

責任編輯：邱家華

波老道地皮問鼎地王寶座

樓市火熱，今日拍賣的半山波老道地皮成爲兵家必爭之地，儘管其估值逾百億，但各路發展商均開腔有意「鯨吞」，包括長實(00001)、新地(00016)、嘉里建設(00683)及新世界(00017)等9家發展商已表示興趣。受財團高價搶地刺激，測量師估計地皮價可達110億至152億元，有機會打破1997年的小西灣地皮紀錄，問鼎本港地王寶座。

各發展商均表示感興趣

政府今日將拍賣半山波老道及元朗屏山兩幅住宅地皮，當中波老道地盤爲焦點所在，不少發展商早已開腔表示興趣，長實、新地、新世界、嘉里、南豐、九倉(00004)、嘉華國際(00173)、百利保(00617)及泛海國際(00129)等，早前已先後表示興趣。

鑑於地皮涉資龐大，有力獨資「鯨吞」的大型發展商只有兩至三家，所以部分發展商將自組財團競投。嘉華國際主席呂志和早前就表態，波老道地

盤規模很大，難以獨資模式發展，公司正考慮與其他發展商合作，組成財團以合資方式競投。九倉則表示，集團對波老道地皮感到興趣，但仍未決定是否組財團方式競投。新世界代理執行董事何伍燕指出，集團今日會參與地王角逐，但獨資還是財團暫不便透露。新地代理執行董事雷露直言，今日一定到場參與，集團將獨資競投波老道地皮。

長實執行董事趙國雄早前亦開腔，揚言集團今日將會到場參與，他認爲地皮位於優質住宅地段，預料競投氣氛十分激烈。而恒地(00012)執行董事黃浩明則謂，集團正研究是否競投波老道地皮。

地皮估值最高達152億

這幅位於半山波老道盡頭的住宅地盤，佔地約11.29萬方呎，毗鄰加拿大國際學校及猶太教國際學校。據賣地章程顯示，地皮屬「住宅(乙類)」用途，可建總樓面約43.53萬方呎，地積比率約4倍，屬於港島半山罕有大型地塊，地盤建築物



波老道及屏山地皮拍賣估值

波老道 21、23 及 25 號	地點	元朗屏山屏葵路
住宅乙類	用途	住宅丙類
11.29 萬	地盤面積 (平方呎)	6.54 萬
2.5 萬至 3.5 萬	估計樓面呎價 (元)	3000 至 3300
110 億至 152 億	估值 (元)	2 億至 2.2 億

◀ 半山波老道地皮可享中環海景，位置優越

今次估值最進取的中環測量師執行董事張鏡達表示，波老道地皮估值最多152億元，樓面呎價約3.49萬元。波老道地皮景觀比上月拍賣的司徒拔道地皮更佳，可飽覽金鐘及中環一帶開揚海景，而且涉及斜坡的問題較細，故相信可吸引發展商積極爭奪，預計項目落成後每呎售價最少4萬元。

賣地前夕新盤動態

新盤	動態	發展商
渣甸山春暉臺	9月中現樓賣，標準戶呎價2萬元起，複式戶呎價4萬元	新世界
東半山嘉柏薈及沙田嘉御山	預告波老道成新地王後即告加價	嘉華
黃大仙現崇山	加推30伙平均呎價10590元，最快周六賣	嘉里
洪水橋尚城	憧憬屏山造價理想，樓盤最快下周削優惠兼加價	長實
大埔承峰	受賣地帶動，該盤3座3樓E室2082平方呎單位以1628萬元沽出，呎價7819元	信置
鴨洲洲南灣	2座37樓A室3366平方呎單位連507呎平台，剛以1.23億元沽出，呎價3.6萬元	新地及嘉里等
奧運站瓏璽	萬事俱備，只欠東風(樓樓紙)，待批後下周上馬	新地

春暉臺複式呎價索價4萬

尚城嘉柏薈醞釀加價

東風好借 地締佳績，發展商推盤一擁而上

，7盤有動靜。新世界(00017)渣甸山春暉8號複式每呎索價4萬元，標準戶4000萬元入場；長實(00001)預期屏山地皮造好價，預告洪水橋尚城最快下周削優惠兼加價，加幅約8%至10%；另嘉華(00173)揚言波老道穩坐地王寶座，東半山嘉柏薈連隨加價。

