

# 內房看好觀塘重建價值 萬科申強拍牛頭角三舊樓

## 內房近年涉足舊樓重建項目

內房公司	項目	涉及金額 (億元)
萬科	牛頭角定富街3幢45至63號(單號)舊樓	3.59
萬科	九龍深水埗海壇街244至256號物業	5.76
萬科	深水埗警局街221至233號(單號)舊樓	3.24
碧桂園	九龍城賈炳達道142至154號地盤	6.1
禹洲地產	土瓜灣旭日街17號泰捷工廠大廈	1.25
雅居樂	鯉魚涌柏架山公務員合作社舊樓	4.52



定富街45至63號(單號)物業鄰近港鐵牛頭角站，具重建價值。 資料圖片

【香港商報訊】記者周健鑫報道：隨著多個大型重建項目落成，加上港府推動起動九龍東計劃多年，觀塘區內舊樓重建價值備受看好。市場消息指萬科海外(1036)旗下萬科香港就牛頭角定富街3幢舊樓向土地審裁處申請強拍，以統一業權發展，市場對整個項目估值逾3.59億元。

### 萬科已取93.75%業權

該3幢舊樓位於定富街45至63號(單號)，樓齡逾50年，均為6層高商住樓，地下為商舖，樓上為住宅，住宅單位主要是400平方呎以下單位，共50個住宅單位及10個舖位。

項目鄰近港鐵牛頭角站，地盤面積約7595平方呎，若以重建地積比9倍重建發展，可建總樓面約68355平方呎，具重建價值。最新資料顯示，萬科香港平均持有3幢舊樓約93.75%業權，目前剩5個單位尚未成功收購。市場消息透露，發展商每伙收購價介乎580萬元至630萬元，實用呎價約1.6萬元，直迫麗港城、德福花園等大型屋苑呎價水平。

### 內房進入重建市場

鑑於本港市區土地短缺、官地價格昂貴，加上工廈活化計劃的帶動，不少中資開發商如萬科香港、碧桂園(2007)和禹洲(1628)等紛紛透過收購舊樓進軍香港重建市場，以增加土地儲備。

碧桂園最近打算就賈炳達道142至154號項目展開重建。不過，項目地契內有「One house」(一所房屋)的規定，使得舊樓不能夠發展高樓大廈，否則須先向地政總署補地價。事實上，舊樓林立的九龍城、深水埗等區，不少土地被地契「綁死」，無法展開重建。最終碧桂園以6.1億元購入該地盤，但要補地價約5.2億元，令每呎樓面地價達6376元。

另外，禹洲地產於2018年7月份起，先後購入土瓜灣旭日街17號泰捷工廠大廈共17個單位，涉約3.4億元，估計現時持有工廈逾半數業權。由於物業樓齡約45年，鄰近港圖灣，區內將有沙中線落成通車，相信具一定重建價值。

城規會文件顯示，項目地盤面積1.1萬平方呎，屬住宅(戊類)用地，計劃重建為1幢30層高商住物業，提供208伙中小型單位，間隔以一房、兩房為主，另地下及1樓為約1萬平方呎零售樓面，整個項目總樓面約9.4萬平方呎。

## 逾50年舊樓近萬幢 更多內房料藉強拍入局

### 拆局解碼

目前油麻地、旺角等舊區共有2700多幢樓宇樓齡30年或以上，全港樓齡逾50年的舊樓更接近1萬幢，樓宇老化問題嚴重，加快市區重建是刻不容緩。

市區重建有助改善舊社區的居住環境，即使未能有效增加土地供應，但能夠為市民帶來更優質的生活環境。

港府於1999年制定強制售賣條例(強拍)，按《土地(為重新發展而強制售賣)條例》規定，概括而言，任何人只要集齊同一地段的90%或以上業權份數，即可申請土地審裁處發出的強制售賣令。2010年港府修訂法例，針對樓齡50年以上各種樓宇或樓齡30年以上工業樓宇，只要擁有達80%業權份數便可申請強拍，進一步帶動不少舊樓業主一旦集齊業權便進行招標，成為了開發商的收購目標。

### 強拍投資風險較買地低

雖然舊樓重建項目所需的時間較長，但收購成本或遠低於買地，對於發展商來說有機會是一個獲利商機，發展商往往會先行購買擬發展項目地段不少於80%的業權，再申請強拍令，繼而在公開拍賣中收購餘下業權。

