間內完成建設，根據市場環境及募投項目目前的實際建設進度，經公司審慎研究，將上述項目達到預定可使用狀態日期延期。

（二）部分募集中資金投資項目暫停的情况

公司募集中資金投資項目中的上汽紅巖「新一代智能重卡」項目在項目實施主體、投資規模及募集中資金投資用途都不發生變更的情況下，擬將項目暫停，具體如下：

單位：萬元

項目名稱	投資總額	募集中資金投入金額	截止2025年6月30日累計使用募集中資金	截至2025年6月30日募集中資金投入進度	項目原計劃達到預定可使用狀態日期	項目現計劃達到預定可使用狀態日期
上汽紅巖「新一代智能重卡」項目	104,021.50	20,948.00	1,326.28	6.33%	2027年	根據上汽紅巖重整工作時間表確定

募集中資金到賬以來，公司全資子公司上汽紅巖積極推進募投項目的實施。但因上汽紅巖募集中資金已被相關法院凍結而無法使用，同時因上汽紅巖的債權人重慶安吉物流提出申請，2025年7月18日，法院已裁定受理了上汽紅巖重整，上述事項導致上汽紅巖無法繼續推進實施「新一代智能重卡」項目，目前，上汽紅巖的相關債權人已向法院申請上汽紅巖破產重整，該項目無法繼續推進，後續公司將根據上汽紅巖破產重整進展情況履行相應的審批程序。根據上述情況，經公司和上汽紅巖審慎研究，該項目暫停。

（三）部分募集中資金投資項目延期和暫停對公司的影響

本次部分募集中資金投資項目延期和暫停是公司根據募投項目的實際進展情況、市場需求變化情況和經營需要作出的審慎決定，募投項目的延期和暫停未改變募投項目實施主體、募集中資金投資用途及投資規模，不會對募投項目的實施產生實質性影響，不存在變相改變募集中資金投向和損害股東利益的情形。

公司本次對部分募集中資金投資項目進行延期和暫停不會對公司的正常經營產生不利影響，符合公司實際經營情況。

三、部分募投項目延期和暫停履行的決策程序及專項意見

本次部分募投項目延期和暫停事項已經公司董事會審計委員會2025年度第三次會議事前審議通過，並經公司董事會十一屆二次會議審議通過。獨立財務顧問對公司募投項目延期和暫停情況進行了核查，出具了核查意見。

詳見公司在上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）等披露的相關公告。

特此公告。

上海新動力汽車科技股份有限公司
董事會
2025年8月22日