

帝御·嵐天首推112伙 折實3球有找

均呎1.5萬貴鄰近一成 下批擬提價

屯門新盤

一手氣氛大旺，新盤開價進取。帝國夥香港小輪（00050）發展、恒地（00012）負責銷售的屯門帝御系列最後一期的帝御·嵐天，昨日公布首張價單，提供112伙，折實3球有找料平絕全港新盤，折實平均呎價逾1.5萬元，為該系列中最貴，較第1期帝御·金灣半年賣貴一成。另信置（00083）馬鞍山Silversands落實本周六首度推出50伙公開發售，市傳收近250票，超額4倍。

大公報記者 梁穎賢

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，項目首推112伙，以定價計總市值5.48億元。包括36伙開放式及76伙1房，實用面積208至361方呎，入場最低為7座3樓09室，實用面積208方呎，開放式戶型，折實299.93萬元；呎價最低為6座3樓01室，實用361方呎，1房連衣帽間隔，折實呎價13998元。

一按可借九成 30萬上車

帝御系列分3期發展，今期帝御·嵐天為系列壓軸一期，平均呎價亦貴絕系列。價單顯示，該批50伙折實價由299.9萬至532.5萬元，折實呎價13998至17463元，折實平均呎價15020元。去年7月及10月推出的帝御·金灣及帝御，星灣，首批平均折實呎價分別為13578元及14585元，各貴約10%及3%。

項目展銷廳昨日率先開放予恒地會會員參觀，今日收票，最快下周開售。稍後有機會加推，擬定首輪會推出四成單位銷售。林達民稱，今批單位較心目中有5%至10%折讓，故加推有約3%至5%加價空間。

發展商為買家提供最高樓價九成一按，首24個月息口為P（最優惠利率5厘）減2厘，第3年P減1厘，期後P加1厘。以上述入場最平的299.93萬元單位

為例，買家若向買家借盡九成一按，意味30萬元首期便可上車。須留意折實3球有找單位只得一個。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，帝御·嵐天首張價單大部分單位折實樓價介乎於300萬至400萬元，入場價更低見299萬元，開價十分吸引，絕對是「無敵價」，現時全港一手市場並無其他同類競爭。項目銀碼細，可承做高成數按揭，發展商亦會提供高成數按揭，符合剛性需求，料將吸引上車客搶購，相信首批單位可「一Q清枱」。預計發展商會隨即加推，把握農曆新年假期作第二輪推售，跨年銷售。

馬鞍山新盤周六首賣50伙

另信置旗下馬鞍山Silversands昨日公布銷售安排。信和置業集團聯席董事田兆源，項目首張價單50伙鎖定本周五傍晚6時截票，翌日周六公開發售；另回應客人踴躍查詢3房及4房臨海海景大宅，本周六以招標形式推出8伙該類單位，招標期由本月30日至3月31日。有關招標單位可選用發展商提供的一按，首年免息免供，最多可按樓價八成。該首張價單50伙，折實586.31萬至1039.94萬元，折實呎價18889至20802元，折實平均呎價近2萬元。



▼林達民（中）稱，帝御·嵐天首輪或推出四成單位銷售。旁為帝國集團控股董事郭基浩（左）及香港小輪集團總經理何志盛。

帝御·嵐天小檔案

地址	青山公路——青山灣段8號
座數	2座
單位總數	557伙
實用面積	184–88方呎
單位間隔	開放式–2房
首批價單伙數	112伙
首批單位實用面積	208–361方呎
定價	329.6萬–585.2萬元 (折實299.9萬–532.5萬元)
呎價	15382–19190元 (折實13998–17463元)
平均呎價	16506元 (折實15020元)
即供折扣額	9%
備用一按	最高樓價九成，首兩年息口P（最優惠利率為5厘）減2厘，第3年P減1厘，其後P加1厘
展覽廳／售樓處地址	尖沙咀美麗華商場
開放日期	已開放
物業網址	www.skypointroyale.com.hk

