



## 售樓紙連續兩個月零批出

九招十二式效應，地政總署上月未有批出售樓紙，連續兩個月零審批，首5個月僅批2445伙，對比減少46%，亦為過去3年以來最差，致待批單位累積7448伙升至半年高位，申請預售多時的新地（00016）鴨洲南灣、大角咀形品、星寓以及信置（00083）的西九龍帝峰、皇殿，今月開賣機會渺茫，另長實（00001）大圍名城2期1368伙已正式申請預售。

### 7748伙待批售樓紙

地政總署上月未有批出任何預售樓花同意書，截至五月底，有待核准的住宅單位預售樓花同意書申請共有17份，涉及7448個單位。而有待核准的商業單位預售樓花同意書申請則有兩份。

地政總署連續兩月未有批出售樓紙，望穿秋水的南灣、形品、星寓以及帝峰、皇殿預料可於今月開賣的機會極為渺茫，3盤共約2000個供應將要留待下半年推出。

地政總署公布最新預售樓花同意書資料，連續兩個月未有任何項目批出預售樓花同意書，是〇七年十月及十一月後逾兩年後首次出現。以首5個月計算，今年僅約2445伙，低於去年同期4554伙少46%，創近3年同期新低。美聯物業首席分析師劉嘉輝稱，在連續兩個月未有批出預售樓花同意書，加上陸續有大型新盤申請預售樓花同意書，導致累積待批的私人住宅單位數目升至7448個，數目連升兩個月至半年高位；然而，相信此批待批預售樓花項目於未來會陸續批出，發展商將會推出市場，估計第三季推盤量將較第二季回升。

至於五月份新申請預售的項目只得名城2期，涉及單位1368個，待批項目規模較大的包括馬鞍山77區天宇海（1143伙）、黃大仙親仁街3號項目（1040伙）、將軍澳第56區項目（1028伙）等，共提供7448伙。

雖然過去兩月未有新盤獲批預售，但市場供應充裕，美聯指仍有5000個貨尾供應，連同已批預售或准預售但未公開發售的新盤共6個，計有古洞路天籟（330伙），皇后大道東Queen's Cube（96伙）、大埔馬窩承峰（79伙）、沙田雲頂峰（13伙）、九龍塘書院道項目（7伙）及深井青龍頭項目（4伙），總共529伙可隨時推出市場發售。

## 50屋苑睇樓量升4.3%

隨着九招十二式威力逐步淡化，市場陸續回復信心，加上通脹勢頭初現，刺激各路買家群起睇樓，指標屋苑周末預約睇樓量再錄升幅，根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄2305組客戶預約在周末睇樓量，較上周末再升4.3%；客源方面，用家見上月樓價已下調，預期業主讓價空間能再度擴闊，並藉此買得安樂窩，故此，睇樓客中仍然以用家為主，比例高達65%。

# 過百經紀代客通宵排隊買樓

# 譽·港灣MIDTOWN現人龍

## 不容轉名

九招十二式本月一日正式執行，「招式」無阻買家入市熱情，新地（00016）打仔上今日開賣的新蒲崗譽·港灣及元朗YOHO MIDTOWN，居然出現經紀代客通宵排隊人龍，譽·港灣全晚更有過百人排隊，超出首批單位70伙認購額，發展商嚴例規定不容許轉名，故未掀炒位風。

## 市場

場消息指出，新地昨早與代理交代兩盤先到先得開賣後，連隨於十一時許，譽·港灣設於創紀之城6期售樓處的大堂，即有經紀代客排隊買樓，新地亦早有準備，於大堂架起圍欄，排隊人龍井井有條。

同時為免引起混亂及炒風，新地為每個買家登記資料及派發揀樓籌號，保證今日入內揀樓的買家屬同一人，新地嚴格規限買家不得將籌號轉售，倘發現登記人與揀樓人不同，將遭拒諸門外。

### 譽·港灣首批70伙超購

由於譽·港灣今早十時開賣，新地亦體貼地向在場代買家排隊霸位的經紀提供飲料及椅子。消息指出，入夜後代買家排隊的經紀愈來愈多，全晚約有過百人通宵輪候，較推售的70個單位超額認購，反應理想。

根據譽·港灣價單顯示，今日推出1B座68個標準單位及2個頂層特色單位，標準戶C及A室各34個，分布7至43樓，面積703至1140方呎，訂價445萬至1017萬元，呎價6330至8921元，平均呎價8039元。

