

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 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 1 廁，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龍指出，擎天半島 5 座高層 H 室，面積 998 方呎，3 房 2 廁，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，業主則持着賣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，鴨脷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。



▲ 奧運站維港灣本周末預約睇樓量大跌 15.4%，跌幅明顯

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，奧運站帝峯、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%，反映市場早前憧憬地價成績理想，令區內樓價儉步炒上，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，在幾個月一個月價跌後，業主讓步減價約 5%沽貨，單位最終以 4750 萬元易手，呎價 19580 元。

香港置業行政助理董事夏笑笑表示，貝沙灣 6 期 3 座頂層複式，面積 2426 方呎，屬 4 房雙套房設計，享全海景，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

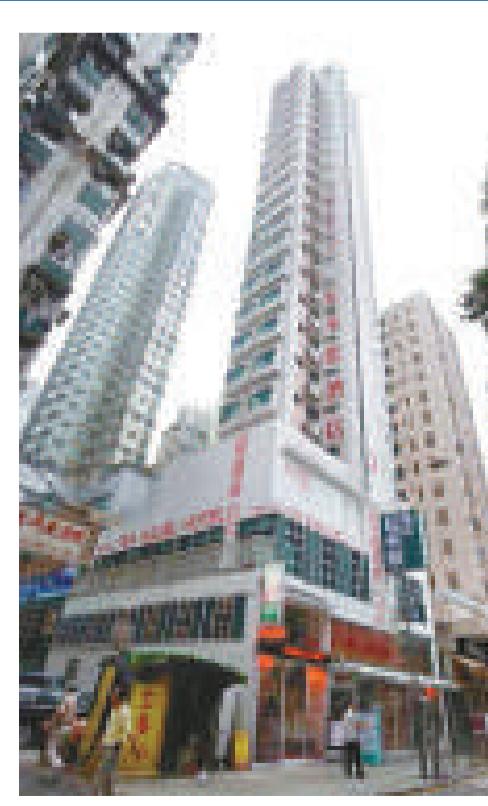
由世運創建持有的油塘四山街 8 號新興浙江貨倉，向城規會申請興建 2 幢 25 層住宅（包括 4 層平台），建築物高度不超過 120 米（主水平基準以上，下同），預計合共提供 270 個單位。

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 個。

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。



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	上年度末		本報告期未比上 年度期末增減 (%) 註：準則口徑
	準則口徑	備考口徑	
總資產	5,487,746,318	5,511,759,341	-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	-24.12
歸屬於上市公司股東的每股淨資產（元/股）	6.8781	6.9052	-24.12
本報告期（1-6 月份）			本報告期比上 年度同期增減 (%) 註：準則口徑
準則口徑	263,888,745	192,630,343	-11.46
利潤總額	278,304,170	203,619,829	-12.19
歸屬於上市公司股東的淨利潤	230,659,047	184,390,421	-16.15
其中：同一控制下企業合併而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	142.76
基本每股收益（元）	0.3824	0.3057	16.15
扣除非經常性損益後的基本每股收益（元）	0.2887	0.2919	142.76
稀釋每股收益（元）	0.3824	0.3057	16.15
加權平均淨資產收益率（%）	4.47	4.78	5.43
經營活動產生的現金流量淨額	280,973,028	134,196,127	增加 0.23 個百分點
每股經營活動產生的現金流量淨額（元）	0.4658	0.2225	44.03

註：按照「惟則口徑」列報的報告期末「總資產」、「歸屬於上市公司股東的每股淨資產」比上年底分別減少，主要是可供出售金融資產公允價值變動和根據公司上述重大資產置換及購買賬面交易方案出售相關 11 項股權和資產等所致。

二、附註：

1、本公司於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核，註冊會計師唐健炳先生、倪敏先生簽字出具了德師報審字(10)第 S0076 号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賬面交易方案的議案》。基於各自的業務定位及經營發展的需要，以及減少少關聯交易，避讓同業競爭的考慮，公司及上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司對雙方的資產和業務進行重組，通過相關資產置換並完成財務交易，以便使各自的管理及資源優勢得到更好地發揮，最大限度地提高資產的現金流利用效率為股東創造更大的價值。在本次交易中，公司置入及購買的資產為上海星之旅旅館有限公司 71.25% 股權、上海錦江國際酒店投資有限公司 80% 股權和上海錦江大酒店有限公司 100% 股權；置出及出售的資產為本公司擁有的公司新亞大酒店和新城飯店全部股權、上海海倫國際管理修學院的全部股權、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、上海建興賓館有限公司 65% 股權、上海錦江湯臣大酒店有限公司 50% 股權、武漢錦江國際大酒店有限公司 50% 股權、上海江爾德爾互聯有限公司 50% 股權、上海大酒店有限公司 40% 股權、溫州王朝大酒店有限公司 50% 股權。上述重大資產置換及購買賬面交易方案獲得中國證券監督管理委員會批准。

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董事會 2010 年 8 月 26 日

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違法違規責任。

本公司於 2010 年 8 月 16 日以書面形式發出了關於召開第六屆董事會第十五次會議的通議：會議於 2010 年 8 月 26 日上午在上海錦江召開。董事會召集人，董事長，董事會秘書，董事會成員列席了本次會議。

會議經過充分的討論和表決，並形成以下決議：

1、2010 年半年度報告及摘要，15 票同意，0 票反對，0 票棄權。

2、關於申請長期股權投資減價準備的議案

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，同意聘任張女士為公司證券事務代表，任期與本屆董事會任期相同。

研討會上，董事會秘書對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，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減價並提減價，減價額為人民幣 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

長欣公司註冊地點：註冊資本為 20,000 萬元。

經長江證券有限公司監督責任公司董事會會議以及 2004 年度長江證券有限公司監督