大公報製表

帝御·嵐天鄰近新盤及二手價格參考

位置	屋苑	價格
①	帝御·星灣	去年10月首批123伙折實均價14585元
②	帝御·金灣	去年7月首批123伙折實均價13578元
③	帝灣居	去年6月首批22伙折實均價14486元
④	滿名山	11795元
⑤	愛琴海岸	12786元
⑥	香港黃金海岸	10910元

大公報製表

六財團爭奪港島南岸第5期

【大公報訊】港鐵（00066）黃竹坑港島南岸第5期（前稱港島南線黃竹坑站上蓋第5期）住宅項目，標書數目雖只6份，但就有12家本地發展商，分組3個財團入標競爭，情況較少見。

第5期景觀遠眺至深水灣，加上近期股市牛氣沖天，驅使發展商有較強的爭地意欲。該期之前已吸引約35家本地及內地發展商遞交發展意向書，昨日入標財團卻全數是本地發展商。

黃竹坑站上蓋發展此前成功招標的第1至4期，雖也有發展商組財團入標，但4家或以上發展商合組財團的情況不多。今次入標的3個財團，每個財團均由4家發展商組成，情況近年絕不

多見。餘下來自長實（01113）、新地（00016），及嘉華（00173）的3份標書，則是獨資競爭。

港鐵物業及澳洲業務總監鄧智輝認為，在新冠肺炎疫情下公司仍為該期共收到6份標書，反應理想，會盡快公布招標結果。因是鐵路上蓋項目，且具發展規模，及有商場等生活配套，他相信發展商出價不會保守。港島南岸第6期不久也會推出招標。

長實南岸3期獲批則

此外，屋宇署於去年11月份批出23份建築圖則，包括12份住宅及商住發展及一份商業發展。較矚目是長實

與港鐵合作的港島南岸第3期商住項目，在商場之上建4幢29至31層高住宅大廈，總樓面約152.74萬方呎。華潤置地（01109）及保利置業（00119）合作發展的啟德4C區1號地盤，獲批在3層地庫之上，建6幢33至34層高大廈及6幢6層高大廈，總樓面約71.44萬方呎。帝國集團持有的黃竹坑道36號地盤，獲批建1幢連地庫共27層高商廈。

另該署於去年11月份批出7份商住及住宅發展項目的入伙紙，共涉4392個單位，是23個月的單月新高，主要入伙盤包括觀塘凱匯、天水圍Wetland Seasons Park，以及御海灣1期等。

會地兩新盤擬次季應市

【大公報訊】會德豐地產啟德MONACO打響頭炮，旗下MONACO第2期及藍田KOKO HILLS，部署緊接次季出擊，目前待批預售樓花同意書。

會地常務董事黃光耀表示，MONACO已沽276伙，佔全盤399伙近七成單位，套現逾32億。至於周五第三輪發售的90伙，價值約12億元。配合MONACO新一輪推售，利嘉閣按揭為項目買家提供「置易按」按揭優惠，息率低至H加1.3厘，有鎖息上限P減2.75厘保障，現金回贈1.2%。

另邊廂，南豐將軍澳日出康城LP10，本周六（30日）次輪賣218伙，周四截票。南豐地產發展部及銷售部總經理盧子豪表示，LP10暫收逾2200票，超額9倍，當中有兩成為新入票。

另外，中原地產分行經理郭麗娟表示，麗港城14座中層D室，實用687方呎，剛以885萬元成交，呎價12882元。原業主2007年以299萬元買入，因移民急讓，最終於上機前2小時沽貨。據銀行網上資料，上址估價約936萬元，造價比估價低51萬元。

單位：元			
項目	2019年12月31日	2020年9月30日	
總資產	44,121,223,133.28	49,398,725,501.09	
總負債	23,102,722,386.36	26,062,314,153.49	
淨資產	21,018,500,746.92	23,336,411,347.60	
應收賬款	90,042,036.18	1,076,452,379.14	
項目	2019年1-12月	2020年1-9月	
營業收入	110,313,243.60	17,418,118.58	
利潤總額	-252,575,686.61	-262,089,399.32	
淨利潤	-252,575,686.61	-262,089,399.32	
經營活動產生的現金流量淨額	184,012,366.30	80,436,202.07	
註：2019年財務數據已經審計，2020年1-9月財務數據未經審計。			
10、公司受讓科發基金的相應股權後，綿陽京東方註冊資本不變，股東及股權結構將發生相應變更。受讓前後的股權結構變化為：			

