

# 會德豐新世界奪柯士甸站

## 每方呎發展成本約一萬元

### 黑馬姿勢

會德豐地產(00049)夥新世界(00017)財團,以黑馬姿態力壓主場之利最大強敵新地(00016),半爆冷投得港鐵(00066)上周四截標的罕有豪宅地王尖沙咀柯士甸站項目,港鐵將為上址支付三分之一地價,即約39億元。扣除港鐵支付的39億元後,會德豐及新世界財團實際承擔78億元,每呎樓面地價由原先9100元減至約6100元,樓面總發展成本亦由估計的1.4萬元降至約1萬元。

鐵昨宣布,柯士甸站C地盤及D地盤項目發展合約,由新世界發展和會德豐地產合組財團成功投得。據指出,該合組財團獲選的標書為港鐵提供最佳的財務條件。

港鐵指出,新世界發展乃港鐵在將軍澳55b區的君傲灣及車公廟站項目發展的發展商。會德豐地產則為港鐵在九龍站第2期發展項目擎天半島的發展商。根據投標條款,港鐵公司將支付發展項目約三分之一地價金額。

會德豐地產繼〇一年合作奪得君頤峰地皮後,事隔8年與新世界再下一城成功投得地王。上周四截標的柯士甸站C及D地盤,港鐵僅五日審標,隨即閃電批予會德豐地產夥新世界合組財團,力壓長實(00001)、嘉里(00683)、新地及恒地(00012)4強敵,尤其撼動佔主場之利的新地,同於九龍站有插旗的會德豐地產,有擎天半島的發展經驗,新世界於前年則有投得車公廟的經驗,兩者合作投得上址。

會德豐地產常務董事黃光耀坦言投得上址感到高興,與新世界於項目各佔50%股權,發

展詳情暫不透露,會否加強稍後推出的南昌站奪標信心,黃光耀稱南昌站於九十年代時亦有提交意向,集團對上址當然感興趣,但會否再與新世界合作還是獨資,則有待研究。

### 總樓面128萬呎共1200伙

資料顯示,港鐵今次一口氣推出柯士甸站C及D兩幅純住宅地皮,據悉主要兩幅地皮有不同高度限制,同時推出能發揮協同效應,規劃統一及易於剪裁,住宅總樓面逾128萬平方呎,合計提供1,200伙,補地價117億元,總投資額約180億元。

柯士甸站項目擁有多線鐵路總匯概念,為東西鐵連線的車站之一,毗鄰廣深港高鐵總站及地鐵九龍站,加上鄰近九龍站的豪宅群,被視為九龍站後另一個超級豪宅群,早成發展商覬覦對象,即使投資額龐大,每方呎樓面發展成本逾1.4萬元(未扣除港鐵支付的補地價前),已超濠日居及擎天半島的二手樓價。

根據柯士甸站上蓋項目的招標條款,港鐵要求發展商先支付約2.6億元入場費及釐定將來實績分紅比例外,要求發展商於一份標書內

會德豐地產及新世界財團投得柯士甸站豪宅項目



提交兩個方案,包括全數支付補地價,或由港鐵承擔三分一補價方案,港鐵二揀一。

市場人士表示,未扣除港鐵所支付的39億元補地價前,柯士甸站發展成本每呎約1.4萬元,落成後市況不變,每呎賣2萬元已有可觀利潤,現時九龍站天璽及凱旋門,高層海景呎價動輒2萬元,除非落成3年後市況大逆轉,該站呎價賣2萬元實無難度。

### 會地土儲大增

會德豐地產過去兩年歷盡超過30次勾地,不是被政府潑冷水拒諸門外,就是被其他發展商高價投得,最終敗北,今次與新世界財團奪得市區豪宅地段,可謂一吐烏氣。

事實上,會德豐地產自〇一年夥同新世界、華置(00127)等投得何文田君頤峰後,事隔9年再與新世界並肩作戰,結果滿載

### 柯士甸站上蓋資料

	C地盤	D地盤
地盤面積	1.26公頃	1.48公頃
可建樓面	54.33萬方呎	73.88萬方呎
總樓面	128.21萬方呎	
單位總數	約1200伙	
補地價	逾117億元	
入標財團	新世界及會德豐財團、長實、新地、嘉里、恒地	

