

# MIDTOWN 第2座春節後應市

## 拭目以待

今年新盤接踵登場的新地(00016)，宣傳推廣逾月的元朗YOHO MIDTOWN，極有機會成虎年第一擊，緊接春節假期後開賣兼開放示範單位，其中單位較多元化的M2座(即第2座)率先打頭陣，意向呎價有待敲定。



張卓秀敏期望YOHO MIDTOWN無論標準或特色戶俱可創元朗新高

地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀敏表示，YOHO MIDTOWN最快春節後開賣及開放示範單位，其中單位較多元化的M2座(即第2座)率先打頭陣，總共215個標準單位，以及10高層連連或連空中平台單位，標準戶由1房的400多呎呎至3房的1200呎呎，分布39至43樓的10個特色戶面積1000呎至1300呎呎，暫時未定意向呎價，有待開賣再作公布，期望無論標準或特色戶俱可創元朗新高。

## 「水晶大屋」入場費900萬

張卓秀敏稱，M2座欠奉4房單位，倘要加推4房應市，就必需推出M6至M9座(即第6至第9座)，只得該4座有4房單位供應。她續說，YOHO MIDTOWN過去4日錄得3000查詢人次，至今累積約2.1萬查詢，其中70%來自鐵路沿線買家。市場消息指出，YOHO MIDTOWN的M1至M5座(即第1至第5座)的最高4層及第M6至M9座頂層，一律採用區內獨有的「水晶大屋」玻璃屋設計，據悉初步已獲買家洽購，若按發展商意向呎價9000元計，入場費約

900萬元。YOHO MIDTOWN賣點多不勝數，除擁有成熟的運輸網絡外，耗資約3億元打造的22萬呎園林及住客會所，正式命名為Club MIDTOWN，Club MIDTOWN貫徹Tokyo Midtown充分利用空間的精髓，設計師透過自然界「木」、「綠」、「水」三大要素，結合嶄新的概念及時尚的設計，最特別乃兩間全區獨有的董事泳池派對大屋，兩間董事泳池派對大屋分別命名為「MIDTOWN·董事大屋」及「MIDTOWN·行政大屋」，面積約900呎呎及1200呎呎。另外，港島區新盤繼續開哄，中原地產港島東及北角區高級營業董事何偉強表示，灣仔星街5號開售至今僅七天即售罄約七成單位，呎價介乎約1.7萬元至2.3萬元，

平均呎價則約1.85萬元，成功打破Soho 38開放式單位最高平均呎價21678元，締開放式住宅新高。日前一名美國華僑一口氣掃入該盤兩伙，單位面積同為676平方呎，涉資2550萬元，平均呎價18861元。何偉強續稱，現時項目尚餘約8伙單位待售，呎價約1.8萬元起。

## 縉城峰平台戶呎價1.35萬

另外，西營盤縉城峰昨日走勢依然保持凌厲，盛傳昨日推出2座7樓8樓連平台單位，截至傍晚已售其中5伙，呎價介乎1.22萬至1.35萬元，相信餘下3個單位可即晚沽清，另該盤昨日約沽逾10伙。至於莊士頓紅磡蕪湖街WuhuResidence，盛傳前日推售的15樓全層，已獲預留，呎價約7500餘元。