戴德梁行大中華區估價及顧問服務部董事總經理陳家輝表示，內房近年積極拓展在港業務，進軍香港房地產市場。強拍投資風險比買地低，且收購市區舊樓更可擴充優質地段的版圖，因此，部分發展商把焦點落在收購和強拍上，並已累積了一定經驗。他預期，在未來的日子內房財團將繼續尋找收購舊樓和申請強拍的機會。因應市場發展，向法院提交的專家報告及估值等相關專業服務的需求，將持續增加。

香港商報記者 周健鑫

## 恒指三連升 重上26000點

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：9月首個交易日港股先跌後升，恒指收市升149點，報26028點，升上兩周高位。大市全日成交逾1818億元。恒生科技指數則升1%，報6693點。

大型科網股回勇支撐大市，騰訊(700)收升1.5%；美國(3690)升1.7%；京東集團(9618)升1.6%；小米汽車正式註冊，小米(1810)集團升0.8%。阿里巴巴(9988)反覆偏軟，收市跌0.2%。

餐飲股向上，九毛九(9922)收市報26.6元，升1.9%。海底撈(6862)表現強勁，連升第4日，升6.3%，收市報33.7元，是升幅最大藍籌。信義光能(968)挫逾5%，是表現最差藍籌。

中資金融股普遍向好，中國平安(2318)及中國人壽(2628)升約2%，中金公司(3908)升逾6%。鐵路基建股有追捧，中國交通建設(1800)升近7%，中國鐵建(1186)及中國中鐵(390)升逾4%。

## HKIFA:理財通開通 人民幣產品將更普及

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：「跨境理財通」開通在即，香港投資基金公會(HKIFA)主席鄒建雄相信，在「跨境理財通」開通後，香港新開設的基金，全部都會以人民幣作為股份類別(Share class)，並有很大機會選擇人民幣作為對沖工具。他相信，人民幣類別的基金有望繼續增長，在粵港澳大灣區概念下，人民幣產品在港將更普及。

香港投資基金公會行政總裁黃玉慈明則引述數據指，以人民幣作類別的基金數目，由2018年的191隻，增至今年6月中的295隻，相信隨着「跨境理財通」開通，將有更多人民幣資金投資香港，從而促進香港人民幣的資金池。

雖然香港註冊的人民幣類別的基金，須作遠期合約對沖，但鄒建雄認為，此舉旨在剔除基金的貨幣風險，不存在提高基金波動性的問題。

另外，對於有指「跨境理財通」至今尚未開通，中銀香港(2388)個人數字銀行產品部副總經理周國昌指，此等時間空隙可給予銀行更充裕的時間，完善線上服務體驗，銀行界已就此準備就緒。



鄒建雄(中)相信，在「跨境理財通」開通後，香港新開設的基金，全部都會以人民幣作為股份類別。

## 中旅半年虧轉盈 賺522萬

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：香港中旅(308)上半年虧轉盈，賺522萬元，去年同期虧損4.4億元，經營業務應佔虧損同比减少29.4%至2.5億元，不派息。業績轉賺主因集團完成出售旅行社業務錄得約2.16億元收益，以及投資物業公允值較上年同期變動增加約1.2億元所致。

香港中旅主席兼執行董事蔣洪表示，上半年內地疫情緩和，旅遊業務平穩增長，部分度假區增長迅猛，甚至超越2019年疫情的水平，他說公司已做好下半年各項經營準備，特別是迎接中秋、十一節慶，只要疫情平穩，相信十一黃金周對業務有較好的拉動作用。

中旅指，未來將着力投資開發精品酒店產品，中國消費者在旅遊度假消費、產品需求方面，已從較為簡單的民宿，走向精品住宿的消費階段，對住宿的要求越來越高，公司同時亦會更關注遊客，尤其是年輕遊客的喜好。

## 8月現樓按揭宗數 連升6個月

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，2021年8月份現樓按揭宗數為10188宗，按月上升5.5%，連升6個月，並創11個月新高，按年則上升17.2%。8月樓花按揭宗數為372宗，按月減少12.1%，連跌兩個月，按年亦跌33%。今年首8個月現樓按揭宗數錄得64777宗，按年升23.3%；樓花按揭宗數為3900宗，按年減少22.9%。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，6、7月份二手市場交投保持暢旺，帶動現樓按揭宗數上升。而一手市場交投亦錄得不俗的成績，但由於按市數字較樓市滯後，相信有關數字會於下半年陸續反映。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，第二季樓市交投繼續看好，利好第三季現樓登記數字。中原按揭研究部資料指出，滙豐銀行連續3個月成為現樓按揭冠軍後，8月份被中銀香港(2388)反超前，排名回落至第二，但在樓花按揭市場滙豐銀行仍力保不失，連續7個月高踞樓花按揭榜首。

