

承達3.15億購億利達工廈

在活化工廈政策下，全幢工廈成為投資者吸納的囊中物。萊斯物業分行經理陳思然表示，觀塘海濱道135至137號億利達工業大廈全幢，獲承達國際（02288）以3.15億購入，呎價約2096元。

據了解，該廈原業主為億利達集團，一直持有自用，項目地盤面積約16500方呎，總樓面面積約150172方呎，全幢工廈連地舖及停車場共11層。

另外，韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示，由資深投資者持有的上環德輔道西156至160號全幢商廈，以公開招標形式出售，截標日期為七月十五日，意向價約5億餘元。物業現為一幢樓高25層的商業大廈，總樓面約68000方呎，以「現狀」交吉出售。

中原（工商舖）工商部表示，公司獨家代理的2項土瓜灣招標項目，包括泰捷工廠大廈及雅高工業大樓，分別集合99.38%及60.5%業權招標，已於上周五截標。中原（工商舖）工商部營業董事盧偉德表示，是次招標接獲不少洽購，當中包括發展商、建築商、投資者等，個別客戶亦有積極地與業主洽討購買細節，惟客戶之目標價與業主意向仍有差距，現階段2幢工廈業主各自就出價及條件再作深入考慮，有望短期內作出決定。

資料顯示，土瓜灣旭日街17號泰捷工廠大廈，樓齡36年，樓高12層，地盤面積約11160方呎，早前集合約99.38%業權放售；至於相連的旭日街19號雅高工業大樓，樓齡32年，樓高12層，地盤面積同樣約11160方呎，則集合約60.5%放售。兩幢工廈均坐落於「住宅（戊類）」地段，以「部分交吉」及「部分連租約」形式放售，業主意向各為2.5億元。



▲上環德輔道西156至160號全幢商廈招標出售

新地4商場播3D世界杯賽事

南非世界杯開賽在即，商場爭相以足球狂熱滲谷人流。新地旗下4大商場（旺角新世紀廣場、沙田新城市廣場、荃灣廣場及葵芳新都會廣場），計劃以960萬元作世界杯宣傳推廣，金額較上屆增加逾1.5倍，預料賽事期間，該4大商場人流最少上升10%，生意額則升15%以上。

新地代理租務部總經理林家強表示，新地4大商場將夥拍Sony，於商場轉播以Sony 3D攝影技術拍攝的世界杯賽事精華片段，顧客可免費體驗3D足球帶來的立體震撼感。據了解，4大商場將各設2部52吋Sony BRAVIA 3D全高清電視，每部價值超過5萬元，另有特製3D眼鏡及全套高質音響設備，讓顧客彷彿置身南非現場觀賞賽事。

針對球迷朋友，4大商場商戶更聯手推出全城消費狂熱，如運動商戶提供低至6折購買波鞋波衫優惠，與食肆合作推出免費豪擦鮑魚餐等，讓全城不論男女老少各得其所，盡情投入世界杯熱潮。

「1881」奪三項建築獎項

長實（00001）旗下的古蹟活化項目「1881」，於剛舉行的國際知名Asia Pacific Property Awards 2010頒獎禮上，從亞太區19個地區的衆多參賽項目中脫穎而出，合共贏取3個大獎。長實執行董事吳佳慶表示，長實十分榮幸在是次國際比賽中獲得三項殊榮，集團的發展概念是一方面保存歷史古蹟，另一方面為項目重新賦予實用價值，令項目重投社會，很高興看到廣大市民及海外遊客可以來到1881，感受本地文化歷史及享受購物消閒樂趣，1881是次能夠獲得國際性組織認同，給予我們極大鼓舞。

股票簡稱：深國商、深國商B
股票代碼：000056、200056

公告編號：2010-18

深圳市國際企業股份有限公司第五屆董事會

二〇一〇年第五次臨時會議決議公告

本公司董事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

本公司於二〇一〇年五月二十七日以電子簽名和傳真方式發出召開第五屆董事會二〇一〇年第五次臨時會議的通知，會議於二〇一〇年五月三十一日以通訊方式在深圳市福田區金田路桑超經貿中心44樓會議室召開。公司實有董事八人，實際出席會議董事七人，張建民董事在外出差，未能出席。會議程序符合《公司法》及《公司章程》的規定，會議合法有效。

一、會議審議通過了《關於召開二〇一〇年九月份股東大會的議案》；

二、會議審議通過了《關於公司財務基礎工作自查報告的議案》；根據中國證監會深圳證監局《關於在深圳地區上市公司全面深入開展規範財務基礎工作專項活動的通知》（深證發[2010]109號）文件要求及結合公司提高財務基礎工作需要，公司於2010年4月份—5月份期間對公司的財務基礎工作進行了全面自查，並根據自查階段工作內容、方式、自查結果及整改措施形成了自查報告。