旺角八珍樓地舖連大廈外牆及部分單位標售

## 九龍一籃子商舖料值1.82億

見舖位投資氣氛仍然熾熱，大業主趁機沽貨套現離場。韋堅信測量師行表示，旺角彌敦道717號八珍樓地舖；以及佐敦道14至16號嘉信樓地舖新近公開招標出售，市值合共1.82億元，截標日期為下月三十一日。韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示，今次標售項目包括旺角彌敦道717號八珍樓地下商舖A號連大廈所有外牆、一樓全層連平台及十三樓A和B室連天台，總面積合共4143方呎，意向價約1.3億元。第二項招標物業為佐敦道14至16號嘉信樓地下A1號舖，面積約2800方呎，意向價約5200萬元，上述物業皆以現狀連租約出售。另外，利嘉閣(工商舖)地產市場部主管衛德倫指出，資金湧入店舖市場，帶動舖位交投持續造好，店舖買賣登記量值已連續八個月超越300宗及35億元，創下一九九八年來的最長旺市紀錄。據土地註冊處資料，今年一月份全港共錄329宗店舖買賣登記，涉及金額35.59億元，數字分別按月減少6%及3%，但單月成交量值依然超越300宗及30億元，反映市況依然暢旺。零售熱點如旺角及尖沙咀區的買賣登記分別按月增加10%及16%，而民生地區包括紅磡/土瓜灣及屯門區，登記量更大幅增加70%以上，表現較好；惟中環區則罕有地錄得「零登記」紀錄。

# 屋苑交投瀉39% 樓價逆升0.6%



步入例淡的春節假期兼港股連日暴跌拖累，二手交投聲聲急挫，利嘉閣地產數據顯示，全港50個屋苑上周(二月一日至七日)交投錄371宗，按周劇跌近40%，唯樓價卻逆市升0.6%，連升11周累漲6.9%。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，港股連日下瀉，加上農曆新年將至，市民置業意欲大受影響，累及二手大市提早收爐，指標屋苑交投跌勢尤其明顯，全港50個指標屋苑在上周僅錄371宗買賣個案，較前周的613宗銳減39%，創近9周新低；反觀，期間二手樓價卻逆市攀升0.6%，令樓價的連升紀錄延長至11個星期外，而期間樓價累積漲幅更進一步擴大至6.9%，成交量價呈嚴重「背馳」。

## 九龍表現為三區最差

3區二手交投全線報跌，九龍區表現尤其失色，該區20個指標屋苑上周僅錄145宗買賣，較前周銳減42%，港島區9個及新界區21個屋苑一周二手成交量分別達53宗及173宗，按周跌幅亦分別高達40%及36%。

## 匯景花園成交急跌

匯景花園成交急跌

其中43個屋苑買賣成交量有所下滑，所佔比例高達86%，反映市場觀望氣氛極為濃厚，17個屋苑的成交量銳減50%或更多，藍田匯景花園、將軍澳廣場、沙田中心及粉嶺太湖花園的成交量，更分別減少75%至88%不等，跑輸大市。

## 新春長假致交投回落

至於樓價走勢，儘管二手承接回落，但受惠買賣盤源趨缺，準買家仍然需要高追入貨，推動個別屋苑包括大埔中心、長沙灣昇悅居、鯉魚涌太古城、荃灣綠楊新邨及青衣觀景灣的樓價，在上周分別急漲5.2%至12.8%不等。陳大偉指出，不少業主、準買家趁春假選擇提早離港度歲，交投將放慢，加上本週日又屬大年初一，而周一至周五「開日」成交又不多，故預期未來一周50屋苑綜合成交量將會再跌最少50%至少於200宗以下的「正常」水平。中原地產東堤灣畔高級分行經理鍾慧儀表示，剛過去周六日受天雨影響，東涌區內睇樓量明顯較上周下跌，加上臨近農曆新年，相信成交量或會略見放緩，料較上月減少30%，東堤灣畔本月暫錄成交7宗，平均呎價3500元。

## 換樓客追價88萬購壹號雲頂

儘管樓市氣氛略見放緩，但個別豪宅買家為購心頭好，不惜追價入市。香港置業高級營業經理羅英傑說，壹號雲頂本月交投大旺，新近錄得換樓客連追三口價入市的個案，單位為6座高層A室，面積約1452方呎，連車位，成交價1268萬元，平均呎價8733元。據悉，買家為港島區換樓客，原本欲以1180萬元試價，惟遭業主拒絕，最終連追三口價才購得心頭好，原業主於二〇〇八年十二月以約962萬元一手購入單位，持貨一年多帳面大賺約306萬元，物業升值逾30%。