新 世界地產代理執行董事何伍燕表示，旗下渣甸山春暉8號部署第三季9月中現樓登場，總共66伙，其中62伙爲2100方呎4房雙套的普通單位，揚言呎價2萬元起，整體平均呎價料可達2.8萬至3萬元，入場費4000萬元，至於另外4個4200方呎的複式單位，7房3套房閣，索價每呎4萬元，預料66伙總市值30億元。

何伍燕又稱，春暉8號預計可於10月入伙，目前正於現樓趕工搭建示範單位，9月推售期間全面開放，並計劃稍後赴內地路演，料內地買家比例達30%。

長實地產投資董事郭子威表示，憧憬元朗屏山地皮將交出好成績，預告洪水橋尚城將連隨有反應，最快下周先削優惠，變相加價5%，倘若地皮造價超乎理想，不排除會同時加價，加幅約3至5%，兩者合共變相加價8%至10%，加價後平均呎價將由現時4900元調升至5300至5500元。

郭又稱，該盤目前少於100伙待售，售出的約600伙僅25億元。

嘉華國際營業及市場策劃董事陳玉成表示，今天拍賣的半山波老道地皮造價預期理想，集團將視乎賣地成績，調升旗下新盤的訂價，當中包括東半山嘉柏薈及沙田嘉御山等。另外，該集團上半年內地及香港的兩地樓盤總值約28億元，估計隨着下半年推出多個新盤，例如黃竹坑深灣9號及東半山輝煌臺等，預計集團全年賣樓套現金額，將會創

春暉8號料內地客佔30%

何伍燕又稱，春暉8號預計可於10月入伙，目前正於現樓趕工搭建示範單位，9月推售期間全面開放，並計劃稍後赴內地路演，料內地買家比例達30%。

長實地產投資董事郭子威表示，憧憬元朗屏山地皮將交出好成績，預告洪水橋尚城將連隨有反應，最快下周先削優惠，變相加價5%，倘若地皮造價超乎理想，不排除會同時加價，加幅約3至5%，兩者合共變相加價8%至10%，加價後平均呎價將由現時4900元調升至5300至5500元。

郭又稱，該盤目前少於100伙待售，售出的約600伙僅25億元。

嘉華國際營業及市場策劃董事陳玉成表示，今天拍賣的半山波老道地皮造價預期理想，集團將視乎賣地成績，調升旗下新盤的訂價，當中包括東半山嘉柏薈及沙田嘉御山等。另外，該集團上半年內地及香港的兩地樓盤總值約28億元，估計隨着下半年推出多個新盤，例如黃竹坑深灣9號及東半山輝煌臺等，預計集團全年賣樓套現金額，將會創



▶ 何伍燕表示，春暉8號預計可於10月入伙

何太第一代女樓神 月底榮休弄孫爲樂

本報記者 梁穎賢

出歷史新高紀錄。據了解，該公司上半年香港賣樓總值約15億元，內地則佔13億元。因內地樓市處於調整期，故難以預測下半年內地銷售表現。

提到市場有聲音指出，希望限制內地客在港買樓，陳玉成認爲，本港是國際城市，不應限制內地人來港買樓，建議政府可透過資助市民置業及增加土地供應等方式着手。

瓏璽料售樓紙下周到手

嘉里建設(00683)黃大仙現崇山趁賣地前夕加推3座3樓單位，分布9至39樓C及D室，面積676及685方呎，訂價678萬至791萬元，呎價9898至11701元，平均呎價10590元。

另新地(00016)奧運站瓏璽爲突顯樓盤的獨特，宣布與全球廚櫃頂尖品牌Dada合作設計的Armani/Dada廚櫃，打造中西廚櫃組合，新地代理執行董事雷露表示，有關設計只適用於17個大宅及天際屋等特色戶，每個單位約值350萬元，暫爲集團分層屋苑最貴的廚房，總涉資約近6000萬元。

雷露續說，該盤萬事俱備，示範單位已經竣工，料售樓紙可於下周批出，隨時可安排上馬開賣。新地同系鴨洲洲南灣2座37樓A室，面積3366方呎單位連507呎平台，剛以1.23億元沽出，呎價3.6萬元。信置(00083)大埔承峰受賣地帶動，3座3樓E室2082方呎單位以1628萬元沽出，呎價7819元。

