二手掀劈價潮 沙田偉華突冧11%

大埔康樂園2年最平 將軍澳中產私樓割價售

本港在連串暴亂折騰下，社會氣氛不安寧，二手業主憂慮經濟衰退，紛紛減價沽樓止賺。無論豪宅或上車盤均錄得低價成交，其中大埔康樂園有洋房以近2年新低價易手、沙田偉華中心上車盤1個月冧價逾10%、屯門時代廣場有業主於短短4小時內更劈價35萬元沽貨離場，致使人心惶惶。

大公報記者 林惠芳

「經濟颱風」逼近，二手樓買賣以減價主導。中原地產首席分區營業經理吳啟業表示，康樂園14街單號屋，實用面積2520方呎，原業主開價4300萬元，累計減價572萬元剛以3728萬元沽出，減幅達13.3%，實呎14794元，屬同類型單位2018年1月、即近2年新低價。

其次，北角半山賽西湖大廈12座高層B室，實用面積1467方呎，屬4房海景戶，消息指開價4800萬元，累劈585萬元以4215萬元成交，實呎28732元。

北角賽西湖造價返2年前

據悉，同呎高層戶對上一宗成交追溯至2017年11月，為14座高層B室，成交價4200萬元，實呎28630元，意味今次造價重返約2年前水平。

中產屋苑亦以低價主導，利嘉閣地產分行經理黃金欽表示，將軍澳都會駅2期9座極高層E室，實用面積513方呎，享開揚全山景，屬優質戶，開價900萬元，剛減至838萬元沽出，實呎16335元，比市價平約7%。對上同面積成交為9座中高層D室，面積一樣，惟前方有部分景觀被公屋遮擋，今年7月以848萬元成交，今次易手單位樓層極高兼享全山景，卻賣平10萬元。

黃金欽續表示，同區天晉3座高層A室，實用面積873方呎，望海景，減價47萬以2153萬元沽出，實呎24662元，比大型銀行估值平27萬元。

上車盤齊齊劈價。消息指，沙田偉華中心2座高層E室，實用面積358方呎，屬2房戶，剛以555萬元售出，實呎15503元，比同類貨上月造價627萬元急回72萬元，跌幅達11.2%。

屯門南浪連番減610萬沽

祥益地產區域董事袁思賢透露，屯門時代廣場A座低層06室，實用面積314方呎，放盤4小時即劈價35萬元以475萬售出，實呎15127元。祥益地產分行經理林英傑透露，屯門南浪海灣2座高層C室，實用面積540方呎，今年初叫價750萬元，及後有感市場氣氛轉差，連減多口價剛以610萬元成交，實呎11296元，比估值平約8%。

世紀21家天下分行經理黎振傑說，旺角富榮花園8座低層G室，實用面積592方呎，內園景，剛以784萬元未補價沽出，呎價13243元。

翻查資料，同屋苑6座低層D室同呎戶，望內園景，今年5月以812.6萬元綠表破頂價賣出，今次成交價比同類高位回落3.5%。

個別買家逆市高追心頭好，中原地產高級分區營業董事伍錦基說，將軍澳東港城7座高層G室，實用面積463方呎，望銀線灣海景，獲用家以795萬元承接，實呎17171元為同類戶型新高。

▶大埔康樂園有洋房劈價逾五百萬元賣出

◀屯門時代廣場有業主四小時內減價三十五萬元賣出單位

最新二手劈價成交

成交單位	實用面積（平方呎）	開價（萬元）	成交價（萬元）	實用呎價（元）	減幅
大埔康樂園14街單號屋	2520	4300	3728	14794	13.3%
北角賽西湖大廈12座高層B室	1467	4800	4215	28732	12.2%
將軍澳都會駅2期9座極高層E室	513	900	838	16335	6.9%
將軍澳天晉3座高層A室	873	2200	2153	24662	2.2%
屯門時代廣場A座低層06室	314	510	475	15127	6.9%
屯門慧豐園2座高層D室	489	600	560	11452	6.7%
屯門南浪海灣2座高層C室	540	750	610	11296	18.7%

嘉湖炒家1周蝕賣3車位

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市氣氛急轉直下，天水圍嘉湖山莊有投資者看淡後市，1周內悉數沽出3個車位離場，全數損手賣出，估計連使費共蝕超過35萬元。