股東名稱	出資額		持股比例	
	轉讓前	轉讓後	轉讓前	轉讓後
京東方科技集團股份有限公司	1,600,000	2,170,000	66.67%	90.42%
綿陽科技城產業發展基金（有限合夥）	570,000	0	23.75%	0
綿陽科技城發展投資（集團）有限公司	230,000	230,000	9.58%	9.58%
合計	2,400,000	2,400,000	100%	100%
11、經查詢「中國執行信息公開網」，綿陽京東方不是失信被執行人。綿陽京東方的公司章程或其他文件中不存在除法律法規之外其他限制股東權利的條款。				
二、交易對平方基本情况				
1、公司名稱：綿陽科技城產業發展基金（有限合夥）				
2、註冊地址：綿陽科創園创新中心1號樓3樓302室				
3、執行事務合夥人：綿陽科發股權投資基金管理有限公司				
4、成立日期：2017年06月26日				
5、註冊資本：1,391,100萬元人民幣				
6、公司類型：有限合夥企業				
7、經營範圍：對非上市公司的股權、上市公司非公开发行的股權等非公開交易的股權投資及相關諮詢服務。（依法须经批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）。				
8、股權結構：				

單位：萬元			
股東名稱	出資額（萬元）	出資方式	股權比例
綿陽科技城發展投資（集團）有限公司	728,000	現金	52.3327%
華潤深國投信託有限公司	632,000	現金	45.4317%
霍爾斯光龍乾安股權投資合夥企業（有限合夥）	30,000	現金	2.1566%
綿陽科發股權投資基金管理有限公司	1,000	現金	0.0719%
平安財智投資管理有限公司	100	現金	0.0072%
合計	1,391,100	-	100%
9、經查詢「中國執行信息公開網」，綿陽科技城產業發展基金（有限合夥）不是失信被執行人。			
三、資產評估情况			
評估基準日：2020-08-31			
評估機構：北京天健興業資產評估有限公司			
評估方法：資產基礎法和收益法			
評估結果：			

單位：萬元			
項目	賬面值	資產基礎法評估值	
總資產	4,908,269.74	5,227,752.02	
總負債	2,567,981.30	2,558,663.46	
淨資產	2,340,288.44	2,669,088.56	

根據評估報告，採用資產基礎法評估結果作為評估結論（最終股權受讓價格以核准/備案的評估報告為準）。經評估，於評估基準日2020年8月31日，綿陽京東方淨資產評估價值為2,669,088.56萬元。

考慮到AMOLED面板產品處於發展的初期階段，行業的價值波動很大，風險較高。本次收益法評估主要根據2019年和2020年1-8月的收益情況推知未來，對綿陽京東方未來收益情況的考量存在較大的不確定性，因此選定以資產基礎法評估結果作為綿陽京東方股東全部權益價值的最終評估結論。即綿陽京東方股東全部權益在2020年8月31日所表現的市場價值為2,669,088.56萬元。

四、定價依據

根據北京天健興業資產評估有限公司出具的評估報告（天興評報字[2020]第1488號），以2020年08月31日為評估基準日，採用資產基礎法，綿陽京東方評估淨資產為2,669,088.56萬元。在參考評估值基礎上，經公司與股權轉讓方協商一致同意，公司擬以633,908.5322萬元價格受讓科發基金所持綿陽京東方23.75%股權。