### 會德豐主要土儲

項目	可建樓面(方呎)
西半山The Babington	5萬
太子道西211-215c	10萬
卑路乍街46號	10萬
香港仔商廈(磋商補地價)	80萬

### 新世界主要土儲

項目	可建樓面(方呎)
馬鐵車公廟站上蓋	210萬
北角繼園里	20.4萬
尖東新世界中心重建項目	320萬

而歸,並大大提高兩財團的土地儲備,綜觀現時會德豐地產及新世界的主要土地儲備(見表),會德豐地產連番失意於勾地及賣地場,但仍有一定土儲,若以柯士甸站各佔一半權益,為會德豐地產土儲由現時約105萬方呎大增至近170萬方呎;至於新世界亦不弱,本身不乏土儲,單是前年投得的車公廟站已達210萬呎,連同其他主要發展,土儲超過600萬方呎。

# 海珀名邸名家匯正面對撼

眾豪宅趕於下月調加逾2000萬元豪宅印花稅「死線」前蜂擁出擊,長實(00001)東涌海珀名邸及恒地(00012)沙田名家匯,兩新界豪宅內正面對撼,昨日不約而同預告呎價1萬元有找,前者張揚入場呎價8000餘元,約2800萬元有貨揀,後者低層最低消費少於1500萬元。

長實營業經理封海倫證實,東涌海珀名邸售樓紙已獲批,56間洋房分3排發展,1至28號命名為海韻大屋,29至37則為翠翠大屋,39至65號命名映映大屋,每座大致平均約3200呎(未計天台及花園),籌備最快月中登場,擬定先以海韻大屋打頭陣,首批先推12伙,張揚2800萬元有貨揀,呎價低至8000元,個別屋苑呎價逾萬元。

她續說,示範單位趕工當中,料最快可於下周開放。除海珀名邸外,同期尚有恒地部署已久的

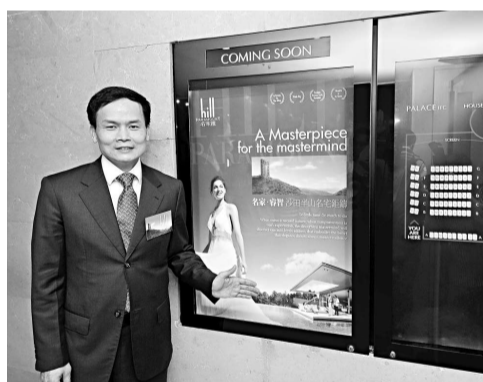
名家匯開賣,兩新界盤極有機會正面對撼,恒地營業部總經理林達民透露,名家匯首批推售單位不少於20伙,首批單位擬以驚喜價發售,低層單位入場費低於1500萬元,以單位面積最細1456方呎計,入場呎價將低於1萬元。相較早前「吹風價」1.65萬元低一截。

他續說,30樓以上特色戶獲買家主動出價洽購,個別出價達2.4萬元,符合發展商意向呎價2.3萬元水平,同時亦接獲個別大手洽購,暫時最多洽2至3層,但未有透露洽購價。至於4幢總樓面7383至10950方呎的獨立大屋,林表示意向呎價維持4萬元。

林又稱,該盤開始宣傳以來接獲眾多查詢,內地客佔20%,計劃三月九日於中港兩地同步展開軟銷,加深內地的滲透力。

名家匯為恒地今年重頭戲之一,宣傳攻勢可謂不惜工本,除大手筆耗資600萬元於南非開普敦取景拍攝樓盤系列廣告,另一輯更由片

酬屬無價寶的恒地主席李兆基粉墨登場,向市民介紹集團的中港發展策略,廣告中四叔捉及恒地乃香港擁有最多農地的發展商,於國內有1.2億平方呎樓面的土地儲備,盡顯恒地實力。



▲林達民稱名家匯最低消費無需1500萬

# 二手居屋成交急增1.5倍

樓價飛升,連帶居屋也炒起,上月二手居屋成交錄960宗,按月急增1.5倍,涉資15.21億元,創九七年後13年新高,代理指出,財政預算案預告活化二手居屋措施,料成年輕人上車首選,代理購準居屋市場,加強裝備迎戰,中原計劃動用500萬元擴展分行添兵買馬。