(上接D9版) 股票簡稱：深物業A、深物業B 編號：2010-03號 證券代碼：000011、200011

## 深圳市物業發展(集團)股份有限公司 第六屆監事會第十三次會議決議公告

本公司監事會及全體監事保證公告內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遗漏。

深圳市物業發展(集團)股份有限公司第六屆監事會第十三次會議，於2010年2月5日在深圳市國貿大廈42樓公司會議室召開，應到監事5人，實到監事5人，符合《公司法》、《公司章程》的有關規定。會議一致通過了如下決議：

會議審議通過《深圳市物業發展(集團)股份有限公司2009年度報告及報告摘要》及《2009年度利潤分配預案》的各項內容。與會監事一致認為公司年報及摘要客觀、真實地反映了公司的經營情況和財務狀況，2009年終不再進行利潤分配或資本公積金轉增股本的預案符合公司的實際情況。

會議審議通過《關於2009年度計提事項的議案》。監事會認為公司根據會計政策對相關項目進行的計提各項資產減值準備、預計負債及計提員工辭退福利費所採取的會計處理，真實、完整、準確地反映本公司的財務狀況。

會議審議通過《公司內部控制自我評估報告》。監事會認為報告全面、真實、準確反映了公司內部控制的實際情況。會議審議通過《2009年度監事會工作報告》。監事會成員認為，監事會2009年度的工作獲得了公司董事會、經營層的積極配合、支持，監事會職責得到充分發揮，有效促進了公司法人治理機制規範運作。表決結果：表決票5票，同意票5票，反對票0票，棄權票0票。特此公告。

深圳市物業發展(集團)股份有限公司 監事會 二〇一〇年二月五日

股票簡稱：深物業A、深物業B 編號：2010-05號 證券代碼：000011、200011

## 深圳市物業發展(集團)股份有限公司 董事會決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確、完整、及時、公平，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遗漏。

一、會議召集、召開情況 本公司董事會於2010年1月25日以書面方式發出關於召開董事會會議的通知，會議於2010年2月5日上午9:00在深圳市國貿大廈39層會議室召開，會議召集和召開程序符合《公司法》、《證券交易所《股票上市規則》、本公司《章程》、《董事會議事規則》的有關規定。

會議由陳玉剛董事長主持，會議應到董事9人，實到董事9人。公司監事、主管財務工作的王航副總經理列席了會議。二、議案表決情況 (一)、審議2009年度董事會工作報告；本議案尚需提交股東大會審議。表決結果：9票贊成、0票棄權、0票反對。

(二)、審議2009年度報告正文及摘要；本議案尚需提交股東大會審議。表決結果：9票贊成、0票棄權、0票反對。

(三)、審議2009年度財務決算報告；本財務決算報告尚需提交股東大會審議。表決結果：9票贊成、0票棄權、0票反對。

(四)、審議關於2009年度計提事項的議案；根據財政部發布的《企業會計準則》等有關規定，並結合本公司的實際情況，擬計提各項資產減值準備等，以真實、完整、準確地反映本公司的財務狀況。本公司2009年度擬計提各項資產減值準備1,547,436.94元，其中：壞帳準備759,588.01元，存貨跌價準備7,203.73元，長期投資減值準備780,645.20元；計提預計負債8,030,474.39元；計提員工辭退福利費12,700,956.90元。表決結果：9票贊成、0票棄權、0票反對。

(五)、審議2009年度利潤分配的預案；本公司2009年初的未分配利潤為-427,728,750.13元，經武漢環環會計師事務所有限責任公司審計，本公司2009年度實現淨利潤462,937,195.91元，減去2009年中期利潤分配方案中計提的法定盈餘公積金6,792,923.40元及支付的普通股股利60,247,705.90元後，母本公司本年度實際可供分配利潤為-31,832,183.52元。本公司2009年度擬不進行利潤分配和資本公積金轉增股本。本利潤分配預案尚需提交股東大會審議。表決結果：9票贊成、0票棄權、0票反對。

