

# 估值近40億 最少建1130伙

# 兩「限量地」下月拍賣

### 增加供應

政府銳意增加土地供應，一併推出2幅住宅地皮拍賣，為確保供應量，兩幅地皮均屬「限量地」，當中將軍澳第66A區用地（將軍澳站旁），限建最少960伙，即平均每戶826平方呎，市場估計樓面呎價4100元起；而元朗洪水橋丹桂村地皮，限建最少170伙，平均每戶700平方呎，市場料樓面呎價3000元起。兩地估值共39億，將連同剛勾出的西貢住宅用地於9月6日拍賣。

## 政

府承諾第3季推出8幅住宅用地，佔3幅屬於「限量地」，包括早前公布拍賣的沙田九肚A地盤，以及剛宣布推出的將軍澳及元朗洪水橋用地。

當中，將軍澳第66A區限量地位於將軍澳港鐵站旁，鄰近寶盈花園，地盤面積約14.4萬平方呎，屬於「住宅（乙類）」用途，最高可建總樓面面積約79.3萬平方呎，地積比率約5.5倍，地皮限建最少960伙，上興興建1010伙，以下限計，平均每單位面積約826平方呎。

### 元朗地吸引力稍遜

英皇集團（國際）執行董事張炳強表示，集團初步認為，將軍澳66A區地皮規模較大，元朗洪水橋地皮位置則較偏遠，所以初步預計投標意欲不大。

第一太平戴維斯估值及專業顧問（大中華區）董事總經理陳超國表示，將軍澳66A區地皮造價，可以參考新地得的66B區地皮，惟近期樓市氣氛逆轉，他預計今次拍賣的66A區地皮樓面呎價約4500元，市價約35.7億元。

高緯環球大中華區評估部董事張翹

楚預期，將軍澳第66A區地皮樓面呎價約5500元，市價約43.6億元。萊坊執行董事陳致警則表示，該地估值約33億元，樓面呎價約4160元。

另一幅拍賣的元朗洪水橋丹桂村限量地，佔地約12萬平方呎，屬於「住宅（丙類）」用途，最多可建總樓面約12萬平方呎，地積比率約1倍，地皮最少興建170伙，平均每個單位面積約705平方呎。美聯測量師行董事林宇彬估計，元朗洪水橋地皮有機會採低密度分層住宅發展，因規模較細，料吸引中小型發展商競投意欲，估計樓面呎價約3000元，估值3.62億元。陳致警對該地估值較樂觀，料每呎樓面地價約5000元，估值約6億元。

### 西貢地料值1.3億

雖然政府不斷推地，但無礙財團投地意欲，地政總署宣布，西貢白石窩新村路與清水灣道一幅地皮，以8600萬元成功勾出，安排於9月6日一併拍賣。該地面積約2.58萬平方呎，每呎勾地價約7103元，地盤屬指定作私人住宅用途，最高總樓面約1.21萬平方呎，市場估值約1.09億至1.33億元，樓面呎價約9000至1.1億元。



▲將軍澳第66A區地皮限建最少960伙

地皮	地皮面積 (平方呎)	地積比率 (約)	限建 (伙)
元朗洪水橋	12萬	1倍	170
將軍澳66A區	14.4萬	5.5倍	約960
西貢白石窩	2.58萬	0.47倍	—



## 華置灣仔新盤520萬入場

▲張卓秀敏（左）落實譽·東今午四時揀樓，旁為業務部高級項目經理（銷售）林靑龍

港島新盤大戰愈演愈烈，4盤連珠炮發。第一擊新地（00016）筲箕灣i·UniQ譽·東今日正式開賣之際，華置（00127）灣仔街市活化項目今日首度亮相，市傳下月開賣意向呎價1.3萬至1.5萬元，入場費超過520萬元。另嘉里（00683）西營盤西浦及永泰（00369）大坑理華今日及後日推出。