## 恒指續區間上落

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：港股表現反覆，市場繼續觀望監管政策消息，整體大市氣氛仍然謹慎，預料指數繼續於25000至26000點水平上落。

藥明生物(2269)上半年盈利按年增長1.5倍至18.42億元人民幣，較盈喜的預告增長1.35倍為高，期內收益按年增加1.27倍至44.07億元人民幣，毛利率由去年同期的40.5%增加至52.1%，主要歸功於強勁的業務增長、產能利用率提升及運營效率提高。

截至6月底，藥明生物綜合項目數目由去年同期約286個增至408個，其中臨床前項目212個，按年增加71個，早期臨床開發項目有160個，按年增加35個，後期臨床項目32個，按年增加13個，並新增2個商業化項目，令總數達到4個，有望今年底交付5至8個項目。未完成訂單總額124.65億美元，按年上升31.7%，而簽署的COVID-19相關項目合約達13億美元。

期內，藥明生物服務的大客戶數量352個，按年上升33.3%。藥明生物為內地CRO業務最大公司，內地對生物藥的需求增長迅速，處於行業有利地位，前景值得樂觀。可考慮於110元水平買入，目標上望138元水平，止蝕98元水平。

獨立股評人 郭家耀 (筆者為證監會持牌人，無持有上述股份)

## 悅榕莊突停業 員工稱已全線結業

【香港商報訊】記者蘇尚報道：卓悅控股(653)新舊主席較早前對簿公堂後，卓悅控股關連公司旗下美容院悅榕莊、Dr. Protalk及水云莊昨日宣布，因內部重整暫停營運，已預約之療程將自動取消。悅榕莊的官方網頁現已無法瀏覽，熱線無法接通。另有網民引述員工消息指，悅榕莊美容師已有兩個月沒有出糧，悅榕莊已全線結業。

悅榕莊顧客昨日在網上群組發文，同步上傳一張短訊截圖，該短訊由悅榕莊向顧客發出：「本公司因內部重整暫停營業，直至另行通知，期間已預約的療程將會自動取消，不便之處，敬請原諒」。另有網民指，分店門外亦貼出內容相近的告示，指顧客可向卓悅美容查詢。多名網民紛紛留言指，仍剩不少療程未完成。

卓悅美容上月初入稟高等法院，向公司現任董事及卓悅控股前大股東葉俊亨，追討近1.95億元無抵押免息貸款。卓悅美容曾於今年6月發出律師信追討欠債但不果，遂入稟要求法庭頒令葉俊亨連本帶利償還欠債。

卓悅控股較早前公布6月止六個月中期業績，期內錄得虧損1.22億元，每股虧損3.6仙。不派中期息。卓悅昨日收報0.146元，跌4.57%。

## 許家印率高層 簽「保交樓」軍令狀

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：中國恒大(3333)昨於其官網發表多張相片，包括由主席許家印見證及帶領下，多位管理層簽下「保交樓」軍令狀，承諾以最大決心和最大力度確保工程建設，保質保量完成樓盤交付。

### 承諾完成交付樓盤

據中國恒大的官網顯示，除了由許家印現場見證8位副總裁，代表八大保交樓專項工作組簽署「保交樓」軍令狀，包括深圳、北京、四川、重慶等各省分公司，也陸續簽署「保交樓」軍令狀，由許家印透過視像會議見證。

中國恒大日前發表的中期業績公告稱，留意到市場流傳一些相關的負面報道，有關報道對集團的流動性造成一定的不利影響；由於與房地產開發相關的應付款項逾期未付，導致部分項目停工，但強調正與供應商及建築承包商洽談，通過延期支付或以物業抵押欠款，爭取項目復工。

