

責任編輯：龍森輝

商舖租金回報低於2.9%

本港零售業強勁，不少海外品牌進軍本港分一杯羹，促使舖位租價不斷上漲。今年第二季，逾1000萬元的商舖交按季急升44%，反映低息環境下，投資者活躍於商舖買賣，惟在價格急漲下，現時傳統購物區舖位的平均租金回報率已低於2.9%。

高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示，不少國際品牌積極進駐中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角等購物旺區的一線舖位，其中以時裝店最為勇於出價。因國際品牌競爭激烈，本地及小型零售商在購物旺區物色舖位皆有困難。

在需求帶動下，第二季各區舖租皆錄升幅，傳統購物區地舖平均租金繼第一季上升8.1%後，第二季再錄得7.4%的按季升幅，目前租金水平較2008年中的高峰期已高出11%。值得一提，中環皇后大道中及銅鑼灣羅素街一線舖位租金再錄雙位數增長。

商舖投資市場方面，第二季表現大勇，逾1000萬元的舖位交按季急升44%，反映低利率環境持續，投資者看好舖位升值前景，在價格大漲下，目前傳統購物區優質舖位的平均租金回報率低於2.9%。

展望未來，跨國品牌對一線舖位需求持續，但通脹壓力帶來食品價格上升，對餐飲業經營者而言，中短期將影響其對舖位的需求。然而，受經濟增長、內地客上升、零售增長及旺區舖位供應緊張等因素刺激，高力國際預計，未來12個月傳統購物區地舖租金再升15%。

另外，中原地產指出，上半年工廈、商廈及舖位「摸貨」買賣登記錄71.54億元，較2010年下半年大升47.3%，創97年下半年以來13年新高。交易宗數方面，上半年工商舖「摸貨」買賣登記錄922宗，較去年下半年上升46.6%，創6年新高，反映上半年工商舖投資氣氛極為熾熱。



九龍城民生商業大廈為一幢9層高商廈

太子道西商廈索價4.2億

在低息環境下，全幢商廈持續受捧，大業主遂伺機出貨。地產代理指，九龍城太子道西民生商業大廈全幢標售，截止日期為9月21日，業主意向價4.2億元。

中原（工商舖）寫字樓部高級營業董事陳玉雲表示，放售物業位於九龍城太子道西348至352號民生商業大廈，地盤面積約4595平方呎，現為一幢9層高之商業大廈，地庫及地下為商舖用途，1樓至7樓為寫字樓樓層。物業將以「現狀」、部分交吉及部分連租約形式出售，業主意向價4.2億元，意向呎價約1.17萬元。

陳氏續稱，隨着區內零售消費上漲，新買家可把物業改裝打造為銀座式商廈，重整租戶組合，吸納更多零售消費行業的租戶，預料租金會因應租務市場而有顯著升幅，以該項目現時的樓面面積約35857平方呎計算，預料全幢物業的租金收益可達180萬元。

長實新名門再賣15伙

長實(00001)新加坡住宅新名門，上周在港首度推出的15伙已售罄，項目迄今已累售逾100伙，套現約15億(港元，下同)，60%屬內地客，即日再加推10伙大宅及最後2幢獨立屋，平均呎價9079元。

長實營業經理何家欣稱，旗下新加坡住宅新名門，上周於本港首度推出的15伙悉數沽清，項目至今累售逾100伙套現約15億元，60%買家為內地長線投資者，其餘分別來自香港、馬來西亞、新加坡及歐美人士，一名本地商人購入3個單位，包括獨立屋，涉資5500萬元。何續說，項目反應理想，再加推10伙高層單位及最後兩幢獨立屋，10伙高層單位售價介乎1210萬至1630萬元，平均呎價達9079元，另兩間獨立屋售價約2290萬元。項目銷情理想，待貴賓預覽期過後，擬加價約5%至8%。

港島4單幢盤混戰

譽·東昨料沽出40伙

烽煙四起

港島4個單幢盤混戰由打頭陣的新地(00016)筲箕灣i·UniQ譽·東揭開戰幔，該盤昨日開賣，料全日沽逾50%或40伙，20%為內地客，其呎價1.8萬元的平台戶落實售出，屬項目次高，傳內地客斥約2600萬元掃3伙。另華置(00127)灣仔壹環、嘉里(00683)西浦及永泰(00369)大坑理華接棒登場。

