

# 會地5.88億統建裕業權

## 重建單幢式豪宅 提供100伙

### 西環新盤

發展商以底價5.88億元成功統一項目業權，地盤將重建為單幢式豪宅，合共提供約100伙，最快明年中以樓花方式銷售，預計項目二〇一三年落成。

由會德豐地產(00049)持有98%業權的西環建裕大廈，昨日進行強制拍賣，在沒有競爭對手下，

北角繼園里後，西環卑路乍街46號建裕大廈(新盤寶山住宅項目毗鄰)，昨日透過第一太平戴維斯強制拍賣，底價5.88億元，為今年第2宗的強拍個案。在沒有任何競爭對手下，項目最終由會德豐地產以底價5.88億元奪得。

### 底價3個月升值31.5%

會德豐地產常務董事黃光耀在拍賣會後稱，公司收購該項目歷時兩年，早於公開拍賣前已集合98%業權，餘下2個業權因為遺產承辦問題未能完成，所以引用強拍條例。

他續說，順利統一業權後，項目稍後會進行清拆，最快今年底動工重建，發展為單幢式豪宅，提供約100伙，單位面積由700至1000方呎，預計發展期3年，最快明年中以樓花方式發售。

被問到整個項目的收購成本，黃光耀回應，公司早於兩年前開始收集項目業權，當時的收購成本較低，每方呎約3000餘元。資料顯示，建裕大廈早於一九六五年落成，地盤面積約11125方呎，規劃為「住宅(甲類)」用途，現址為1幢10層高的舊樓，地下為店舖，項目已獲批重建1幢43層高商住物業，總樓面約9.1萬方呎，以拍

賣成交價計算，即市值每呎樓面地價約6446元。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示，早於兩個月前拍賣令審訊期間，適逢建裕大廈旁邊的新盤寶山於今年初開售，所以帶動項目的底價估值急升，由原先的4.47億元漲至現時的5.88億元，升幅達31.5%。

### 香葉道2號接納補地價

黃光耀又謂，公司會繼續留意併購重建項目，現時已有數個項目處理中，包括一個港島區的舊樓收購，項目已集合近80%業權。提到太子道西重建項目，他指出項目已展開地基工程，最快明年預售；另黃竹坑香葉道2號，已接納政府的補地價金額，而油塘項目補地價則仍在洽商中。

被問到即將拍賣的4幅住宅地皮，黃光耀說，東涌和粉嶺地皮適合發展中小型住宅；何文田及山頂嘉歌信山道地皮，公司早前多次試勾，相信會參與競投。

對於政府推出「九招十二式」樓花銷售指引，他認為，地產業界需要時間商討才能達成共識，需要先行細節才可落實，但估計指引對樓市不會構成太大影響。



▲會德豐地產黃光耀(舉牌者)親身上陣，統一建裕大廈全數業權(本報攝)

►西環卑路乍街46號建裕大廈將重建為一幢豪宅(本報攝)



## 華懋對拍賣四地皮感興趣



冀仁心表示，華懋集團現時亦無上市時間表(本報攝)

多幅住宅地皮即將接踵登場，發展商對多幅優質地皮虎視眈眈。華懋集團董事梁榮江表示，地政總署即將推出拍賣的4幅地皮，包括2幅勾出拍賣的東涌及粉嶺土地，以及政府主動推出拍賣的何文田及山頂嘉歌信山道地皮，華懋均感興趣。

對於政府剛推出「九招十二式」規管新盤銷售，梁榮江表示，若新政策有利樓市發展，推出亦屬好事，相信不會影響賣樓。不過，華懋集團旗下不少物業，已經收租多年，若有準買家主動洽購，公司亦會出售，倘若需要受到新指引規管，公司亦會依指引去做，惟對於3日前提交價單，他恐怕會存在一定困難，但集團暫時未有提交任何反建議給予政府。

同時，華懋集團執行董事及管治委員會主席冀仁心表示，華懋集團是否上市一事存在可能及不可能性，公司並非一定要上市，而現時亦無上市時間表。

### 維壹累套7億 周四封盤

英皇國際(00163)旗下西環新盤維壹熱賣，截至昨日售出43伙，平均呎價1.4萬元，套現近7億元。發展商見市場反應熱烈，遂決定由本週四晚上起封盤。

英皇集團地產部物業發展及市場副總經理余少洋表示，該盤截至昨日下午4時，累售43伙，平均呎價約1.4萬元，套現近7億元。發展商看好區內樓市潛力，故決定本週四晚上八時關閉示範單位後封盤，餘下單位考慮作長線收租用途，估計市值呎價達40元。

