

## 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催谷人流。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，讓顧客仿如置身南非現場觀賞賽事。

針對非球迷朋友，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，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。

# 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，但估值偏向審慎，個別測量師更調低估值 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，可建總樓面面積 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，因應市況調低周二拍賣的佛光街地皮估值約 10% 至 98 億元，雖然估值有所調低，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，第一太平戴維斯估值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，初步維持該地皮估值 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，估計有機會保留彈藥，集中火力對準何文田及嘉歌信山出擊，地皮屬市區罕有豪宅用地，預料地皮將掀激烈，暫未因近期市況表現及之前賣地成績動搖估值，維持該地成交價佔約 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觀地，預料可吸引大型發展商積極參與競



▲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，地皮將可為庫房帶來約 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、君頌峰、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）

## 萃峰本月下旬出擊

九招十二式昨日正式生效，由於未有新盤開賣，實際成效難見，至於現有的貨尾，成交未見活躍，保持一向平日交投淡靜情況，至於九招十二式首個推售的全新樓盤，極有可能為麗新（00488）的灣仔項目萃峰，預料最快下半月開賣，參考跑馬地禮頓山及灣仔 York

Place，呎價勢必過萬元，樓盤不設示範單位。

九招十二式昨日正式生效，無發展敢於大市未穩，以及商會就個別招式細節仍與政府斟酌階段下，質疑擔當先頭部隊推新盤，故招式威力無法見真章，至於市場普遍開賣當中的貨尾盤，維持平

日交投普遍偏向淡靜情況，未見特別。

至於「招式」生效後首個開賣的全新項目，極有可能為麗新的灣仔活道項目萃峰，麗新發展副總裁潘銳民表示，萃峰部署下半月開賣，樓盤提供 130 個面積 800 至 1500 方呎單位，售價將參考禮頓山及 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萃峰，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%

政府推出九招十二式為樓市降溫，加上中央緊縮銀根、以及歐盟債務危機突現，導致大型屋苑成交量應聲下跌。據利嘉閣地產數字，全港 50 大屋苑上月僅錄 1526 宗成交，按月急挫 25%，造價則按月下跌 1.3% 至每方呎 5200 元水平。該行估計，本月為世界杯賽事及考試淡季，50 屋苑買賣料再跌 10 至 15%，樓價跌幅則在 2% 以內。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強指出，市場觀望氣氛濃厚，內地及外圍經濟陰晴不定，碰巧六月份為傳統雨季、學校考試淡季及世界杯同時來臨，相信準買家將暫時按兵不動，靜觀市場變化，直至度過五、六月份的靜市及世界杯賽程過後，以及外圍形勢有利之時，購買力才會重新釋放出來。在靜僻環境下，預期六月份二手交

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。成交量跌幅超過 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，近月當炒的粉嶺牽時間，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，雖然九龍站普通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，

九龍站的 6 大屋苑於五月只錄 45 宗二手成交，按月大跌 35%，當中擎天半島跌幅更達 70%。

他又謂，近日凱旋門就錄得低市價 20% 的成交，單位為朝日閣極高層 E 室，面積 1331 方呎，成交價 1750 萬元，呎價約 13148 元，低市價約 20%，物業現時月租 43000 元，租金回報約 3 厘。

毗鄰的奧運站方面，五月只錄 80 宗成交，按月急挫 46%。中原地產高級分區營業經理程尚傑表示，奧運站普通業主已接受現實降價，吸引用家趁機入市，新近成交為君匯港 6 座中層 H 室，面積 625 方呎，成交價 435 萬元，呎價 6960 元，買家為換樓客，原業主於〇八年以 400 萬元購入單位，賬面獲利 35 萬元離場，單位升值 8.8%。



◀九龍站屋苑上月買賣大跌 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% 的鯽魚涌太古城，隨著屋苑交投有改善，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力表示，太古城貴為港島東區的藍籌屋苑，其抗跌能力甚強，而隨著近日大市交投氣氛回升，區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，扑鏈購入太古城海天花園彩天閣高層 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。

溫智力指出，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，由於售價低易入場，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%，主要原因是普通業主開始接受樓價回調之現實，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調至 4400 元之水平。

黎宗文稱，38 座高層 C 室 410 方呎，享開揚景觀，連天台及觀景作價 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%。黎又謂，預料六月份份會受世界杯賽事影響其成交量，而平均呎價則仍有少許下調之空間。

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

本公司及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、誤導性陳述或重大遺漏。

本公司於二〇一〇年五月二十七日以專人送達和傳真的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通過方式在深圳市福田区金田路榮超經貿中心 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《關於召開二〇〇九年年度股東大會的議案》；

二、會議審議通過了《關於召開二〇〇九年年度股東大會通知》的《召開召開二〇〇九年年度股東大會通知》公告；

會議表決情況：7 票贊成、0 票棄權、0 票反對。

二、會議審議通過了《關於公司財務基礎工作自審報告的議案》；

根據《中國證監會深圳證監局《關於在深圳轄區上市公司全面深入開展規範財務會計基礎工作專項活動的通知》（深證局發〔2010〕109 號）文件要求及結合公司提高財務基礎工作的需要，公司於 2010 年 4 月份一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《關於公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商以及後續經營管理工作，融發公司擬實資設立深圳市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。