為改善現金流及應對流動性問題，中國恒大指，將向供貨商及承包商出售物業以抵扣部分欠款，涉資約251.7億元人民幣；同時出售5個地產項目及其他非核心資產。

證券代碼: 200992	公告編號: 2021-30	證券簡稱: 中魯B	合計	—	—	—	—	—	—	—																											
<p><b>山東省中魯遠洋漁業股份有限公司 關於公司及控股子公司獲得政府補助的公告</b></p> <p>本公司及董事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>一、獲取政府補助的基本情況</p> <p>山東省中魯遠洋漁業股份有限公司(以下簡稱「本公司」)及控股子公司山東中魯海運遠洋漁業有限公司(以下簡稱「海運公司」)近日收到政府補助資金3,888.41萬元。具體情況見下表：</p> <p>政府補助明細表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>序號</th> <th>獲得補助的主體</th> <th>獲得補助的原因/項目</th> <th>收到補助的時間</th> <th>補助形式</th> <th>補助金額</th> <th>補助依據</th> <th>是否與公司日常經營活動相關</th> <th>是否與公司日常經營活動相關</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>本公司</td> <td>國際漁約能力提升補助資金</td> <td>2021年8月</td> <td>現金</td> <td>1,515.11</td> <td>青島市海洋發展局函(2021)29號《關於2021年漁業發展補助資金(國際漁約能力提升)分配意見的函》</td> <td>是</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>海運公司</td> <td>國際漁約能力提升補助資金</td> <td>2021年8月</td> <td>現金</td> <td>2,328.71</td> <td>青島市海洋發展局函(2021)26號《關於申請撥付2020年青島市第一批遠洋漁業發展專項資金的函》</td> <td>是</td> <td>否</td> </tr> </tbody> </table> <p>二、補助的類型及其對本公司的影響</p> <p>(一) 補助的類型</p> <p>根據《企業會計準則第16號—政府補助》規定：與資產相關的政府補助，是指企業取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助；與收益相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。上述補助中，與資產相關的政府補助金額為44.59萬元；與收益相關的政府補助金額為3,843.82萬元。</p> <p>(二) 補助的確認和計量</p> <p>按照《企業會計準則第16號—政府補助》的相關規定，與資產相關的政府補助，應當在相關資產的賬面價值或確認為遞延收益，並自相關資產達到預定可使用狀態時起，按照該資產預計可使用年限將遞延收益平均分攤計入當期損益。</p> <p>與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關成本費用或損失的，確認為遞延收益，並在確認相關成本費用或損失的期間計入當期損益；用於補償已經發生的相關成本費用或損失的，直接計入當期損益。</p> <p>上述補助中，與資產相關的政府補助金額為44.59萬元，記入「遞延收益」科目；與收益相關的政府補助金額為3,843.82萬元，記入「其他收益」科目。</p> <p>(三) 補助對公司的影響及風險提示</p> <p>上述政府補助將對公司2021年度利潤產生正向影響。具體的會計處理和對相關財務數據的影響以會計師事務所年度審計確認後的結果為準，敬請廣大投資者注意投資風險。</p> <p>三、備查文件</p> <p>1. 有關補助的政府文件</p> <p>2. 收款憑證</p> <p>特此公告。</p> <p>山東省中魯遠洋漁業股份有限公司 董事會 2021年9月2日</p>											序號	獲得補助的主體	獲得補助的原因/項目	收到補助的時間	補助形式	補助金額	補助依據	是否與公司日常經營活動相關	是否與公司日常經營活動相關	1	本公司	國際漁約能力提升補助資金	2021年8月	現金	1,515.11	青島市海洋發展局函(2021)29號《關於2021年漁業發展補助資金(國際漁約能力提升)分配意見的函》	是	是	2	海運公司	國際漁約能力提升補助資金	2021年8月	現金	2,328.71	青島市海洋發展局函(2021)26號《關於申請撥付2020年青島市第一批遠洋漁業發展專項資金的函》	是	否
序號	獲得補助的主體	獲得補助的原因/項目	收到補助的時間	補助形式	補助金額	補助依據	是否與公司日常經營活動相關	是否與公司日常經營活動相關																													
1	本公司	國際漁約能力提升補助資金	2021年8月	現金	1,515.11	青島市海洋發展局函(2021)29號《關於2021年漁業發展補助資金(國際漁約能力提升)分配意見的函》	是	是																													
2	海運公司	國際漁約能力提升補助資金	2021年8月	現金	2,328.71	青島市海洋發展局函(2021)26號《關於申請撥付2020年青島市第一批遠洋漁業發展專項資金的函》	是	否																													