根據中原地產研究部資料顯示,二手居屋買賣合約登記宗數,由去年一月的370宗升至今年二月的960宗,升幅逾1.5倍,上月登記金額更創自九七年十一月以來新高,共錄15.21億元,反映市場對居屋需求強烈。中原

地產住宅部董事總經理陳永傑表示,現時新界部分二手居屋低於100萬元仍有不少選擇,為現今年輕人上車首選,鑑於活化居屋措施,相信將引發新一輪居屋入市潮。中原將投資500萬元加強分行網絡及網上平台,鎖定屯門、沙田、馬鞍山、港島東區、香港仔、東九龍及將軍澳等,增設10間分行,多增聘300人。

美聯物業將強化居屋二手市場團隊,今年九龍區將增添15%人手及10%分行,並針對居屋市場而強化居屋的銷售工作,計劃在將軍澳區及黃大仙區亦會增加分行。

# 新地滬國金一期全租出

新地(00016)陸家嘴心臟地帶的綜合商業項目上海國金中心,自一期寫字樓開展前期租務洽談以來,備受市場追捧,所有樓面接近全部租出,第二期寫字樓招租部署如箭在弦,並對未來的租務表現充滿信心。

上海國金中心1期寫字樓所有樓面已接近全部租出,成績理想,租戶均屬國際金融機構及知名企業,包括彭博新聞社、英國施羅德集

團、信誠基金、哈佛商學院、美國沃特財務及美國凱易國際律師事務所等業界翹楚,而滙豐銀行亦將在此開設其中國總部。

新鴻基地產租務總經理馮秀炎表示,旗下大浦超級商場今年將開始優化翻新工程,其中B區斥資近1億元翻新,工程完成後,該區樓面面積將由30萬平方呎增至31.5萬平方呎,預期明年年初可完成B區的翻新。

# 中銀樓按市佔率六連冠

經絡按揭轉介研究部昨公

布2月份本港銀行現樓按揭市佔率排名,結果由中銀香港(02388)連續6個月穩居首位,緊接着是恒生銀行(00011)。滙豐銀行上升一級至第3位,渣打居第4位。經絡表示,上述四大銀行市佔率進一步擴大,累計佔比58.2%,為去年6月份以來的最大份額,反映大型行優勢持續,料稍後可望挑戰大成市場份額。

中銀繼續於本港銀行按揭市場佔有率排首位,市佔率進一步增加至兩成;恒生則連續第4個月居第2位,佔14.3%。滙豐上升一級至第3位,佔12.6%,渣打居第4位,佔11.3%。經絡指,2月份銀行一共承造10850宗現樓按揭,按月微降5%,經絡預期3月份之有關數據,受到春節假期等季節性因素影響,將持續調降,但受惠於近月新盤紅盤高開及二手物業成交暢旺帶動,4月份之按揭宗數及金額將錄得顯著上升。

經絡又指,大銀行推折息按揭計劃之舉措,對2及3月份的按揭業績及市佔率暫未產生明顯的影響,料該等數據於4月份及往後逐漸浮現;惟預期折息按揭的競爭力及效益將不只令大銀行受惠。一直以來,中小型銀行亦甚為積極推廣及完善折息按揭之優惠條款及按息上限等,與大銀行有分庭抗禮之勢,因此,預計未來數月之按揭市佔率將出現較顯著的變動。樓花登記方面,中原按揭經紀研究部資料指出,2月份樓花按揭登記僅349宗。

## SBC 駿業

創業·守業·好幫手  
一站式商務中心

### 商務辦公室

即租即用,租期靈活,設備齊全多款辦公室可容納1-10人,裝修華麗多功能會議室,免費無線寬頻服務24小時出入,先進保安監察系統專業秘書全面處理日常事務

### 商務通訊服務

專業秘書代接電話,甲級註冊地址代收信件,包裹轉寄專用傳真號,網上收發,方便快捷

### 成立有限公司

全新/現成有限公司,即買即用BVI及離岸公司,資料保密代辦銀行戶口,註冊商標秘書服務,周年申報,結束除名

### 會計·稅務·審計

專業會計師審計帳目,會計理帳報稅及稅務建議巧安排全方位稅務會計免費諮詢服務

查詢熱線: (852)8206 1931

400名中港員工,提供誠信、負責、專業服務,信心保證

### 香港辦事處

中環 新世界大廈1座21樓 (852) 2293 4318  
旺角 柏格商業中心24樓 (852) 2782 8118  
尖沙咀 新港中心2座5樓 (852) 3519 6338  
加拿芬廣場10樓 (852) 2734 0418  
灣仔 合和中心27樓 (852) 8206 3139  
胡忠大廈22樓 (852) 8206 0218  
國衛中心11樓 (852) 8206 9319

