

茵怡花園「摸上摸」蝕12萬

政府出招調控樓市後，不少投資者憂慮10月份施政報告將有更多新措施出台，故乘市場交投氣氛平穩之際，個別投資者選擇盡快沽貨套現，將軍澳茵怡花園更錄「摸上摸」蝕讓12萬元離場的個案。

香港置業將軍澳新都城分行營業經理張木強表示，將軍澳茵怡花園5座高層A室，面積約511方呎，採1房間隔，原業主為投資者，今年8月份以自由市場價約190萬元，從另一位炒家以「摸貨」方式購入單位，因憂慮樓價受壓，遂趁「上會」前以178萬

元摸出物業，帳面蝕讓12萬元，平均呎價約3483元。

本月迄今茵怡花園暫錄5宗二手成交，平均呎價約3560元。據土地註冊處資料，截至7月31日，茵怡花園共錄42宗二手登記，較去年同期56宗下跌25%。

此外，九龍站亦有業主趁勢沽貨，置業18分行組別經理歐陽智能指出，擎天半島5座高層H室，面積998方呎，3房間隔，享市區景，剛以1115萬元易手，呎價約11172元，較市價低出5%。原業主於02年11月一

手購入上址，帳面獲利692萬元，本月至今，擎天半島暫錄17宗二手成交，平均呎價約11500元，與上月同期相若。

東涌東堤灣畔亦錄減價個案。中原地產高級分行經理鍾慧儀表示，東堤灣畔2座高層F室，面積1090方呎，享海景，原本開價450萬元，政府出招後降價至438萬元，最終減價16萬元，剛以422萬元易手，折合呎價3872元，買家為換樓客，原業主於2000年以329萬元一手購入單位，現易手帳面獲利93萬元。



▲本月迄今茵怡花園暫錄5宗二手成交

預約睇樓量連跌3周

創11周新低 交投呈拉鋸局面

炒風受遏 政府銳意遏抑樓市炒風，加上

新學年開學在即，影響睇樓活動，導致二手屋苑預約睇樓量連番下挫。據美聯物業統計，全港15個大型屋苑本周末預約睇樓量只得1975組，較上周下跌近10%，為新調控樓市措施公布後，連續第3周錄得跌幅，創11個星期新低。

綜觀本周末預約睇樓量，無論港、九及新界區俱錄得下跌，以新界區屋苑預約睇樓量跌幅最明顯，按周急挫10.4%。美聯物業董事何銘培表示，近期買家入市態度受新措施打擊而轉趨觀望，惟業主叫價態度未有明顯回落，令交投陷拉鋸局面，而且暑期臨近尾聲，部分家長忙於為子女開學奔波，影響睇樓活動。不過，九龍塘義德道地皮下周二拍賣，倘成績理想，一定程度上亦可增強買家入市信心。

樓市長遠樂觀

中原地產住宅部董事總經理陳永傑表示，本港經濟基調良好，樓市長遠仍見樂觀，政府推出之抑壓樓市措施，有利維持物業市場健康發展，故出現短期調整並非壞事。整固期間部分屋苑買賣雙方出現拉鋸局面，買家憧憬樓價調整回落，業主則持着實地利好消息堅持不減價，屋苑交投縮減，預計後市將較為平穩。

按地區劃分，港島區4大屋苑本周末預約睇樓量錄500組，較上周下跌約9.1%。美聯物業營業經理余志宏表示，踏入8月底，不少家長減少睇樓活動，鯉魚涌康怡花園本周末預約睇樓量因而回落12.5%。美聯物業區域經理梁文輝亦表示，受惠大型新盤南灣開賣刺激，鴨



洲海怡半島業主叫價企硬，拖累本周末預約睇樓量下跌8.8%至155組。

九龍區7個大型屋苑本周末預約睇樓量下跌約4%。美聯物業高級營業經理林高慧表示，九龍2幅地皮高價成交，區內睇樓氣氛不俗，紅磡黃埔花園本周末預約睇樓量較上周只輕微回落約4%。美聯物業區域經理曾漢民表示，奧運站帝豪，皇殿銷情理想，吸納不少購買力，令同區維港灣本周末預約睇樓量回落15.4%至約110組。

新界區方面，4大屋苑本周末預約睇樓量大減10.4%。美聯物業高級營業經理鍾燕河表示，沙田第一城本周末預約睇樓量大減12.5%。東涌映灣園本周末預約睇樓量亦下跌約9%，相信一定程度上受到打擊炒賣

活動的措施所影響。

中原指數回升

與此同時，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，九龍區2幅地皮上周高價賣出，二手業主隨即借機反價，推動整體樓價輕微回升，中原城市領先指數按周回升0.25%，最新報83.57點，再創97後新高。

雖然2幅九龍區地皮高價賣出，但九龍區大型屋苑領先指數早前卻連跌2周，累跌1.05%，反映市場早前憧憬實地成績理想，令區內樓價偷步炒上，九龍區最新指數報81.28點，按周下降0.32%。港島區指數報92.12點，按周輕微上升0.54%，新界東及新界西指數分別報78.25點及64.78點，按周上升0.06%及0.74%。