港島新盤氣氛熾熱，華置上月取得售樓紙的灣仔街市活化住宅項目（前稱尚翹峰第2期），今日首度亮相為軟銷前奏揭開序幕，據市場消息指，該盤意欲下月開賣，今日公布命名及介紹樓盤資料，總共237伙，標準單位面積介乎400至1300平方呎，另有相連及複式等特色戶，初步標準單位意向呎價1.3萬至1.5萬元，以單位面積400多呎計，最低消費必超過520萬元。

現時灣仔一帶新盤如姊妹盤尚翹峰、嘉善軒及星域軒等，二手平均呎價約介乎1.15萬至2.2萬元，上址若以1.3萬至1.5萬元開售，屬市場水平，應有捧場客。

港島第一擊的新地譽·東今日4時正式開賣，新地代理業務部項目總監（銷售）張卓秀敏指出，該盤累積接獲8000個查詢，20%屬內地港商及內地客，最後一伙譽天大宅30A單位亦於昨日推出，面積1370呎連49呎平台，訂價2740萬元，呎價2萬元貴絕筲箕灣單幢樓，單位價79伙單位已悉數盡推，平均呎價14742元，所有單位屬原價推出，市價約7億元，與早前售罄的同系i·UniQ譽·都平均呎價13508元比較，高達9%。

另外，上週埋下截擊譽·東伏線的嘉里西營盤西浦，今日再出招搶風頭；另永泰籌備多時的大坑理華亦加入戰團，港島4盤連珠炮發，除今日開賣的譽·東，其餘3盤均有機會正面對撼。

以及，新地奧運站瓊璫加推2伙，分別8座6E臨海大宅，面積1167呎連272呎平台，呎價17214元，連一個車位訂價2008.8萬元；以及6B座6A室，1400呎連683呎平台，呎價19929元，訂價2790萬元。

## 內資買本港樓創紀錄

內地重業調控樓市，加速內資流入本港。資料顯示，上半年已知一手及二手香港私人住宅買賣合約的內地個人買家，分別佔整體宗數及金額9.6%及15.4%，比去年上半年升2個百分點，創紀錄新高，其中一手樓佔27%。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，去年10月的施政報告將房地產投資從投資移民計劃中剔除，並未有推低內地個人買家佔整體樓市的比例。上半年一手盤內地個人買家比例宗數佔27.1%，金額佔32.4%，較去年下半年分別升3個百分點及2.3個百分點。因為上半年本地一手市場以中小型住宅新盤為主，所以金額升幅不及宗數升幅。

# 富豪海灣業主勁蝕千五萬離場

股市狂瀉令豪宅蝕讓風暴蔓延至豪宅市場，港島赤柱富豪海灣率先失守，市場消息指，本地上市公司主席擬炒樓股票，以9500萬跳樓價沽出富豪海灣D型單號屋，相較08年購入價1.1億狂蝕1500萬元。

市場消息指，富豪海灣D型單號屋，面積4902呎，剛以9500萬元沽出，呎價19379元，較08年初購入價1.1億元

，勁蝕1500萬元，據悉，業主為一本地上市公司主席，今次以跳樓價蝕讓，因股市不就炒樓股票以致債台高築，遂扁住勁蝕甩身。

### 馬亞木9200萬購兩舖

這邊廂有人市況不就蝕蝕錢甩身，那邊廂有投資者則繼續入市撈旺舖，尖沙咀自多個大型商場開幕後，人流激增

，加上自由行威力，國際品牌積極搶租區內旗艦舖，帶動租金急升，投資者瞄準肥肉出手搶舖，蟄伏多時的「小巴大王」馬亞木，剛斥資9200萬元購入尖沙咀咀兩舖，為今年首次於舖市出手。

中原（工商舖）商舖部營業董事鍾浩文表示，馬亞木剛斥資7300萬元購入尖沙咀諾士佛臺12號地下連天井，總建築面積約3200平方呎，折合呎價約

22813元。現租客為土耳其餐廳「瑪哈吧」，於95年開始承租上址，現時月租約19.5萬元，按易手價計，回報約3.2厘。

「小巴大王」看好旅客住宿市場的租務潛力，於是亦斥資1900萬元購入尖沙咀咀彌敦道66至70號金冠大廈5樓，建築面積約3500平方呎，呎價約5429元。上址現時經營賓館，月租9.4萬元，按易手價計，坐享5.9厘高息回報。