表決結果：9票贊成、0票棄權、0票反對。

(七)、審議關於向平安銀行申請天怡色項目9000萬元人民幣貸款及擔保的議案 本公司第六屆董事會第十次會議審議通過了「關於向金融機構申請4.8億元貸款的議案」，其中：同意本公司子公司——深圳市國貿汽車實業有限公司擬向平安銀行股份有限公司深圳分行申請項目開發貸款人民幣9,000萬元，用於彩天怡色項目開發，期限2年，貸款利率為同期基準利率，該筆貸款由該項目地塊及本公司共同提供擔保。

表決結果：9票贊成、0票棄權、0票反對。

(八)、審議關於向控股股東申請委託貸款的議案 為滿足公司經營資金的需求，並為落實股權分置改革股東承諾，本公司擬向控股股東——深圳市投資控股有限公司(下稱「深投控」)申請委託貸款，具體事宜如下：

1、向深投控申請2億元人民幣委託貸款展期 本公司目前共取得深投控委託貸款資金2億元人民幣，其中：(1)本公司於2009年12月30日取得委託貸款5,000萬元，期限到2010年12月29日，受託行為履行深圳分行；

(2)本公司子公司——深圳市皇城地產有限公司於2009年10月16日取得委託貸款15,000萬元，期限到2010年10月16日，受託行為深圳光大銀行景田支行。

本公司提請股東大會授權公司董事會，在上述2億元人民幣委託貸款到期後，根據公司經營的實際需要，在與深投控和相關銀行協商的基礎上，決定辦理上述貸款的展期手續，具體期限、利率、融資主體等以最終簽訂的借款合同為準；以上授權期限截止至2012年12月31日。

2、向深投控申請新增5億元人民幣委託貸款 本公司2009年10月12日召開「股權分置改革相關股東會議」，審議通過了股改方案，其中深投控承諾「在符合法律、行政法規和相關規定的情形下，以委託貸款的方式對深物業提供總額不少於5億元人民幣的現金支持。上述5億元人民幣的現金支持不包括自深投控控制的建設股和深投控公司非流通股份獲得上市流通權之日以前已經提供的委託貸款現金支持金額。」

為落實股改相關股東會議決議，本公司提請股東大會授權公司董事會根據公司經營的實際需要，在與深投控和相關銀行的協商的基礎上，決定辦理不少於5億元人民幣委託貸款協議簽訂、續貸展期、借新還舊及償還等事宜；以上授權期限截止至2013年12月31日。

以上委託貸款事項均構成關聯交易，在提交本次董事會審議前，已經公司獨立董事事前認可。獨立董事認為：1、目前公司的經營現狀正常，項目資金需求較大，本次關聯交易事項，有利於保持公司資金鏈的充足，符合公司的實際發展需求，符合公司和公司股東的利益需求；2、本次關聯交易沒有與大股東及其關聯方進行利益輸送或損害公司及中小股東利益的情況發生，符合有關法律法規和《公司章程》及公司《關聯交易管理辦法》的規定。

上述議案還需要提交股東大會審議。 控股股東三位關聯董事回避表決。表決結果：6票贊成、0票棄權、0票反對。

(九)、審議關於續聘會計師事務所的議案； 本公司擬續聘武漢環環會計師事務所擔任公司2010年度財務會計報表的審計機構，審計費為人民幣52萬元。並擬請股東大會授權董事會辦理審計約定書的簽署及支付手續。本議案尚需提交股東大會審議。

表決結果：9票贊成、0票棄權、0票反對。

(十)、審議關於《內部控制自我評估報告》的議案； 表決結果：9票贊成、0票棄權、0票反對。

(十一)、審議《深圳市物業發展(集團)股份有限公司年報信息披露重大差錯責任追究制度》； 表決結果：9票贊成、0票棄權、0票反對。

(十二)、審議關於董事會授權經營班子參與土地競買的議案； 本公司於2009年8月31日召開了2009年度第三次臨時股東大會，會議審議通過了「關於提請股東大會對公司董事會投資權限授權的議案」，股東大會對本公司董事會就地購買事宜的投資決策權限授權如下：