祥益地產分行經理林家倫透露，嘉湖山莊有投資者連環出貨，約1周內悉數連沽3個車位，包括美湖居單號車位，放盤不足1周，共減價6萬以119萬元沽出，按2019年4月購入價128萬元計，連使費料損手逾13萬元；另美湖居雙號車位則以123萬元賣出，比今年3月買入價133萬元平10萬元，連使費料蝕逾14萬元。

中原地產區域營業經理伍耀祖表示，該名投資者日前賣出美湖居另1個雙號車位，由145萬元減至119萬元售出，成交價回到今年初水平，按其2018年1月買入價123萬元計，帳面蝕讓4萬元，連使費料蝕超過8萬元。換言之，該名投資者今次連環悉售3個車位，合共損手超過35萬元。

今年5月份、即暴亂發生前，嘉湖山莊車位造價高見145萬元，惟最新價格已急回至119萬元水平，短短3個月下調18%。

此外，中原地產統計，十大屋苑於過去周末錄得6宗成交，按周增加2宗或50%，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，雖然成交量回升，但仍處低水平，並連續14個周末錄得單位數成交量。不過，由於荃灣區新盤於周六推出354伙全數沽清，增強買家入市信心，加上部分居屋向隅客可望逐步回流二手市場，加上部分二手業主減價，預計下半月二手成交有望回升。

▲天水圍嘉湖山莊有投資者連環蝕賣三個車位

華人飲食擬停牌兼除牌

【大公報訊】華人飲食（08272）宣布，在8月16日接獲港交所通知，上市科決定根據GEM上市規則第9.04（3）條暫停股份買賣，同時根據GEM上市規則第9.14條展開取消公司上市地位。公司稱，公司可於接獲該決定後七個營業日（即8月27日）內要求GEM上市委員會對該決定進行覆核。若8月27日未有作出任何覆核申請，股份將於28日起停牌。另外，華人飲食稱公司將擁有為期12個月之補救期，以重新遵守上市規則。若未能於12個月期間屆滿（2020年8月15日）前重新遵守，港交所（00388）將展開取消公司上市地位。

根據現行GEM上市規則，第9.04（3）條是指業務運作或資產，不足以保證其證券可繼續上市，以符合GEM上市規則第17.26條，而未能符合第17.26條規定的特徵包括：一、出現財政困難，以致嚴重損害發行人繼續經營業務的能力，或導致其部分或全部業務停止運作。二、發行人於結算日錄得淨負債，即發行人的負債額高於其資產值。

資料顯示，華人飲食今年6月底止營業額1111.4萬元，按年跌9.8%。虧損收窄至1219.1萬元，上年同期蝕1329.9萬元；每股虧損0.38仙。不派息。以年度計算，除了去年轉賺8504萬之外，2014至16年分別蝕1.8億、1.04億及1.08億，而2017年度蝕近2600萬元。值得留意的是，公司收入呈現大幅下滑，由2014年6200萬元，下降至2018年的2315萬元，而今年上半年收入僅1100萬左右，而截至上周年公司市值不足2000萬元。

浙企抗貿戰藉香港拓「一帶一路」

【大公報訊】記者茅建興寧波報道：中美貿易戰以來，浙江企業積極開拓新興國際市場，香港貿發局浙江代表周宏表示，今年以來，浙江企業來香港參展，同期比去年大幅增加，3個月已有2400家浙江企業來港參展。貿易戰反而推動了企業積極向外參展，通過香港展會與更多「一帶一路」企業合作。

周宏坦言，香港貿發局展會積極推動貿易多元化，以前很多歐美客商，現在增加了很多「一帶一路」、中東、東盟的買家的邀請，這樣可以增加很多出口渠道。此次還有這麼多企業來參展，就是對香港最大的支持。

包裝深加工可相互借鑒

「浙江企業參加香港貿發局展會去年達到4800家企業，佔了貿發局內地一年參展企業的三分之一。」曾在長三角、珠三角、華中、華西工作過的周宏認為，浙江與香港的經濟結構相似，有很多生活用品、消費用品，有很多可以對接。「浙江經濟很活躍，外向度很強，與香港的產業非常脗合，可以優勢互補。浙江的農業發展與香港合作潛力也很大，比如說寧波、舟山的海鮮，每次日本水產省都會組團來香港參加美食展，雙方可以在包裝、深加工方面相互借鑒。」