## 錦州港股份有限公司 (在中華人民共和國註冊成立的有限公司) 2011年1-6月之合並業績

錦州港股份有限公司董事會宣佈 2011年1-6月的本公司及其所屬子公司（以下簡稱“本公司”）的合並業績。下表的經營業績是根據本公司按中國會計準則編制的會計報表列示的。該報表未經會計師事務所按照國際審計準則實施審計。

項目	2011年1-6月	
	人民幣千元	人民幣千元
營業總收入	568,570	484,194
營業總成本	346,006	277,625
營業利潤	222,814	208,082
稅前盈利	224,163	208,231
所得稅費用	56,090	52,159
稅後盈利	168,073	156,072
少數股東損益	2,859	2,127
淨利潤	165,214	153,945
每股盈利 (元/股)	0.106	0.099

附註：  
一、營業收入在滿足下列條件時予以確認：  
1、商品所有權上的主要風險和報酬已轉移給購買方；  
2、商品或勞務的金額能夠可靠地計量；  
3、相關的經濟利益很可能流入企業；  
4、提供勞務的完工進度能夠可靠的計量。  
二、本公司按中國會計準則與通用中國股份制企業的有關財務規定（“中國會計規定”）計算的應納稅所得額的25%繳納所得稅，本公司所屬子公司執行同一政策。  
三、本公司登記賬冊及編制法定會計報表均遵循中國企業會計準則及相關規定。特此公告。

錦州港股份有限公司董事會  
2011年7月25日

股票簡稱：錦州港、錦港B股 編號：臨2011-018  
證券代碼：600190、900952

## 錦州港股份有限公司關於公司募集資金存放與使用情況的專項報告

本公司及董事會全體成員保證公告內容不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實、準確和完整承擔個別及連帶責任。  
根據《上海證券交易所上市公司募集資金管理規定》、《公司募集資金存放與實際使用情況的專項報告（格式指引）》和《錦州港股份有限公司募集資金管理辦法》之要求，特將公司2011年上半年非公開發行A股募集資金的存放與使用情況報告如下：  
一、募集資金基本情況

經中國證券監督管理委員會證監許可[2008]1402號核准，錦州港股份有限公司（以下簡稱“錦州港”或“公司”）於2009年3月以非公開發行的方式向大連港集團有限公司增發人民幣普通股24,600萬股，每股發行價格為7.77元，共募集資金191,142萬元，扣除發行費用後實際募集資金淨額為188,174.39萬元。該募集資金已於2009年3月24日全部到位，業經華普天健高商會計師事務所（北京）有限公司驗證並出具會審字[2009]6088號《驗資報告》。截至2011年6月30日，已使用募集資金179,334.32萬元，募集資金餘額為9,917.84萬元（包含利息收入）。

二、募集資金管理情況  
為規範公司募集資金管理，保護中小投資者的權益，公司於2008年8月制定了《錦州港股份有限公司募集資金管理辦法》（以下簡稱“《募集資金管理辦法》”），對募集資金的存放、使用及情況的監督等方面均作出了具體明確的規定。  
公司於2009年3月20日召開第六屆董事會第十七次會議，審議通過了《關於設立公司非公開發行股票募集資金專項賬戶的議案》。公司在中國工商銀行股份有限公司錦州港支行、中國建設銀行股份有限公司錦州港支行、中國銀行股份有限公司錦州港支行、上海浦東發展銀行股份有限公司大連分行（以下統稱“開戶銀行”）設立募集資金專項賬戶。本次非公開發行募集資金到位後，公司根據《募集資金專項存儲三方監管協議（範本）》於2009年4月3日與開戶銀行及保薦機構華普天健高商會計師事務所分別簽訂了《募集資金三方監管協議》。公司一直嚴格按照《募集資金管理辦法》的規定管理募集資金，募集資金的存放、使用、管理均不存在違反《募集資金管理辦法》及《上海證券交易所上市公司募集資金管理規定》規定的情形。  
截至2011年6月30日止，公司募集資金專項存儲情況列示如下：