另兩個頂層特色戶為1A座33A及35A單位，面積同為2031方呎，訂價2352萬及2381萬元，呎價11581及11723元，平均呎價11652元，總計整體70個單位平均呎價為7904元。

該盤前日加推3個特色單位，分布1及7座，最低消費1150萬元，售價最高為1A座6樓B室，面積1701方呎，平台面積1364方呎，以定價2100萬元計，平均呎價12346元，該批單位明日發售。

### MIDTOWN僅推22伙

至於YOHO MIDTOWN雖然僅推出22伙，相較譽·港灣少一截，依然於五時許現10多人的排隊人龍，通宵輪候，兩盤的熱烈反應，可見樓市並非想像中差，甚調良好。

YOHO MIDTOWN今日主攻M1及M8座20個標準單位，訂價330.5萬至519.7萬元，呎價5108元至5768元，平均呎價5472元，以及2個頂層特色單位，分別為M1座43B室1237方呎，訂價990萬元，呎價8003元，另M5座C室1192方呎連171呎平台，訂價



▲大批經紀為譽·港灣買家通宵排隊，下午已派出約90個籌

1073萬元，呎價9002元，平均呎價8493元，總括22伙平均呎價為5881元。

### 淡市推盤佣金達2.5%

兩盤反應理想，居然於淡市現排隊人龍，業界認為主要現時市場選擇少，譽·港灣及YOHO MIDTOWN佣金高達2.5%，兩盤的出現被視為「及時雨」，自然成敵盤經紀爭食的地盤，反應踴躍可以理解，預計譽·港灣今日推售的70個單位有機清袋。

九招十二式推出後，發展商為求均真，新盤將回復排隊買樓或抽籤揀樓年代，向經紀派貨自行組客的賣樓手法可能絕跡，中原住宅部董事總經理陳永傑表示，政府推出九招十二式為求加強透明度，賣樓程序要公平公開公正，相信以後所有一手新盤，只得兩種賣樓方式，排隊或抽籤，將告別以往發展商派貨由經紀自行組客的手法。

另外，中原地產奧運站浪澄灣分行高級分區營業經理程尚傑表示，大角咀i-home日出錄一手成交，售出單位為低層A室657方呎，兩房間隔，連667平方呎平台花園，作價470萬元，呎價7154元，該盤僅餘少量高層海景單位。

## 領先指數破5周新低

九招十二式曝光以來，簡接冷卻樓市，二手業主群起減價減磅，致樓價錄得跌幅，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報79.16點，按周跌1.44%為80周以來最急，CCL更破5周新低，港島區大型屋苑跌3.32%，為眾區表現最差。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，最新中原城市領先指數CCL最新報79.16點，按周跌1.44%，是〇八年十一月十六日按周跌4.16%後80周以來最大跌幅，CCL同創5周以來最低，反映業主面對現實減價，令樓價向下調整。

觀乎過去走勢，業主只要肯減價便獲承接，帶動成交回升，加速樓價尋得支持位，樓價調整便會結束。

整體大型屋苑方面，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報76.47點，較上周的77.67點下降1.54%。

分區大型屋苑樓價統計，港島區指數最新報88.31點，較上周的91.34點下降3.32%。新界東最新報72.72點，按周跌2.76%。新界西最新報59.97點，較上周60.45點下降0.81%。而九龍區最新報76.79點，較上周76.48點上升0.40%。

# 將廣高層呎價新高5673元

九招十二式陰霾逐步淡化，業主及買家信心增強，帶動個別屋苑收窄議價及錄得高價成交，將軍澳廣域逆境創新高，1座高層B室剛以呎價5673元售出，創屋苑歷史新高。

消息指出，將軍澳廣域1座39B室面積1026方呎，剛以582萬元轉手，呎價5673元，較兩月前締新高的6座52B高出14.2萬元或5%，破盡屋苑歷史新高。

另一方面，香港置業淘大商場分行營業經理陳偉宗表示，隨着交投市況回暖，淘大花園普遍業主的叫價態度明顯轉趨堅挺，現時議價幅度維持於約2%至3%，只有個別急於沽貨業主的議價空間能維持最高約5%。

陳偉宗表示，區內用家剛以204萬元購入淘大花園N座低層6室，面積494平方呎，2房間隔，呎價約4130元。原業主九八年十一月，以約138萬元購入，是次轉手賬面獲利約66萬元，物業升值48%。