會議表決情況：7票贊成、0票棄權、0票反對。

三、會議審議通過了《關於我司控股子公司融發公司設立子公司的議案》；

我司控股子公司深圳融發投資有限公司開發的晶島項目已基本完成。為了更好的開展精裝修和招租以及後續經營管理工作，融發公司擬資金設立深圳晶島商業管理有限公司，擬設立的公司註冊資本為人民幣三千萬元整。

會議表決情況：7票贊成、0票棄權、0票反對。

特此公告。

深圳市國際企業股份有限公司

董事會

二〇一〇年六月二日

股票簡稱：深國商、深國商B
股票代碼：000056、200056

公告編號：2010-19

深圳市國際企業股份有限公司第五屆董事會

召開二〇一〇年九月份股東大會通知

本公司董事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

根據《公司法》和本公司《公司章程》的規定，本公司第五屆董事會2010年第五次臨時會議提請召開二〇一〇年九月份股東大會。現將有關情況通知如下：

一、召開會議基本情況：

1、會議召開的日期和時間：2010年6月22日（星期二）上午10點

2、召開方式：現場投票

3、會議地點：深圳市龍崗區葵涌鎮金海灘度假村會所

前往方式：（1）、2012年6月22日上午8點20分在榮超經貿中心一樓專車前往；（2）、可自行駕車或搭乘公交車到達金海灘（因路程較遠，請提前出行）。

二、會議審議事項：

1、審議2009年度董事會工作報告；

2、審議2009年度監事會工作報告；

3、審議2009年度財務報告及摘要；

4、審議2009年度財務預算報告；

5、審議2009年度利潤分配預案；

6、審議關於聘請會計師事務所的議案；

測量師指賣地「開局」不佳 樓市陰霾籠罩

山谷道邨地估值下調10%

目標審慎

今個財政年度地皮拍賣「開局」不妙，東涌、粉嶺地皮相繼低價成交，南昌站上蓋項目又流標，致已然軟弱的樓市氣氛進一步被悲觀陰霾籠罩，業界普遍對下周拍賣的何文田山谷道邨地王不敢寄予厚望，雖然預期地皮仍掀起爭奪戰，但估價偏向審慎，個別測量師更調低估價10%，預料成交價介乎71至98億元，每呎樓面地價8226元至1.13萬元。

山 谷道邨地皮位於何文田佛光街與忠孝街的交界，地盤面積173849平方呎，地積比率為5倍，可建樓面面積869247平方呎，並設停車場及豪華會所設施，為減低屏風效應，發展商須於地盤中央設置15米闊的通風廊，並分隔南面和北面的發展區，高度限制分別為香港標準水平以上130米和150米。

美聯預料競投過程仍熱烈

美聯測量師行董事林子彬表示，近月來市況回軟，加上之前兩幅中小型地皮拍賣成績一般，因應市況調低下周二拍賣的佛光街地皮估價約10%至98億元，雖然估價有所調低，卻為市場最樂觀的預測。

林子彬指出，九招十二式於四月下旬公布，期間樓市出現調整，加上外圍市況波動，以及之前發展商在兩次拍地及港鐵南昌站招標均表現較審慎，有必要對地皮重新估值，唯地皮屬罕有優質市區地皮，項目發展規模大，且地皮亦鄰近將來沙中的線沿線，發展潛力優越，預期是次地皮將是大型發展兵家必爭之地，故雖然地價涉及近百億元，估計競投氣氛仍會熱烈。

資料顯示，前山谷道邨的何文田佛光街與忠孝街交界地皮，為乙類住宅地皮，可建樓面面積約為869,247平方呎，林子彬估計地皮價值約達98億元，即每呎樓面地價可約11274元。

美聯調低地皮估值，唯其他測量師與其態度有別，第一太平戴維斯估價及專業服務部董事總經理陳超國說，東涌及粉嶺兩幅中小型地皮成績未如理想，反映發展商看淡中小型物業市場，唯對豪宅後市仍保持樂觀，初步維持該地皮估價96億元，每呎樓面地價11000元。

中原測量師行董事張競達說，發展商未有積極競投東涌及粉嶺地皮，估價有機會保留彈藥，集中火力對準何文田及荔景山出擊，地皮屬市區罕有豪宅用地，預料地皮將掀激烈鬥，暫未因近期市況表現及之前賣地成績動搖估價，維持該地成交價約87億元水平，每呎樓面地價10000元。