開戶銀行	賬戶類別	賬號	期末餘額	存儲方式
中國建設銀行股份有限公司錦州天橋支行	專用賬戶	2100167100105202883	1,359,175.19	活期存款
		21001671001049113296	60,000,000.00	定期存款
		21001671001049113296	10,000,000.00	通知存款
中國工商銀行股份有限公司錦州港支行	專用賬戶	0708000129200038037	366,372.43	活期存款
中國銀行股份有限公司錦州港支行	專用賬戶	800804959208092001	27,452,859.47	活期存款
合計			99,178,407.09	

三、本年度募集資金的實際使用情況  
公司嚴格按照《募集資金管理辦法》使用募集資金。2011年上半年募集資金的實際使用情況詳見附表：募集資金使用情況對照表。  
2011年上半年，按公司募集資金使用計劃，募集資金主要投資五個項目。本報告期公司共投入募集資金12,027.29萬元，累計投入募集資金179,334.32萬元。主要使用情況如下：

- 錦州港第三港池301B原油泊位  
該項目承諾投資總額61,000萬元，本報告期內募集資金直接投入7,158.54萬元，累計投入募集資金54,420.45萬元，該項目建設工程正在按計劃實施之中。募集資金餘額為7,135.92萬元（包含利息收入）。
- 錦州港第二港池206通用散雜泊位工程  
該項目承諾投資總額24,074.02萬元，本報告期公司第七屆董事會第八次會議審議同意將錦州港第二港池206通用散雜泊位工程項目預計結餘募集資金3,314.44萬元（本金3,162.05萬元，利息收入152.39萬元）用於補充流動資金，並經2011年第二次臨時股東大會討論通過，該項目調整後投資總額為20,911.97萬元。本報告期內募集資金直接投入172.08萬元，累計投入募集資金20,907.98萬元，該項目已達到預定可使用狀態。募集資金餘額為18.65萬元（包含利息收入），為尚未支付的工程款。
- 錦州港糧食現代物流項目一期工程  
該項目承諾投資總額30,700萬元，本報告期公司第七屆董事會第八次會議審議同意將錦州港第二港池205通用散雜泊位工程項目預計結餘募集資金3,746.78萬元（本金3,594.40萬元，利息收入152.38萬元）用於補充該項目資金，該項目調整後投資總額為34,446.78萬元。本報告期內募集資金直接投入1,235.61萬元，累計投入募集資金31,835.80萬元，該項目建設工程正在按計劃實施之中。募集資金餘額為2,745.29萬元（包含利息收入）。
- 錦州港第二港池205通用散貨泊位工程  
該項目承諾投資總額22,356.87萬元，本報告期公司第七屆董事會第八次會議審議同意將該項目預計結餘募集資金3,746.78萬元（本金3,594.40萬元，利息收入152.38萬元）用於補充錦州港糧食現代物流項目一期工程項目資金。該項目調整後投資總額為18,762.47萬元。本報告期內募集資金直接投入146.62萬元，累計投入募集資金18,759.16萬元，該項目已達到預定可使用狀態。募集資金餘額為17.98萬元（包含利息收入），為尚未支付的工程款。
- 償還部分銀行貸款及補充流動資金  
該項目承諾投資總額50,043.50萬元，本報告期公司第七屆董事會第八次會議審議同意將錦州港第二港池206通用散雜泊位工程項目預計結餘募集資金3,314.44萬元（本金3,162.05萬元，利息收入152.39萬元）用於補充流動資金，並經2011年第二次臨時股東大會討論通過，該項目調整後投資總額為53,357.94萬元。本報告期內募集資金直接投入3,314.44萬元，累計投入募集資金53,410.93萬元（包含利息收入），募集資金餘額為零。

四、變更募投項目的資金使用情況  
本報告期內公司不存在變更募投項目情況。  
五、募集資金使用及披露存在的問題  
公司及時、真實、準確、完整地披露了募集資金的相關信息，募集資金管理不存在違規情形。  
特此報告。  
附表：募集資金使用情況對照表