中原地產將軍澳海悅豪園分行經理伍錦基表示，近日市場氣氛明顯好轉，區內睇樓量亦逐漸回升，新寶城本月首4天暫錄得約4宗成交，交投不俗，整個將軍澳區私人住宅本月至今亦暫錄得約43宗成交。

伍錦基指出，新近成交為新寶城1座中層C室，面積527方呎，1房間隔設計，單位享遠山景及內園景致，單位僅放售4天即成功以228萬元易手，呎價4326元。業主原先

叫價235萬元，最終與買家議價至228萬元成交，議價幅度約3%。據了解，業主〇四年以143.8萬元購入上址，持貨6年，是次轉手賬面獲利84.2萬元離場，單位升值59%。

### 將軍澳廣域呎價破頂



## 山谷道邨地估值約98億

今個財政年度賣地「開局」徹底失色，唯相信不會波及下周二拍賣的市區罕有豪宅何文田山谷道邨地皮，業界預料拍賣氣氛仍激烈，估值約87至98億元，賣地前夕有買家憧憬成績理想搶開入市。

天後測量師行執行董事張楚然表示，何文田佛光街地皮位置優越，屬罕有的豪宅區，加上將來發展為沙中線，無疑成為大型發展商必爭之地，地盤處於何文田佛光街山坡上的高處，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，此外，毗鄰港鐵何文田站上蓋項目，若兩者合併發展，是區內佔盡優勢的大型發展項目，預計這幅地皮將可為政府庫房帶來超過87億元收益。

美聯測量師林子彬預期上址成交價約98億元，每呎樓面地價1.13萬元。

賣地前夕，有買家憧憬賣地成績良好搶開入市，美聯物業又一村分行高級營業經理蕭偉祥表示，受何文田賣地效應帶動，區內買家入市態度積極，又一村花園錄大額成交，為47座高層B室約1829方呎，成交價1945萬元，呎價約10634元。買家為外區用家，見單位升值潛力不俗，故斥資買入單位作自住之用。原業主是次轉售獲利195萬元。

證券簡稱：粵華包B 證券代碼：200986 公告編號：2010-019

### 佛山華新包裝股份有限公司 第四屆董事會2010年第五次會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏負連帶責任。  
佛山華新包裝股份有限公司（以下稱「公司」）第四屆董事會2010年第五次會議於2010年6月4日以通訊表決方式召開。會議應到董事9名，實到9名，本次會議的召開符合《公司法》和《公司章程》的規定。會議審議並通過了以下決議：

一、董事會以9票贊成，0票反對，0票棄權，通過公司為控股子公司向中國建設銀行借貸提供擔保的議案。

由於本公司之控股子公司珠海經濟特區紅塔仁恒紙業有限公司向中國建設銀行股份有限公司珠海市分行申請金額為人民幣壹億元授信信用的《包括銀行承兌匯票額度和貸款額度等》。公司擬為其提供第三方連帶責任擔保。公司持有珠海經濟特區紅塔仁恒紙業有限公司41.9653%的股份。由於本公司於2010年4月16日舉行的2009年年度股東大會中，已通過了向公司控股子公司及其全資子公司提供不超過人民幣15億元額度的連帶責任擔保的議案，因此公司本次對外擔保不需要提交股東大會審批。

二、董事會以5票贊成，0票反對，0票棄權，審議通過關於珠海經濟特區紅塔仁恒紙業有限公司出讓珠海市恒順供應鏈物流服務有限公司51%股權的議案。三名獨立董事事前認可本議案提交董事會審議，由於該項交易為關聯交易，4名關聯董事依法迴避表決，三名獨立董事對該項交易發表了獨立意見。

上述交易的對手方中國物流是中國誠通控股集團有限公司屬下的全資子公司，本公司之實際控制人中國紙業投資總公司（以下簡稱「中國紙業」）同為中國誠通控股集團有限公司的全資子公司。根據上市規則10.1.3條第二款，中國物流為本公司的關聯法人，因此本項交易構成關聯交易。由於本公司董事長童來明先生於中國紙業任總經理，公司董事童慶生先生於中國紙業任總會計師，公司副董事長王奇先生以及董事謝向輝先生於中國紙業控股的佛山華新發展有限公司分別任副董事長和董事職務，因此上述四項關聯董事依法迴避表決，其餘五位非關聯董事均參與表決。（日常關聯交易的具體內容詳見公司於同日披露於《證券時報》、《大公报》及巨潮資訊網www.cninfo.com.cn的《日常關聯交易公告》）