### 中國辦事處

上海 招商局廣場南樓12樓 (21) 5298 0909  
港匯中心1座47樓 (21) 6447 9899  
北京 招商局大廈10樓 (10) 6566 7361  
招租廣場A座11樓 (10) 5923 1188  
廣州 中信廣場31樓 (20) 3877 1394  
東山廣場20樓 (20) 8732 3668  
深圳 地王商業中心22樓 (755) 8247 8991  
安聯大廈21樓 (755) 8828 6939  
杭州 南利大廈12樓 (571) 8725 7009  
南京 南京國際金融中心10樓 (25) 8689 9889  
成都 時代廣場B座10樓 (28) 8667 6369

www.sbc.com.hk  
info@sbc.com.hk

股票簡稱: ST二紡、ST二紡B 證券代碼: 600604、900902 編號: 臨2010-007

### 上海二紡機股份有限公司 第六屆董事會第三十次會議決議公告 暨召開公司2010年第二次臨時(暨第二十八次)股東大會通知

本公司及董事會全體成員保證本公告內容的真實、準確和完整,對公告的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏承擔個別及連帶責任。

一、上海二紡機股份有限公司第六屆董事會第三十次會議決議

上海二紡機股份有限公司第六屆董事會第三十次會議於2010年3月2日以通訊方式召開。本次會議應參加董事9人,實到董事9人,會議的召開和程序符合《公司法》和《公司章程》等有關規定。

會議審議通過了以下議案:

- 審議《關於修改公司章程的議案》

原章程第十九條

「公司的股本結構為:註冊資本總額566,449,190股;其中普通股為:333,524,190股,佔股份總數的58.88%(國家股股份237,428,652股,佔股份總數的41.92%;其他境內社會公眾股96,095,538股,佔股份總數的16.96%);人民幣特種股(B股)232,925,000股,佔股份總數的41.12%。」

國家股股份實際控制人為上海國有資產監督管理委員會,上海國有(集團)總公司代表上海國有資產監督管理委員會持有公司國家股股份。」

「公司的股本結構為:註冊資本總額566,449,190股;其中人民幣普通股(A)股為:333,524,190股,佔股份總數的58.88%;人民幣特種股(B股)232,925,000股,佔股份總數的41.12%。」

公司控股股東為上海市北高新(集團)有限公司。《公司章程(修正案)》將自本次股份劃轉事宜取得有關外資主管部門同意,並且太平洋機電所持本公司237,428,652股A股股份(佔本公司總股本的41.92%)過戶至市北集團名下後生效。

同意:9票 反對:0 棄權:0

2、審議《關於召開公司2010年第二次臨時(暨第二十八次)股東大會的議案》

上述第一項議案須提交公司股東大會審議通過。本次會議完成了既定議程,並形成上述會議決議案。

二、上海二紡機股份有限公司關於召開公司2010年第二次臨時(暨第二十八次)股東大會的通知

(一)召開股東大會的基本情况:

- 股東大會召集人:上海二紡機股份有限公司董事會
- 股東大會召開時間:2010年3月19日(星期五)下午1:00點正
- 股東大會召開地點:上海市場中路687號上海二紡機股份有限公司本部
- 股東大會召開方式:以現場會議方式召開

會議登記表

股東帳號  
持股權  
股東姓名  
股東電話  
股東聯繫地址

授權委託書

茲委託 先生(女士)代表本人出席上海二紡機股份有限公司2010年第二次臨時(暨第二十八次)股東大會,並有權代表本人決定表決投票事宜。

委託人(簽名):  
受託人(簽名):  
委託日期:

上海二紡機股份有限公司董事會  
2010年3月3日