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二〇〇九年年度股東大會通知

本公司及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二〇一〇年第五次臨時會議決議召開二〇〇九年年度股東大會。現將有關情況通知如下：

一、會議召開的日期和時間：2010 年 6 月 22 日（星期二）上午 10 點；

召開方式：現場投票；

會議地點：深圳市龍崗區黃海湖金海度假村會所

前往方式：（1）、6 月 22 日上午 8 點 20 分在榮超經貿中心一樓集合專車前往；（2）、可自行開車或搭乘公共車到達金海湖（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 年度報告及摘要；

4、審議 2009 年度財務決算報告；

5、審議 2009 年度利潤分配預案；

6、審議關於續聘會計師事務所的議案；

議案 1—6 項內容詳見刊登於 2010 年 4 月 28 日《證券時報》、香港《大公報》和巨潮資訊網的公告，議案 1—6 項需出席股東大會的股東（包括股東代理人）所持有效表決權股份總數的過半數同意。

三、會議出席對象：

1、有權出席股東大會的股東：截至 2010 年 6 月 11 日下午 15:00 交易結束後在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司登記在冊的本公司股東有權出席股東大會，並可以委託代理人（授權委託書附後）出席會議和參加表決，該股東代理人不為公司的股東。

2、公司董事、監事和高級管理人員；

3、公司聘請的律師。

四、出席會議的股東登記方法：

1、登記方式：現場方式辦理登記手續（異地股東可用傳真方式登記）。

2、登記時間：2010 年 6 月 17 日、18 日、21 日（上午 9:00—12:00，下午 14:00—17:00）。

3、登記地點：深圳市福田区金田路 4028 號榮超經貿中心 44 層。

4、出席會議行使表決人需登記和表決時提交文件的要求：

（1）法人股東應持股東賬戶卡、營業執照複印件（加蓋公章）、法定代表人證明書、法人授權委託書和出席人身份證辦理登記手續；

（2）個人股東應持本人身份證及股東賬戶卡辦理登記手續。委託代理人出席會議的，代理人須持有委託人的書面委託書、股東賬戶和本人身份證辦理登記手續。

有資格出席股東大會的出席人員請於會議開始前半個小時到達會議地點，並攜帶本款所要求的文件，驗證入場，辦理出席會議登記等有關手續，並持出席會議。

五、其他

1、會議聯繫方式：

聯繫部門：公司投資管理部； 聯繫人：曹劍、吳小霜；

聯繫電話：0755-82285565、0755-82281888；

傳 真：0755-82285573；

聯繫地址：深圳市福田区金田路 4028 號榮超經貿中心 44 層；

郵政編碼：518001。

2、會議為期半天，與會人員食宿及交通費自理。

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

附件：

授權委託書

茲委託 先生（女士）代表本單位（個人）出席深

圳市國際企業股份有限公司二〇〇九年年度股東大會。

委託人（簽名）： 委託人身份證號碼：

委託人持股數： 委託人股票賬號：

委託人（簽名）： 受託人身份證號碼：

委託人對下述議案表決如下：

議案序號	議 題	同 意	反 對	棄 權
議案一	2009 年度董事會工作報告			
議案二	2009 年度監事會工作報告			
議案三	2009 年度報告及摘要			
議案四	2009 年度財務決算報告			
議案五	2009 年度利潤分配預案			
議案六	關於續聘會計師事務所的議案			

附註：

1、上述審議事項，委託人可在「同意」、「反對」或「棄權」方框內劃「√」，作出投票指示。

2、如委託人未作任何投票指示，則受託人可以按照自己的意願表決。

委託人簽名（法人股東加蓋公章）：

委託日期：

證券簡稱：\*ST 珠江、\*ST 珠江 B

證券代碼：000505、200505

公告編號：2010-023

### 海南珠江控股股份有限公司關於撤銷公司股票交易退市風險警示並實行其他特別處理的公告

本公司及監事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

本公司因 2007 年度、2008 年度、連續兩個會計年度虧損，根據《深圳證券交易所股票上市規則》的有關規定，公司股票自 2009 年 4 月 29 日起實行退市風險警示，股票簡稱變為 \*ST 珠江、\*ST 珠江 B。

本公司 2009 年年度報告已經大信會計師事務所審計並出具了標準無保留意見的審計報告。報告顯示公司 2009 年實現淨利潤 80,926,089.27 元，其中，歸屬於上市公司股東的淨利潤為 79,473,893.43 元，扣除非經常性損益後的淨利潤為 -53,418,144.50 元。公司董事會認為符合撤銷對公司股票交易實行退市風險警示特別處理，仍實行其他特別處理的條件，並向深圳證券交易所提交了撤銷對公司股票交易實行退市風險警示特別處理，仍實行其他特別處理的申請。

經深圳證券交易所審核批准，自 2010 年 6 月 3 日起撤銷對本公司股票交易實行退市風險警示特別處理，仍實行其他特別處理，公司股票 2010 年 6 月 2 日停牌一天，2010 年 6 月 3 日起恢復交易，公司股票簡稱由「\*ST 珠江、\*ST 珠江 B」變更為「ST 珠江、ST 珠江 B」，股票代碼不變，股票日漲跌幅限制仍為 5%。

特此公告。

海南珠江控股股份有限公司

董事會

二〇一〇年六月二日

證券簡稱：\*ST 武鍋 B

證券代碼：200770