公司獨立董事就上述日常關聯交易事項發表獨立意見如下：  
1、上述關聯交易表決程序符合有關法律、法規的要求，關聯董事均迴避了表決，體現了公平、公正、公開的原則；  
2、關聯交易按照公允市價的原則定價，有利於公司相關主營業務的發展，沒有對上市公司獨立性構成影響，沒有發現有侵害中小股東利益的行為和情況，符合上市公司和全體股東的利益。

佛山華新包裝股份有限公司董事會

二〇一〇年六月四日

證券簡稱：粵華包B 證券代碼：200986 公告編號：2010-020

### 佛山華新包裝股份有限公司關於控股子公司 出讓珠海市恒順供應鏈物流服務有限公司 股權暨關聯交易的公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，並對公告的虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏負連帶責任。

一、關聯交易概述

1、交易概述  
本公司之控股子公司珠海經濟特區紅塔仁恒紙業有限公司（以下簡稱「紅塔仁恒」）擬與中國物流（以下簡稱「中國物流」）簽訂《股權轉讓協議》，並計劃將其持有的珠海市恒順供應鏈物流服務有限公司（以下簡稱「恒順物流」）51%股權以1,453,102.2萬元人民幣的價格轉讓給中國物流公司。  
2、關聯關係說明  
上述交易的對手方中國物流是中國誠通控股集團有限公司屬下的全資子公司，本公司之實際控制人中國紙業投資總公司同為中國誠通控股集團有限公司的全資子公司。根據上市規則10.1.3條第二款，中國物流為本公司的關聯法人，因此本次交易構成關聯交易。

3、交易審議情況  
上述關聯交易已經公司第四屆董事會2010年第五次會議審議通過，有關關聯董事均迴避表決。公司獨立董事出具了表示同意提交第四屆董事會2010年第五次會議審議的事前認可函，並發表了獨立意見。

4、其他說明  
本次交易不需要提交公司股東大會審議，也不構成重大資產重組事項。

二、關聯方基本情况

關聯方	主營業務	註冊資本 (單位：萬元)	法定 代表人	註冊地址
中國物流	普通貨物運輸、危險化學品批發、危險品運輸、國際國內運輸代理、倉儲、信息服務、物流方案的設計諮詢、裝箱及裝箱使用機具的設計、製造、銷售、租賃。	5,147.3	梁偉華	北京市西城區三里河東路乙23號樓6層

三、關聯交易的基本情況

1、本次交易擬為紅塔仁恒控股子公司恒順物流的51%股權，恒順物流係於2006年01月23日在珠海市市工商管理局登記註冊的合資公司，公司主營業務為倉儲租賃、貨物運輸、運輸總包、貨物裝卸。恒順物流註冊資金為人民幣3000萬元，由紅塔仁恒和（新加坡）YANLORD INDUSTRIES PTE.LTD共同出資，其中紅塔仁恒持有75%股權，（新加坡）YANLORD INDUSTRIES PTE.LTD持有25%股權，恒順公司的另一股東（新加坡）YANLORD INDUSTRIES PTE.LTD已書面放棄優先購買權。

2、根據中審國際會計師事務所有限公司出具的中審國際審字[2009]第010046號審計報告，以及中水資產評估有限公司出具的中水評報字[2010]第024號資產評估報告，截至2009年11月30日，恒順物流資產情況如下：

項 目	單位：萬元	
	賬面價值	評估價值
A	B	
流動資產合計	3,068.55	3,068.21
非流動資產合計	305.46	336.24
資產總計	3,374.02	3,404.45
流動負債	555.23	555.23
負債總計	555.23	555.23
淨資產	2,818.78	2,849.22

3、恒順物流09年主要財務指標（經審計）

單位：元	
2009年12月31日	
資產總額	33,036,344.76
負債總額	4,806,199.38
應收款項總額	24,816,004.39
淨資產	28,230,145.38

2009年度

營業收入	40,287,740.13
營業利潤	2,122,669.05
淨利潤	2,108,025.39
經營活動產生的現金流量淨額	-529,923.84

4、本公司不存在為恒順物流提供擔保、委託該公司理財、恒順物流不存在重大訴訟和仲裁事項，也不存在佔用上市公司資金等方面的情况；

四、定價政策和定價依據

本次股權轉讓的定價以中水資產評估有限公司出具的中水評報字[2010]第024號資產評估報告所列的評估範圍、評估結果為依據，評估基準日為2009年11月30日，恒順物流淨資產評估值為2,849.22萬元，本次轉讓恒順物流51%股權其對應的股權收購價值為1,453,102.22萬元。