擎天追價成交 將廣呎價新高

波老道地皮一石激起萬重浪，全城憧憬地王勢帶動樓市升溫，起闊入市，投資者追價20萬元買九龍站擎天半島，將軍澳廣場頂層呎價7453元創屋苑新高。

香港置業九龍站君臨天下分行高級營業經理何耀航表示，近月政府推出多幅市區豪宅地皮拍賣，成交理想，進一步利好本港豪宅市場，令買家及業主均看好豪宅後市

，即使業主叫價愈趨硬淨，仍無阻部分買家積極入市，一名長線投資者更追價20萬元連約購入擎天半島3座極高層G室，面積1037方呎，作價1520萬元，呎價約1.46萬元，現時單位月租3萬元，約滿後租金可望調升至約3.5萬元，回報可達2.8厘。

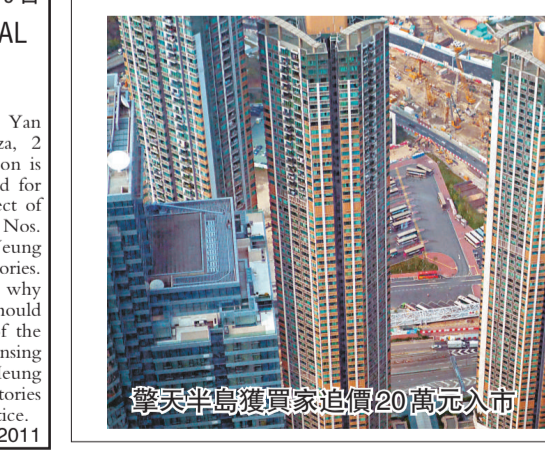
美聯物業西半山嘉兆臺分行高級營業經理廖家輝表示，港島波老

道豪宅地皮即將拍賣，並有機會問鼎新地王，勢將爲港島區豪宅市場增添動力，換樓客斥資1650萬元連車位購入干德道股樂閣高層B室，面積約1202方呎，呎價約1.37萬元，買家爲同區換樓客。

波老道地皮成焦點，屏山被忽略，鑑於上次牛潭尾地皮也創出佳績，買家憧憬該地同樣造好下，偷步入市，美聯物業新元朗中心分行聯席區域經理徐傑表示，元朗屏山地皮在即，換樓客在考慮多時後，斥資約430萬元購入YOHO MIDTOWN的7座中層A室，面積約655方呎，作價430萬元，呎價6565元，買家爲同區換樓客，終決定在賣地前拍板入市。

原業主於去年3月份以約367.8萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約62.2萬元，升值約16.9%。

利嘉閣地產皇牌屋苑君傲灣分行(軍澳廣場7座頂層相連戶連天台1610方呎，成交價1200萬元，呎價約7453元創屋苑新高。原業主2007年5月分別斥資430萬元及248萬元購入兩個單位，面積分別985及625方呎，然後將物業打通成相連戶，持貨4年多至今將單位易手，帳面獲利522萬元，折算期間單位升價約77%。



擎天半島連買家追價20萬元入市

商舖註冊68個月新高

個人遊帶動商舖旺爆，土地註冊處最新資料，5月份全港共錄538宗店舖物業買賣登記(數字反映2至4星期前的實際情況)，成交總值約57.07億元，較4月份分別增加22%及7%，單月登記量更創下自2005年10月以來、即近68個月新高，可見市場氣氛極爲熾熱。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，按價格劃分，上月舖市整體交投在高位顯著彈升，主要由價值1000萬元以下的中細價店舖買賣大幅增加帶動；價值介乎200萬至500萬元的店舖買賣尤其突出，登記量更由4月份的76宗，激增78%至5月份的135宗，增幅遠遠超越其他價格物業類別。此外，民生消費區地舖買賣大爲增多，亦帶動700萬至1000萬元的物業買賣登記按月增加39%至上月的57宗，增幅居次。

該行定期觀察的16個分區當中，上月登記宗數增加的地區共有8個，增幅由最低22%至最高217%不等，其中購物旺點銅鑼灣區表現最好，買賣登記宗數按月增加2.17倍，跑贏大市；民生區如北角、大角咀及元朗區的買賣登記量亦按月大增80%至1.29倍不等，顯示旺市涉及範圍甚爲廣泛。