五、擬簽署協議主要内容

根據《中華人民共和國公司法》等法律、法規和綿陽京東方光電科技有限公司章程的規定，經友好協商，本著平等、誠實信用的原則，簽訂本股權轉讓協議，以資雙方共同遵守。

甲方（轉讓方）：綿陽科技城產業發展基金（有限合夥）

乙方（受讓方）：京東方科技集團股份有限公司

1、目標股權轉讓價格

甲方同意依據本協議之規定向乙方轉讓、乙方同意依據本協議之規定向甲方購買甲方所持綿陽京東方23.75%的股權（對應註冊資本及實繳出資為人民幣570,000萬元，以下稱「目標股權」），自目標股權過戶完成之日起，乙方享有目標股權的全部權利，並承擔相應的義務。

雙方同意以2020年8月31日作為目標股權的評估基準日，根據北京天健興業資產評估有限公司出具的天興評報字[2020]第1488號資產評估報告，截至2020年8月31目標股權的評估值為633,908.5322萬元。經雙方協商確定目標股權的轉讓價格為633,908.5322萬元。

自本協議生效之日起10個工作日內，乙方應向甲方一次性支付全部目標股權轉讓款633,908.5322萬元。

2、目標股權的過戶

目標股權轉讓款全部支付完畢後30日內，甲、乙雙方應通知綿陽京東方並完成以下事項的辦理：股名冊登記變更、公司章程修改並進行相應工商變更登記。本次股權轉讓的工商變更登記完成之日即為目標股權過戶完成之日。

3、過渡期損益安排

自本次股權轉讓的評估基準日（不含當日）至目標股權過戶完成之日，轉讓的目標股權對應的綿陽京東方的損益由乙方承擔或享有。

自目標股權過戶完成之日起，乙方即享有並承擔目標股權對應的股東的權利義務。

4、協議的生效

本協議自雙方法定代表人或授權代表簽字並加蓋雙方公章之日起生效。

六、本次交易的其他安排

本次股權受讓不涉及人員安置、土地租賃等情況，不會產生同業競爭，不涉及上市公司股權轉讓或者高層人事變動計劃等其他安排。如未來交易過程中產生關聯交易，屆時公司將按照相關規定履行審議程序及披露義務。

七、本次交易的目的及對公司的影響

綿陽京東方是公司發展AMOLED顯示面板的主要產線之一。AMOLED顯示面板的市場需求增長快速。近年來，作為目前新型顯示的主流OLED技術，在我國不斷發力，已成為繼韓國之後第二個擁有柔性AMOLED面板大規模生產能力的國家。AMOLED顯示面板的應用範圍更廣。隨著5G時代的到來，超高速轉速度、低延時及大量連接的優勢，在很大程度上解決了此前物聯網發展不暢的因素，也是未來人工智能實現的基礎，同時提供了無限的顯示可能性，未來應用的想像空間很大，市場前景十分廣闊。AMOLED柔性顯示技術性能更強更具競爭力，同時具有以下三個特點：柔性集成觸控技術（FIMOC）柔性、折疊技術、極致全面屏；在未來3-5年內將會實現畫質提升、高刷新頻率、更長壽命和低功耗、高屏占比、形態突破等方面的突破。

在AMOLED顯示技術和5G技術蓬勃發展的大背景下，把握未來發展趨勢，提升企業競爭力及盈利能力。本次股權受讓完成後，京東方占綿陽京東方股比將由66.67%增加至90.42%，有利於優化管理結構，提高管理效率，為未來實現收益提前打下了堅實的基礎。同時，本次股權收購減少了綿陽京東方保密信息的知悉範圍，可以保證AMOLED顯示技術的保密性，符合公司的戰略佈局，符合公司未來發展的需要。本次股權收購不會對公司正常生產經營和業績帶來重大影響，不會損害公司及全體股東的利益。

八、董事會意見

1、同意京東方以633,908.5322萬元的價格受讓科發基金所持綿陽京東方23.75%的股權；

2、同意授權公司執委會全權辦理相關事宜，包括但不限於投資方案調整等事項；

3、授權董事長或其授權代表簽署《股權轉讓協議》等上述事項的相關法律文件。

九、備查文件

1、第九屆董事會第二十三次會議決議；

2、綿陽京東方光電科技有限公司股權轉讓協議；

3、資產評估報告。

特此公告。

京東方科技集團股份有限公司
董 事 會
2021年1月26日