他又謂，該盤售出的43伙，佔逾20伙以即供付款，其餘採用建築期付款方式，反映由用家主導。繼周日晚加推8伙後，樓盤迄今累積推出80伙，扣除已賣的43伙後，該盤現時仍有37伙可供發售。

英皇國際執行董事張炳強表示，公司會按照新銷售指引，披露維壹的關連買家資料，包括英皇集團董事總經理黃志輝，購入了一樓盤的18樓B室單位；至於英皇集團董事總經理范敏嫻之胞兄，則購入了一樓A室單位，兩人獲樓價1.5至2.5%折扣優惠，會發放公司通告披露有關交易。

另一方面，中原地產營業董事方啓明表示，新地(00016)旗下元朗原築已全數售罄。該行日前成功促成原築最後一伙一手單位，物業為5座低層B室，面積1062方呎，以375萬元售出，折合呎價3531元。

### Mikiki出租率逾六成

隨著啓德新郵輪碼頭於二〇一三年中投入服務，周邊配套措施亦相繼落成，其中新鴻基地產(00016)旗下全新商場Mikiki，亦計劃二〇一一年首季開幕，目前商場出租率已超過60%，包括一田百貨等四大特色租戶進駐。

Mikiki位於太子道東638號，總面積約21萬方呎，上蓋為新地新盤香港灣。Mikiki將設有百間商舖，餐飲店佔30%，配飾及化妝品租戶則佔25%，娛樂將佔15%面積，餘下10%將由一田百貨承租。

新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示，Mikiki餐飲樓面呎租介乎35元至60元，零售業租金呎租則約50元至120元不等，估計Mikiki全面租出後，每年租金收入可達5500萬元，租金價格處於合理水平，強調商場開業初期將以吸引顧客為重，租金因素反而屬其次。

另外，鍾秀蓮提到，旗下八大商場在「五一」黃金周的三天，人流按年上升25%至200萬人次，營業額錄得6700萬元，較去年同期上升23%，其中上水廣場的營業額升幅更達33%。她提到，八大商場為「五一」黃金周的宣傳費急增逾一倍，包括接待約1000名內地客，五月份亦安排36團內地購物團，涉及約1620人，預算可帶來900萬元生意額。

另一邊廂，新地旗下12個商場於「五一」假期(五月一至三日)的總人流便達345萬，營業額高達6700萬元，分別較去年同期上升13%及12%。而其中以人流較多的apm商場，3天內人流便高達100萬，生意額更達2700萬元，按年大升15%。

### 紀惠2.17億沽中遠11樓

中原(工商舖)香港商業部高級營業董事蔡德寶表示，紀惠集團廖大剛沽出皇后大道中183號中遠大廈11樓全層連3個車位，涉及總樓面面積約19745方呎，以每平方呎1.1萬元易手，涉資約2.17億元，買家為投資者。

蔡指出，上址由廖大於〇八年以1.89億元購入，當時每方呎約9572元，持貨約兩年，現轉手賬面獲利2820萬元離場，物業升值逾15%。

## 小業主報警大鬧拍賣場

「你哋在場人士唔好離開，我而家要報警！」一名已向發展商出售西環建裕大廈地舖業權的小業主，昨日大鬧拍賣會場，她認為發展商出價太低，又聲稱持有的地舖遭別人以欺詐手法奪去，所以希望警方處理。

該名小業主於拍賣完成後，隨即向傳媒大吐苦水，她自稱為免承擔巨額訟費，遂於今年二月份與發展商庭外和解，把地舖出售予發展商，惟物業估值很低，質疑土地審裁處沒有為小業主把關。

不過，會德豐地產常務董事黃光耀回應稱，公司所有收購依足法律程序進行，物業的估值已經參考鄰近新盤的最新成交價，因此對小業主十分公平。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國於拍賣活動後亦指出，該名小業主在簽署有關文件時，已經聘請了自己的代表律師在場見證，而物業(地舖)的最終售價，較原本估值還要高，同時亦已參考了毗鄰新盤售價，足以反映市場情況。