以貴絕稍筲箕灣單幢樓姿態開賣的譽·東，昨午四時揀樓，由於昨日非假期，排隊人數不多，約三時半開始現人龍，準四時接近約100人，售樓處氣氛尚熱鬧，大批買家在經紀陪同下等揀樓，據悉初段氣氛因大多買家未收工無法趕赴售樓處，入夜後人流逐步回順，據悉約八時許約售出30伙，新地業務部項目總監(銷售)張卓秀敏預計全日約售出逾50%單位，20%屬內地客及內地港商，其中6樓及22樓的平台單位已悉數沽清，6A面積638呎，售價1148.4萬，呎價1.8萬元屬屋苑次高，但仍貴絕筲箕灣單幢盤。

張卓秀敏稱，集團非常滿意物業銷情，相信有質素的物業，定必獲買家追捧。

另據市場消息指出，該盤屬遠期樓花，買家大多為投資者，據悉其中一名內地客斥約2600萬元掃入其中3伙。

i·UniQ系列第一炮譽·東5月開賣時銷情火熱，總數117伙首日沽逾100伙，約佔總數85%，平均呎價1.3萬元，第二炮譽·東東未能承接餘威，主要市況而有所不同，5月時氣氛依然不俗，唯政府之後出招後震散樓市，之後減價蝕讓俯拾皆是，令樓市雪上加霜，加上譽·東此批單位售價較譽·都略高，買家較審慎屬可以理解，但相信新地品牌效應，餘貨可於短期內沽清。

西浦料吸引長線投資者

原本有意與譽·東同步開賣的嘉里西浦，礙於示範單位仍在趕工搭建無法開賣，兩盤對撼激戰擦身而過。嘉里執行董事朱葉培表示，西浦示範單位及樓書正在趕製當中，最快可於8月初開放及推售，並會於派樓書後向代理簽實銷售委託書。

朱葉培又稱，預計西浦有半數買家屬長線投資者，



▲譽·東售樓場面尚算熱鬧

為增加吸引力及方便投資者容易出租，全部142個標準單位均連裝修及傢俬一併出售，預計最細720呎單位入場費高於800萬元，並委託蘇富比國際物業顧問，為該盤業主提供租管服務。

朱葉培指出，系內半山Soho38及西環縉城峰呎租達50及40元，預計西浦呎租可達50元，特色單位可看高一線。

港島區短期內將有多個單幢樓部署開賣，朱葉培揚言不擔心因而分薄客源，港島區住宅供應長期缺乏，尤其中環至上環一帶的新樓供應不足200伙，集團對西浦銷售具信心。

華置灣仔道項目名壹環

此外，華人置業副主席劉鳴煒表示，集團夥拍市建局的灣仔道重建項目，正式命名壹環，計劃下半年開賣。壹環樓高35層，合共237伙，包括11伙特色戶，標準單位面積約420至1200平方呎，提供開放式、1房及3房間隔，預計2013年首季入伙。

據了解，該盤基座為精品商場，樓面逾1萬平方呎

譽·東個別成交			
單位	面積(方呎)	訂價(萬元)	呎價(萬元)
6A	638	1148.4	1.8
6D	595	981.8	1.65
22B	823	1250	1.51
28B	850	1289.1	1.51

除了壹環外，發展商亦計劃下半年推出旗下一項住宅項目。被問到有發展商早前揚言看淡樓市，劉鳴煒指，壹環的定價將會參考灣仔區新盤，以及根據市場供求而定，集團對該盤銷售有信心。

3個單幢盤先後揭開牌，永泰大坑理華今日壓軸登場，該盤早於籌備暑假期間出擊，意向呎價2萬元，或有機會與西浦交鋒。

瓏璽料沽600伙套百億

淡市奇葩的新地(00016)奧運站瓏璽，市傳售出連預留共600伙套近百億元，650伙清袋在望，昨日加推全屋苑最後一批43個標準戶發售，全屬兩房戶型並屬首度推出，平均呎價14788元，呎價1.2萬元起，入場費1000萬元。