周滿傑指出，個人遊威力愈見龐大，強勁消費力的爆發，不僅帶動零售旺區如銅鑼灣、尖沙咀、佐敦、旺角區入流，甚至開始惹來外地品牌來港以「天價」搶租舖戶，此舉不單帶動物業售價飛升，亦同時刺激投資者勇於高追入市，營造多宗大額成交；同時，隨着一線地舖租售價格飆升後，有投資者開始湧往民生消費區如九龍城、深水埗、荃灣、屯門及元朗區等尋寶，因此相信下半年舖市買賣將百花齊放，而且每月登記量料可輕易超越400宗水平。

老鳳祥股份有限公司 2010年度股東大會決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

一、會議召開和出席情況
老鳳祥股份有限公司於2011年6月7日在上海國際會展中心多功能廳召開2010年度股東大會，參加股東大會的股東及代理人共計68人，代表股份178,260,585股，佔公司股份總數的53.150448%。其中代表股權證人，代表股份147,976,346股，佔公司有表決權股份總數的44.282324%；代表股權46人，代表股份30,284,239股，佔公司有表決權股份總數的9.01124%。會議由上海老鳳祥股份有限公司董事長主持，本公司副總裁爲公司第一屆監事會主席。

二、會議通過決議
經股東大會授權代表對提交股東大會各項議案討論後，並以投票方式進行表決，形成以下決議：
議案一、審議通過《公司2010年半年度報告正文及摘要》
議案二、審議通過《公司2010年度董事會工作報告》
議案三、審議通過《公司2010年度財務決算報告和2011年度財務預算報告》
議案四、審議通過《公司2010年度利潤分配及資本公積金轉增股本提案》

議案五、審議通過《公司2010年12月31日總股本335,331,900股爲基礎，向全體股東發行10股新股3股》
議案六、審議通過《關於繼續聘請上海榮華律師事務所爲公司2011年度財務諮詢機構的議案》
議案七、審議通過《關於公司下屬全资子公司上海中柏文具有限公司2011年半年度經營管理報告》
議案八、審議通過《關於2011年度公司爲控股子公司融資提供擔保一覽表的議案》

議案九、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會主席》
議案十、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉石力華同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案十一、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案十二、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》

議案十三、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案十四、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案十五、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案十六、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》

議案十七、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案十八、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案十九、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案二十、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》

議案二十一、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案二十二、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案二十三、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案二十四、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》

議案二十五、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案二十六、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案二十七、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案二十八、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》

議案二十九、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案三十、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案三十一、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》
議案三十二、審議通過《關於公司董事會換屆選舉的議案——選舉李國明同志爲公司第七屆董事會副主席》

申請酒牌續期啟事 板長壽司/自家烏冬

現特通告：林偉人其地址爲九龍觀塘棠業街2號振萬廣場7樓707-710室，現向酒牌局申請位於九龍新界灣楊屋道18號荃新天地第二期高層地下UG2-83號舖板長壽司/自家烏冬的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2011年6月9日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Itacho Sushi/Jika Udon

Notice is hereby given that Lam Wei Yan of Unit Nos.707-710, 7/F, Lu Plaza, 2 Wing Yit Street, Kwun Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Itacho Sushi/Jika Udon at Shop Nos. UG2-83, UG/F, Citywalk 2, 18 Yeung Uk Road, Tsuen Wan, New Territories. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No.8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 9-6-2011

申請會社酒牌啟事 CLUB SIX

現特通告：梁錦泉其地址爲九龍尖沙咀亞士厘道25號雅士利中心6樓現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀亞士厘道25號雅士利中心6樓CLUB SIX的會社酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2011年6月9日

申請酒牌啟事 Amies Lounge

現特通告：梁儀儀其地址爲香港鴨洲洲利寧樓319室現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣軒尼詩道505號電業城13樓Amies Lounge的酒牌，附加批註事項爲酒吧。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號警政道市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期：2011年6月9日

申請酒牌啟事 BALI LILI RESTAURANT

現特通告：郭毅人其地址爲九龍九龍塘2A書院道1樓B室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀厚福街8號H8 8樓Bali Lili Restaurant的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2011年6月9日

申請酒牌啟事 BALI LILI RESTAURANT

現特通告：郭毅人其地址爲九龍九龍塘2A書院道1樓B室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀厚福街8號H8 8樓Bali Lili Restaurant的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2011年6月9日

尋人啟事

尋歌連臣角火葬場第五座10701號靈灰位持證人陳培元，見字請速電食環署25704318或25725286，商討先人陳務錫事宜。

訪尋

尋歌連臣角火葬場第五座10701號靈灰位持證人陳培元，見字請速電食環署25704318或25725286，商討先人陳務錫事宜。