貝沙灣業主減價沽貨

樓市氣氛轉淡，豪宅業主態度亦見軟化，吸引買家加快入市。地產代理指，薄扶林貝沙灣一個複式單位，在幾經近一個月議價後，業主終讓步減價約5%沽貨，單位最終以4750萬元易手，呎價19580元。

香港置業行助理營業董事夏笑笑表示，貝沙灣6期3座頂層複式，面積2426方呎，屬4房雙套房設計，享上海景，以4750萬元易手，平均呎價約19580元。買家購入單位作換樓自住之用。市傳原業主為補習天王Ken Sir或有關人士，早於09年5月以約3396萬元購入上址，賬面勁賺約1354萬元，物業升值約40%。

貝沙灣本月暫錄約11宗二手成交，較上月同期急跌逾70%，平均呎價約13750元。而截至7月31日，今年貝

沙灣暫錄152宗二手住宅登記，較去年同期的269宗下跌43.5%。

另外，香港置業西半山分行營業經理黃傑康表示，中半山西摩道嘉輝大廈一個單位，剛減價約4%易手。成交單位為中層B室，面積1100方呎，連車位成交價938萬元，平均呎價約8527元，原業主於07年12月以732.5萬元連車位購入，賬面獲利約205.5萬元，物業升值約28%。

恒地（00012）旗下全城焦點世紀豪宅港島南區赫蘭道洋房，當中貴盡全港的11號「巨無霸」別墅，早前以6.6億元「天價」售出，有關交易已於土地註冊處登記，買家以公司名義購入，更由海外註冊公司持有，換言之，今次的天價洋房買家身份繼續玩神秘。

油塘四山街8號申建270伙

由世運創建持有的油塘四山街8號新興浙江貨倉，向城規會申請興建2幢25層住宅（包括4層平台），建築物高度不超過120米（主水平基準以上，下同），預計合共提供270個單位。

仲量聯行代表世運創建，向城規會申請把油塘四山街8號發展為住宅連商舖，項目地盤面積38610方呎，劃為「住宅（戊類）」地帶，現為新興浙江貨倉，擬議興建住宅及商舖，住宅總樓面約20.4萬方呎，地積比率5.295倍；非住宅樓面約3.86萬方呎，地積比率1倍，預計項目合共提供270伙。

據資料顯示，世運創建去年底以3.9億元購入四山街8號，該公司董事包括李冠智等，其註冊地址與香港康富來國際企業相同。

此外，見內地自由行旅客需求持續，發展商爭取為旗下項目興建酒店。由裕泰興持有、毗鄰紅茶館酒店的紅磡蕪湖街84至102號，向城規會申請興建1幢酒店，該地盤劃為「住宅（甲類）4」用途，擬議興建1幢16層高酒店，總樓面6.64萬方呎，地積比率9倍，合共提供433個酒店房間。



▲裕泰興為蕪湖街84至102號地盤申建酒店，項目毗鄰旗下紅茶館酒店

上海錦江國際酒店發展股份有限公司

（在中華人民共和國註冊成立）

2010 年半年報合併業績

一、主要會計數據和財務指標：

	本報告期末		上年度期末		本報告期末比上年同期增減（%） 註：準則口徑
	準則口徑	備考口徑	準則口徑	備考口徑	
總資產	5,487,746,318	5,511,759,341	7,519,021,120	4,762,436,207	-27.02
歸屬於上市公司股東的所有者權益（或股東權益）	4,149,141,845	4,165,509,964	5,468,292,235	3,912,423,340	-24.12
歸屬於上市公司股東的每股淨資產（元/股）	6.8781	6.9052	9.0649	6.4857	-24.12
	本報告期（1-6 月份）		上年同期		本報告期比上年同期增減（%） 註：準則口徑
	準則口徑	備考口徑	準則口徑	備考口徑	
營業利潤	263,888,745	192,630,343	236,764,988	219,227,404	11.46
利潤總額	278,304,170	203,619,829	248,072,290	223,804,171	12.19
歸屬於上市公司股東的淨利潤	230,659,047	184,390,421	198,591,455	184,372,857	16.15
其中：同一控制下企業合併之被合併方在合併前實現的淨利潤	45,823,189	-	17,003,203	-	169.50
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	174,170,264	176,065,931	71,746,243	79,156,311	142.76
基本每股收益（元）	0.3824	0.3057	0.3292	0.3056	16.15
扣除非經常性損益後的基本每股收益（元）	0.2887	0.2919	0.1189	0.1312	142.76
稀釋每股收益（元）	0.3824	0.3057	0.3292	0.3056	16.15
加權平均淨資產收益率（%）	4.47	4.78	4.24	5.43	增加0.23 個百分點
經營活動產生的現金流量淨額	280,973,028	134,196,127	195,073,964	12,719,358	44.03
每股經營活動產生的現金流量淨額（元）	0.4658	0.2225	0.3234	0.0211	44.03