他還指出，除了消費品、禮品方面，農業方面雙方有很大合作空間，香港可以協助浙江農產品走向「一帶一路」國家，比如蔬菜的深加工，可以有廣闊的國際市場。香港可以協助內地農產品在創意、設計、包裝品牌等方面，線上線下加強合作。

參加美食展經營專業速凍果蔬菜加工出口的寧波市大埠食品公司總經理傅爭華表示，美國已徵收25%的關稅，現在美國經銷商要求他們承擔，但他們要求各承擔一部分。現在美國經銷商在報價裏已讓利給他們，希望雙方都能承擔一些。

他還指出，目前公司一年向美國銷20個貨櫃，現就是維持客戶。而談新合作，就有要把成本轉嫁給生產商趨勢的。「我們還是堅持成本共擔，我覺得應該轉化到銷售價格上去，而不是壓我們生產商。美國出口佔了公司出口份額15%，這次來參加香港展會，就是想開拓一些新的東南亞市場客戶，如果客戶把25%的稅都要我們承擔，那我們就不做了。」

◀香港貿發局總裁方舜文（左）到訪浙江展團，旁為香港貿發局浙江代表周宏（中）。大公報記者茅建興攝

里昂料中電信多賺4%關注5G開支

【大公報訊】記者李潔儀報道：繼中移動（00941）及聯通（00762）後，本周四（22日）輪到中電信（00728）派成績表。券商看法分歧，估計中電信上半年淨利潤介乎94.81億至141.11億元（人民幣，下同），按年增長4%至下跌30%。分析員聚焦5G資本開支指引，以及相關基站建設。

野村報告指出，受惠較強的執行力，以及早在2017年完成4G頻譜重耕，帶動中電信上半年移動用戶淨增長，預測上半年多賺4%至141.11億元。該行認為，面臨上調5G資本開支的風險，中電信通過削減其他投資，以減輕整體開支的空間不大。

儘管券商預期，電信運營商上半年表現差，惟里昂估計，中電信第二季業績跑贏同業，上半年多賺3.9%至141億元。

里昂預測，受惠不限量套餐和融合套餐，帶動中電信上半年移動服務收入同比增長5.7%，惟移動APRU按年跌逾10%至47元。該行估計，中電信有機會上調今年5G資本開支到介乎100億元至110億元。

中電信今年5月下旬委任柯瑞文為董事長兼首席執行官，今次將是他上任以來首次業績發布。美銀美林預測，中電信上半年淨利潤按年增長2.5%至139.08億元，又指關注柯瑞文對中電信未來發展策略及企業願景等表述。

美銀美林提到，倘若中電信與聯通進行5G基站共建共享，在兩家公司網絡質量相同的大前提下，或可能帶來價格競爭，相信這將會是兩家公司對共建共享立場的決定性因素。

滙豐最悲觀 估倒退30%

滙豐的預測最為悲觀，估計中電信上半年淨利潤跌穿百億元大關，只有94.81億元，即按年下跌30%。該行認為，作為中國最大住宅固網運營商，中電信極依賴來自寬帶業務的現金流，面對中移動在寬帶業務進取的定價，造成的競爭將較預期高。

滙豐提到，內地取消「流量漫遊費」影響整個行業上半年的服務收入及EBITDA，惟料相關影響在第三季結束。不過，雖然中電信的新業務收入增長迅速，但相關業務毛利能見度較低。

▶野村認為，中電信面臨上調5G資本開支的風險，通過削減其他投資，以減輕整體開支的空間不大

券商對中電信盈利預測

券商	淨利潤（億元人民幣）	按年變動
野村	141.11	+4%
里昂	141.00	+3.9%
美銀美林	139.08	+2.5%
摩根大通	139.00	+2.4%
中金	139.00	+2.4%
瑞穗	135.28	–0.3%
傑富瑞	115.82	–14.6%
滙豐	94.81	–30%

備註：預測2019年上半年