韋堅信稱樓面呎價8226元

韋堅信測量師行估價部董事林晉超認為，由於該地段實為九龍區內優質靓地，預料可吸引大型發展商積極參與競投。



▲市況不妙，有測量師調低山谷道邨地皮估值

投，並將策劃興建該項目為豪宅，地皮將為庫房帶來約71.5億的進帳，每呎樓面地價8226元。

林晉超認為，由於該地盤處於何文田佛光街山坡上的高處，地點優越，落成後向東的高層住宅單位可享有眺望九龍灣郵輪碼頭一帶的景觀，而向西南的高層住宅單位則可眺望尖沙咀及中上環一帶的景致，適合發展為面積較大的優質分層式豪宅單位，並設小量花園洋房。鄰近可以比較的發展項目如半山壹號、君頤峰、京士柏山及帝庭園等豪宅發展項目。

何文田山谷道邨地皮資料

地點	何文田佛光街與忠孝街交界（前山谷道邨二期）
用途	住宅（乙類）
地盤面積	173,849平方呎
地積比率	5倍
可建總樓面	869,247平方呎
測量師估計拍賣成交價	
測量師	成交價（每呎樓面地價）
林子彬	98億元（1.13萬元）
陳超國	96億元（1.1萬元）
張競達	87億元（1萬元）
林晉超	71.5億元（8226元）

日交投普遍偏向淡靜情況，未見特別。

至於「招式」生效後首個開賣的新項目，極有可能為麗新的灣仔活道項目翠峰，麗新發展副總裁潘銳民表示，翠峰部署下半月開賣，樓盤提供130個面積800至1500方呎單位，售價將參考禪頓山及York Place，售樓處設於銅鑼灣，但項目單位數量有限，將不設示範單位。

麗新執行董事兼行政總裁劉樹仁早

前公開表明，現時港島區大部分新盤呎價必過萬元，份屬港島區一分子的翠峰，訂價必會緊跟市況，呎價必定過萬元。

香港置業行政總裁李志成表示，政府連環推出壓抑樓市措施，新盤推售速度隨之而減慢，令一手註冊有所回落，據土地註冊處註冊數字顯示，五月僅錄698宗一手註冊，較四月1977宗按月大跌65%，一手註冊金額方面，五月僅錄約61.2億元，按月亦急跌68%。

50屋苑交投挫25%

投將會較五月份減少10至15%，而樓價亦會繼續牛皮向下，但估計跌幅將在2%以內。

回顧上月市道，50大型屋苑當中，佔39個屋苑成交量下跌，比率達78%，牽涉範圍甚為廣泛。成交量跌幅超逾50%的屋苑共有多達7個，包括將軍澳廣場、長沙灣昇悅居、長沙灣泓景臺、大埔中心、荃灣綠楊新邨、東涌藍天海岸及東涌映灣園。樓價方面，中價屋苑沽壓較大，其中太古城、柴灣杏花邨及奧運站帝柏海灣的樓價，按月急挫5.8%至6.7%不等，近日當炒的粉嶺翠峰，樓價單月下跌5.6%。

樓市逆轉，豪宅亦不能倖免。香港置業高級營業經理戴志文說，雖然九龍站普遍業主擴闊議價空間至10%，惟一般買家還價達15至20%，令交投呈膠着狀況，



▲九龍站屋苑五月買賣大跌35%

太古城議價空間收窄至3%

港島屋苑升值力尤勝一籌，之前議價幅度一度擴大至10%的鯉魚涌太古城，隨着屋苑交投改善，業主信心轉強再收窄議價空間至3%至5%。

香港置業太古城道分行營業經理溫智利表示，太古城貴為港島東區的藍籌屋苑，其抗跌能力甚強，而隨着近日大市交投氣氛回升，島內業主的議價幅度已明顯收窄，由早前的7%至10%，收窄至現時只有約3%至5%，反令一名資深投資者加快入市，斥資購入太古城海天花園天閣高層G室823方呎，3房間隔，享少海景觀，業主減價47萬元後作實以703萬元接手，呎價約8542元。

溫智利指出，太古城於剛過去的五月份整月錄得逾50宗二手成交，平均呎價約7800元。

除太古城有起色外，上車樂園的沙田第一城，由於售價低易入手，今月成交未受大市影響，交投量不跌反升逾50%，沙田中原地產沙田第一城分行A組高級分區經理黎宗文表示，沙田第一城5月份共錄得138宗成交，交投相當暢旺，較上月錄90宗，上升約53.3%，主要原因是普遍業主開始接受樓價回調之現象，紛紛擴大議價空間，令成交量急升，同時平均呎價亦因此而輕微下降至4400元之水平。

黎宗文稱，38座高層C室410方呎，享開揚景觀，連天台及觀景裝作188萬元，呎價4585元，買家為同區客，加上心儀單位裝修精美，可即買即住，遂拍板購入上述單位作自住之用，業主兩年前以142萬元購入，是次轉手獲利46萬元，單位升值約32.4%