通過政府招標、拍賣等法定公開競價方式購買房地產開發項目用地，在同時符合以下條件的情況下，授權公司董事會做出決定： 1、購地款項不超過最近一期經審計總資產的30%； 2、購置土地的資金來源應符合相關政策的規定，且購置土地後，公司的資產負債率與近期資產負債率相比，提高幅度不超過5%。

以上授權期限截止至2010年12月31日。 鑒於目前土地競買市場競爭較為激烈，靈活度較高，因此，為提高公司經營決策效率，以及在土地競買市場中掌握靈活性和主動性，本公司董事會擬將股東大會授予的上述土地購買事宜的投資決策權限授權給公司經營班子，授權期限截止至2010年12月31日。如成功競得土地，同時授權公司經營班子決定註冊成立相應的項目子公司，注冊資金根據開發量核

定。 表決結果：9票贊成、0票棄權、0票反對。

(十三)、審議關於召開2009年度股東大會的議案； 本公司擬定於2010年3月18日(星期四)上午9:30在深圳市國貿大廈39層會議室召開2009年度股東大會，詳見與本公告同日刊登的《關於召開2009年度股東大會的通知》。

表決結果：9票贊成、0票棄權、0票反對。

三、董事會決議情況 會議審議並通過了如下議案： (一)、2009年度董事會工作報告； (二)、2009年度報告正文及摘要； (三)、2009年度財務決算報告； (四)、關於2009年度計提事項的議案； (五)、2009年度利潤分配的預案； (六)、2010年度財務預算報告； (七)、關於向平安銀行申請天怡色項目9000萬元人民幣貸款的議案；

(八)、關於向控股股東申請委託貸款的議案； (九)、關於續聘會計師事務所的議案； (十)、關於《內部控制自我評估報告》的議案； (十一)、《深圳市物業發展(集團)股份有限公司年報信息披露重大差錯責任追究制度》； (十二)、關於董事會授權經營班子參與土地競買的議案； (十三)、關於召開2009年度股東大會的議案。 特此公告

深圳市物業發展(集團)股份有限公司 董事會 2010年2月9日

股票簡稱：深物業A、深物業B 編號：2010-06號 證券代碼：000011、200011

## 深圳市物業發展(集團)股份有限公司 關於召開2009年度股東大會的通知

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確、完整、及時、公平，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遗漏。

一、召開會議基本情况 1、召開時間：2010年3月18日(星期四)上午9:00 2、召開地點：深圳市人民南路國貿大廈39層會議室 3、召集人：公司董事會 4、召開方式：本次會議採取現場投票表決方式 5、出席對象：截至2010年3月11日(星期四)下午收市後，在深圳證券交易所登記在冊的本公司A、B股股東；公司董事、監事及高級管理人員。因故不能出席會議的股東，可書面委託代理人出席(授權委託書見附件)。

二、會議審議事項 (一)、審議2009年度董事會工作報告； (二)、審議2009年度監事會工作報告； (三)、審議2009年度財務決算報告； (四)、審議2010年度財務預算報告； (五)、審議2009年度報告； (六)、審議2009年度利潤分配的預案；

本公司2009年初的未分配利潤為-427,728,750.13元，經武漢環環會計師事務所有限責任公司審計，本公司2009年度實現淨利潤462,937,195.91元，減去2009年中期利潤分配方案中計提的法定盈餘公積金6,792,923.40元及支付的普通股股利60,247,705.90元後，母本公司本年度實際可供分配利潤為-31,832,183.52元。本公司2009年度擬不進行利潤分配和資本公積金轉增股本。

(七)、審議關於向控股股東申請委託貸款的議案； 為滿足公司經營資金的需求，並為落實股權分置改革股東承諾，本公司擬向控股股東——深圳市投資控股有限公司(下稱「深投控」)申請委託貸款，具體事宜如下：

1、向深投控申請2億元人民幣委託貸款展期 本公司目前共取得深投控委託貸款資金2億元人民幣，其中：(1)本公司於2009年12月30日取得委託貸款5,000萬元，期限到2010年12月29日，受託行為履行深圳分行；