五、交易協議的主要內容

紅塔仁恒擬與中國物流簽訂《股權轉讓協議》，協議主要内容如下：

1、甲方：珠海經濟特區紅塔仁恒紙業有限公司

2、轉讓標的：甲方擬將其持有的恒順公司的51%的股權及其相應的股東權益一併轉讓給乙方；乙方同意受讓甲方在恒順公司擁有的51%的股權及其股東權益。

3、股權轉讓的價格：甲方同意根據本合同所規定的條件以中水評報字[2010]第024號資產評估報告所列的評估範圍、評估結果為依據，以14,531,022元人民幣的價格將其恒順公司擁有的51%的股權轉讓給乙方，乙方同意以此價格受讓該股權。

4、支付方式：乙方同意在本合同生效之日起30天內向甲方支付總價款的30%作為保證金（乙方支付剩餘的70%價款後，該保證金轉化為買價款）；在乙方的名稱、住所、營業的出資額記載於股東名冊，並取得本合同所述之股權轉讓股權變更至乙方名下的工商變更登記批覆之日起7個工作日內向甲方支付剩餘的70%的價款。

5、本合同生效應同時具備以下條件：

（1）由雙方法定代理人（或授權的委託代理人）簽字並分別加蓋公章後；

（2）此轉讓行為獲得中國誠通集團的批准；

（3）獲得恒順公司審批機關的批准同意。

六、交易目的和對上市公司的影響

恒順物流公司為紅塔仁恒的附屬產業，公司規模較小，盈利能力不高，本次股權出讓的目的是調整公司主營業務結構，集中優勢資源，突出發展造紙主業。

上述關聯交易為公司控股子公司紅塔仁恒集中資源發展主營業務所需，交易以公平、互為前提，不會損害公司利益及對上市公司獨立性構成影響。

七、當年初至披露日與該關聯人累計已發生的各類關聯交易的總金額

2010年初至披露日本公司與中國物流沒有發生關聯交易。

八、獨立董事事前認可和獨立意見

在上述關聯交易協議簽署前，公司獨立董事與本公司相關人員就該事項進行了充分溝通，認真審閱了有關的協議文本以及與協議有關的資料，並出具了事前認可函，認為關聯交易公允合理，沒有對上市公司獨立性構成影響，同意將該關聯交易協議提交董事會審議。

公司獨立董事就上述關聯交易事項，發表獨立意見如下：

1、上述關聯交易表決程序符合有關法律、法規的要求，關聯董事均迴避了表決，體現了公平、公正、公開的原則；

2、關聯交易按照公允市價的原則定價，有利於公司相關主營業務的發展，沒有對上市公司獨立性構成影響，沒有發現有侵害中小股東利益的行為和情況，符合上市公司和全體股東的利益。

九、備查文件

1、佛山華新包裝股份有限公司獨立董事對關聯交易事前認可的意見

2、佛山華新包裝股份有限公司獨立董事對關聯交易的獨立意見

3、佛山華新包裝股份有限公司第四屆董事會2010年第五次會議決議

4、珠海經濟特區紅塔仁恒紙業有限公司與中國物流公司簽訂的《股權轉讓協議》

5、中審國際會計師事務所有限公司出具的中審國際審字[2009]第010046號《審計報告》

6、中水資產評估有限公司出具的中水評報字[2010]第024號《資產評估報告》

特此公告

佛山華新包裝股份有限公司

二〇一〇年六月四日

**神速、服用、功效**

**請依方單說明**

**藥效強，老幼咸宜**

**（注意）非洲海底椰標止咳露特效配劑**

**適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒咳、白痰濃痰、喉嚨乾燥痛癢等症**

**諸般咳、白痰濃痰、喉嚨乾燥痛癢等症**

**嚴防影射假冒**

購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露  
經香港衛生署藥物註冊認可 註冊編號：HK49974  
總代理：**香港瑞昌藥業有限公司**  
香港上環禧利街十五號一樓  
電話：2544 4859 傳真：2544 4248

**東南亞：聯福藥業（私人）有限公司**  
總發行：LUEN FOOK MEDICINE CO., (PTE) LTD SINGAPORE