註：按照「準則口徑」列報的報告期末「總資產」、「歸屬於上市公司股東的所有者權益（或股東權益）」和「歸屬於上市公司股東的每股淨資產」比上年同期減少，主要是可供出售金融資產公允價值變動和根據上述重大資產置換及購買暨關聯交易方案置出相關11項設備和資產負債等所致。

二、附註：1、本公司按中國會計準則編製的2010年半年度財務報表，經德勤華永會計師事務所有限公司審計，註冊會計師唐繼炯先生、倪敏先生簽字出具了德師報（審）字（10）第50076號標準無保留意見的審計報告。

2、本公司於2009年10月23日召開的2009年第一次臨時股東大會審議通過了《關於公司重大資產置換及購買暨關聯交易方案的議案》。基於各自的業務定位及經營發展的需要，以及減少關聯交易、避免同業競爭的考慮，公司及上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司擬對雙方的資產和業務進行重組，通過相關資產置換並完成附屬交易，以便使各自的管理和資源優勢得以更好地發揮，最大限度地提高資產和資金利用效率，為股東創造更大的價值。在本次交易中，公司置入及購置的資產為錦江之星旅館有限公司65%股權、上海錦江國際旅館股份有限公司80%股權和上海錦江達華賓館有限公司100%股權。置出及出售的資產為本公司擁有的分公司新亞大酒店和新城飯店全部資產負債、上海錦江國際管理學院的全部權益、錦江國際酒店管理有限公司100%股權、上海海倫賓館有限公司66.67%股權、上海建國賓館有限公司65%股權、上海錦江湖臣大酒店有限公司50%股權、武漢錦江國際大酒店有限公司50%股權、上海錦江德爾互動有限公司50%股權、上海揚子江大酒店有限公司40%股權、溫州王朝大酒店有限公司15%股權。上述重大資產置換及購買暨關聯交易方案獲得中國證券監督管理委員

證券代碼：600754（A股）、900934（B股）

證券簡稱：錦江股份（A股）、錦江B股（B股）

編號：臨2010-021

上海錦江國際酒店發展股份有限公司 第六屆董事會第十五次會議決議公告

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追帶責任。

本公司於2010年8月16日以書面方式發出了關於召開第六屆董事會第十五次會議的通知，會議於2010年8月26日上午在上海錦江海臣國際大酒店召開，應到董事15名，實到董事15名，符合《公司法》和《公司章程》的有關規定。公司監事會成員列席了本次會議。會議審議並通過了如下決議：

一、2010年半年度報告及摘要

表決結果：15票同意，0票反對，0票棄權。

二、關於計提長期股權投資減值準備的議案

本報告期內，湖北長欣投資發展有限責任公司（在長江證券有限責任公司以存續分立方式分立的基礎上設立登記，以下簡稱「長欣公司」），委託湖北天泰會計師事務所有限公司對其進行清算審計，清算基準日為2010年4月20日。根據湖北天泰會計師事務所有限公司出具的鄂泰審字（2010）第1062號清算審計報告等相關資料，經董事會研究決定，同意按對長欣公司長期股權投資賬面價值與預計回收金額之間的差額計提減值準備人民幣11,000,000元。

表決結果：15票同意，0票反對，0票棄權。

附：長欣公司簡介

長欣公司設立於2005年6月，公司以淨資產出资方式，獲得湖北省工商行政管理局核准登記註冊。註冊資本為20,000萬元。

經長江證券有限責任公司董事會會議以及2004年度長江證券有限責任公司第一次臨時股東大會審議通過，並經中國證券監督管理委員會2004年12月29日以

上海錦江國際酒店發展股份有限公司董事會
2010年8月26日

《關於同意長江證券有限責任公司分立方案的批覆》（證監機構字[2004]176號）批准，長江證券股份有限公司以存續分立方式分立為兩個公司，存續公司繼續保留長江證券有限責任公司的名稱，原註冊資本及業務範圍不變，同時新設湖北長欣投資發展有限責任公司，承繼剩餘的非證券類資產。

長欣公司的的主營業務：實業投資；物業管理；銷售建築材料、裝飾材料、金屬材料（不含貴重金屬材料）、五金交电、機電產品（不含需持證經營和審批經營的產品）。

三、關於聘任證券事務代表的議案

根據《上海證券交易所股票上市規則》規定及公司實際工作需要，經董事會研究決定，同意聘任張珏女士為公司證券事務代表，任期與本屆董事會任期相同，協助董事會秘書履行職責。

張珏，女，1983年2月生，大學學歷。2007年7月進入上海錦江國際酒店發展股份有限公司董秘室工作，2009年5月取得上海證券交易所第35期上市公司董事會秘書資格培訓合格證書。其任職資格符合《公司法》、《上海證券交易所股票上市規則》等相關法律、法規和規定的要求。

表決結果：15票同意，0票反對，0票棄權。

特此公告。