錦州港股份有限公司  
二〇一一年七月二十五日

募集資金總額	191,142		本年度投入募集資金總額		12,027.29					
	變更用途的募集資金總額		不適用		已累計投入募集資金總額					
	變更用途的募集資金總額比例		不適用		179,334.32					
是否已變更項目(含變更部分)	募集資金總額	調整後投資總額	截至期末承諾投入金額(1)	本年度投入金額	截至期末實際投入金額及佔承諾投入金額的比例(2)=(1)/(3)	截至期末投入進度(%) (4)=(2)/(1)	項目達到預定日期	本年度實現的效益	是否達到預計收益	項目可行性是否發生重大變化
承投投資項目										
錦州港第三港池301B原油泊位工程	否	61,000.00	61,000.00	7,158.54	54,420.45	不適用	不適用	1,741.19 (注)	否	否
錦州港第二港池206通用散雜泊位工程	否	24,074.02	20,911.97	172.08	20,907.98	不適用	不適用	2009年6月	1,913.45	是

錦州港糧食現代物流項目一期工程	否	30,700.00	34,446.78	不適用	1,235.61	31,835.80	不適用	不適用	不適用	否
錦州港第二港池205通用散貨泊位工程	否	22,356.87	18,762.47	不適用	146.62	18,759.16	不適用	不適用	2009年6月	2,176.88
償還部分銀行貸款及補充流動資金	否	50,043.50	53,357.94	不適用	3,314.44	53,410.93	不適用	不適用	不適用	否
合計		188,174.39	188,479.16		12,027.29	179,334.32				5,831.52

註：第三港池301B原油泊位工程尚未達到設計通過能力（25萬噸級），但自2009年7月起，該泊位已經達到10萬噸級通過能力。

股票簡稱：錦州港、錦港B股 編號：臨2011-019  
證券代碼：600190、900952

## 錦州港股份有限公司第七屆董事會第十三次會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實、準確和完整承擔個別及連帶責任。  
錦州港股份有限公司第七屆董事會第十三次會議於2011年7月25日以通訊表決方式召開。公司董事12人，參加表決的董事12人，符合《公司法》和《公司章程》的規定。會議通過如下決議：  
一、審議通過《公司2011年半年度報告》，內容詳見上海證券交易所網站（http://www.sse.com.cn）。  
公司董事、高管人員對2011年半年度報告簽署了書面確認意見。  
同意12票，反對0票，棄權0票。  
二、審議通過《關於公司募集資金存放與使用情況的專項報告》，內容詳見上海證券交易所網站（http://www.sse.com.cn）。  
同意12票，反對0票，棄權0票。  
特此公告。

錦州港股份有限公司  
董事會  
二〇一一年七月二十五日

股票簡稱：錦州港、錦港B股 編號：臨2011-020  
證券代碼：600190、900952

## 錦州港股份有限公司第七屆監事會第十二次會議決議公告

本公司及監事會全體成員保證公告內容不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實、準確和完整承擔個別及連帶責任。  
錦州港股份有限公司第七屆監事會第十二次會議於2011年7月25日以通訊表決方式召開。公司監事7人，參加表決的監事7人，符合《公司法》和《公司章程》的規定。會議審議通過如下事項：  
一、審議通過公司《2011年半年度報告》  
參與表決的監事對公司《2011年半年度報告》進行了審核，並發表審核意見如下：  
1、公司《2011年半年度報告》的編制和審議程序符合法律、法規及公司《章程》的各項規定；  
2、公司《2011年半年度報告》的內容和格式符合中國證監會和上海證券交易所的各項規定，所包含的信息能夠從各個方面真實地反映公司2011年1-6月生產經營情況和財務狀況；  
3、公司《2011年半年度報告》所披露的信息是真實、準確和完整的；  
4、在審議公司《2011年半年度報告》並提出本審核意見前，未發現參與公司《2011年半年度報告》編制和審議的人員有違反保密規定的行為。  
表決結果：同意7票，反對0票，棄權0票。  
二、審議通過《公司募集資金存放與使用情況的專項報告》  
表決結果：同意7票，反對0票，棄權0票。  
特此公告。

錦州港股份有限公司監事會  
二〇一一年七月二十五日