(2)本公司子公司——深圳市皇城地產有限公司於2009年10月16日取得委託貸款15,000萬元，期限到2010年10月16日，受託行為深圳光大銀行景田支行。

本公司提請股東大會授權公司董事會，在上述2億元人民幣委託貸款到期後，根據公司經營的實際需要，在與深投控和相關銀行協商的基礎上，決定辦理上述貸款的展期手續，具體期限、利率、融資主體等以最終簽訂的借款合同為準；以上授權期限截止至2012年12月31日。

2、向深投控申請新增5億元人民幣委託貸款

本公司2009年10月12日召開「股權分置改革相關股東會議」，審議通過了股改方案，其中深投控承諾「在符合法律、行政法規和相關規定的情形下，以委託貸款的方式對深物業提供總額不少於5億元人民幣的現金支持。上述5億元人民幣的現金支持不包括自深投控控制的建設股和深投控公司非流通股份獲得上市流通權之日以前已經提供的委託貸款現金支持金額。」

為落實股改相關股東會議決議，本公司提請股東大會授權公司董事會根據公司經營的實際需要，在與深投控和相關銀行的協商的基礎上，決定辦理不少於5億元人民幣委託貸款協議簽訂、續貸展期、借新還舊及償還等事宜；以上授權期限截止至2013年12月31日。

(八)、審議續聘會計師事務所的議案； 本公司擬續聘武漢環環會計師事務所擔任公司2010年度財務會計報表的審計機構。內容詳見2010年2月9日的董事會決議公告。特別強調事項： 本次股東大會議案第(一)至第(六)項、第(八)項均為普通決議通過的議案，由出席股東大會的股東(包括股東代理人)所持表決權的二分之一以上通過；第(七)項議案涉及關聯交易，控股股東回避表決，由出席股東大會的除控股股東以外的其他股東(包括股東代理人)所持表決權的二分之一以上通過。

三、現場股東大會會議登記方法 1、登記方式：現場或通訊登記 2、登記時間：2010年3月12日至3月17日工作日9:00—16:30 2010年3月18日上午8:00—8:40 股東大會正式開始前20分鐘停止股東登記。

3、登記地點：深圳市人民南路國貿大廈42層董事會辦公室；會議當日在國貿大廈39層。

4、登記辦法： (1)具備出席會議資格的股東憑本人身份證原件、股東帳戶卡(法人股東還需法人授權委託書)進行登記； (2)受股東委託出席會議的代表憑委託股東簽署的授權委託書、本人身份證、委託人證券帳戶卡進行登記； (3)深圳市外股東可將以上有關證件傳真至本公司董事會辦公室辦理登記手續；

四、其他事項 1、聯繫方式： 聯繫人：劉剛 電話：0755-82211020 傳真：0755-82210610 2、會議費用：會期半天，食宿自理。 5、授權委託書見附件。 特此通知

深圳市物業發展(集團)股份有限公司 董事會 2010年2月9日

附件： 深圳市物業發展(集團)股份有限公司 2009年度股東大會授權委託書

茲授權\_\_\_\_\_先生/女士代理人參加深圳市物業發展(集團)股份有限公司2009年度股東大會，並代為行使表決權。 委託股東報號： 委託人姓名(簽字)： 受委託人姓名(簽字)： 委託人身份證號碼： 受委託人身份證號碼： 持股數(股)： 委託權限：對以下議題代為投票：

1、審議2009年度董事會工作報告； 同意/反對/棄權 2、審議2009年度監事會工作報告； 同意/反對/棄權 3、審議2009年度財務決算報告； 同意/反對/棄權 4、審議2010年度財務預算報告； 同意/反對/棄權 5、審議2009年度報告； 同意/反對/棄權 6、審議2009年度利潤分配的預案； 同意/反對/棄權 7、審議關於向控股股東申請委託貸款的議案； 同意/反對/棄權 8、審議關於續聘會計師事務所的議案； 同意/反對/棄權

委託日期：2010年3月18日「深物業」2009年度股東大會召開日期。