陳超國續謂，強拍門檻降低至80%後，不少發展商積極收購已有超過八成小業主同意出售的項目，出價明顯較降低門檻前進取得多。

但早前有不少失實報道指出降低門檻後舊樓隨時被賤價強拍，令小業主對舊樓收購存在誤解，並容易被不法之徒誘騙低價賣樓。

他並認為現時小業主對聯合出售及強拍條例認知不足，亦缺乏支援，政府應該加強對收購程序及相關條例的宣傳及教育，保障小業主的權益。



一名小業主(右)於強拍活動後自稱被騙，即場報警要求警方介入調查(本報攝)

**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  
多間辦公室可容納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

**香港辦事處**  
中環 新世界大廈1樓21樓 (852) 2293 4318  
旺角 柏晉商業中心24樓 (852) 2782 8118  
尖沙咀 新濠中心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  
國術中心11樓 (852) 8206 9319

**中國辦事處**  
上海 招商局廣場南樓12樓 (21) 5298 0909  
滄鎮中心1座47樓 (21) 6447 8989  
北京 招商局大廈10樓 (10) 6566 7361  
佳程廣場A座11樓 (10) 5923 1188  
廣州 中環廣場31樓 (20) 3877 1394  
深圳 東山廣場20樓 (20) 8732 3668  
深明 地王商業中心22樓 (755) 8247 8991  
安聯大廈21樓 (755) 8828 6939  
杭州 廣利大廈12樓 (571) 8725 7009  
南京 南京國際金鐘中心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

**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

證券簡稱：\*ST珠江、\*ST珠江B  
證券代碼：000505、200505  
公告編號：2010-020

**海南珠江控股股份有限公司  
2010年第1次臨時股東大會決議公告**

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遗漏。

**一、重要提示**  
1、本大會召開時間未增加、否決或變更提案。  
2、會議地點：海口珠江廣場帝豪大廈29層本公司會議室  
3、召開時間：2010年4月30日下午2:30分  
4、召開方式：現場投票與網絡投票相結合的方式  
5、召集人：本公司董事會  
6、主持人：董事吳小靜  
7、會議的召開符合《公司法》、《股票上市規則》、《公司章程》等相關法律法規的規定。

**二、會議出席情況**  
1、出席的總體情況  
經加本大會現場股東會議和網絡投票的股東及代表共311名，代表股份122,210,177股，(其中A股股東及代表307人，代表股份122,003,381股，佔公司A股股東有表決權股份總數的33.72%，B股股東及代表4人，代表股份206,796股，佔公司B股股東有表決權股份總數的0.32%)佔公司總股本的28.64%。其中，參加本大會現場會議的股東及代表代理人共2名，代表股份112,206,548股，佔公司總股本的26.29%。通過網絡投票的股東共309名，代表股份10,003,629股，佔公司總股本的2.34%。  
2、公司部分董事、監事、高管和海南金凱律師事務所王向律師出席會議。

**三、提案審議和表決情況**  
本大會以記名投票和網絡投票方式，審議通過了以下議案：  
審議龍珠三項目標(《土地收購協議》、《房屋收購協議》)的議案  
議案內容詳見2010年4月10日《中國證券報》、《大公報》以及巨潮資訊網本公司董事會公告。  
(1) 同意股份112,311,877股，佔出席會議有表決權股份總數的91.90%；反對9,898,300股，佔出席會議所有股東所持股份的8.10%；棄權0股，佔出席會議所有股東所持股份的0%。  
(2) A股股東的表決情況  
同意股份112,311,877股，佔出席會議A股股東所持股份的91.90%；反對9,898,300股，佔出席會議A股股東所持股份的8.10%；棄權0股，佔出席會議A股股東所持股份的0%。  
(3) B股股東的表決情況  
同意股份0股，佔出席會議B股股東所持股份的0%；反對206,796股，佔出席會議B股股東所持股份的100%；棄權0股，佔出席會議B股股東所持股份的0%。

**四、律師出具的法律意見**  
律師事務所名稱：海南金凱律師事務所  
律師姓名：王向和 楊進  
法律意見：本大會召集、召開、出席本大會的股東或代理人的資格、本大會大會議案均符合有關法律、法規、規則和《公司章程》的規定，本大會通過的決議合法有效。  
六、備查文件  
臨時股東大會決議  
法律意見書  
特此公告。

海南珠江控股股份有限公司  
董事會  
二〇一〇年五月四日