瓏璽高價開賣承接力依然強勁，市場消息稱，該盤早前發出價單的近600個單位，已全數沽出及獲預留，套現近百億元，樓盤氣勢如虹。新地代理執行董事雷霆

◀瓏璽淡市開紅盤，總數650伙清袋在望，雷霆(右)昨日宣布加推最後一批兩房戶，旁為胡致遠

對於樓盤銷情三緘其口，但事先張揚安排周日為樓盤作完美謝幕，暗指樓盤有好消息交代。其後他公布，將該盤餘下最後一批43個標準單位加推應市，平均呎價14788元。

新地代理高級銷售及市務經理胡致遠表示，瓏璽最後一批43伙標準戶，全屬兩房戶型，其中29伙為6A座C單位，面積655呎，呎價介乎1.5萬至1.73萬；14伙為2座D單位，面積895呎，呎價介乎1.2萬至1.3萬元，訂價1002.6萬元起，該批單位最快可於周日開售。市傳該盤單位已悉數獲認購，待周日動身簽約作實。

他又稱，瓏璽至今累售約500伙，特色單位亦已推出近半，尚餘約10多伙特色戶仍未發價單。

限價令料刺激內地樓市交投

內地打壓樓市炒風絕不手軟，在限購令及限貸等宏調措施下，上半年一線城市樓價被打殘，北京及上海樓價暴跌9%，促使部分資金轉移商業物業。置業國際預期，鑑於限購及限貸令擬擴至二、三線城市，下半年新盤訂價勢必受壓，住宅價格難免回落，當中料深圳跌幅最大，達10%。然而，樓價回落刺激買家入市，下半年內地住宅成交量有望反彈，港人在內地置業亦會回升。

置業國際主席蔡涯濤指，上半年內地四大城市的住宅價格俱跌，當中深圳跌幅為4%、廣州下跌7%、上海及北京跌幅約9%。他說，在實施限購令的城市，豪宅市場首當其衝，受影響程度比普通住房嚴重。

在調控下，發展商融資困難，除了減價推盤外，更出現年息達數十厘、甚至60至70厘的短期貸款，普遍由融資機構借出，反映發展商的資金緊絀程度。

商業物業成新貴

值得一提的是，新措施令住宅物業受到打擊，有地方政府為維持土地收入，遂推出不受政策影響的商業用地出售，成為近期賣地新寵。以北京為例，上半年商業用地的出讓地價達174億元(人民幣，下同)，遠超了住宅用地的120億元。

在打壓措施下，上半年港人於內地投資物業的單位數量僅7300至8300伙，按年下跌7%，金額約80億元，按年跌5%。最受港人歡迎的深圳，調控措施嚴厲，港人在當地投資物業的數字明顯回落約10%至1800至2000伙，但因工作需要而購入深圳物業在比例佔41%，創新高。而珠三角、廣州及上海等地亦受港人歡迎。

展望下半年，蔡涯濤指，基於二、三線城市的住宅價量俱升，中央遂推「新五條」擴大限購令至二、三線城市，為當地樓價增不明朗因素，而深圳首推「限漲令」後，其他城市亦可能跟隨深圳，加強對新盤限價，在上述因素下，他預計下半年內地樓價受壓，當中深圳住宅樓價將會再跌10%、廣州和北京下跌5%、上海和珠三角等地則跌6%。

限購令擴大，部分急需資金的發展商或會減價促銷，用家可趁機入市置業，從而刺激住宅成交量，他預計港人下半年在內地投資物業的數量較上半年多，惟全年計算仍較往年差，該行預計，今年港人在內地投資物業的總量約15100至16100伙，按年下跌約5%，總金額約162億元，按年下跌6%。

A股簡稱：鄂爾多斯 A股代碼：600295 編號：臨2011-020
B股簡稱：鄂誠B股 B股代碼：900936

內蒙古鄂爾多斯資源股份有限公司有限售條件的流通股上市公告

特別提示

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。

重要提示：
● 本次有限售條件的流通股上市數量為316,800,000股
● 本次有限售條件的流通股上市流通日期為2011年8月1日

一、股權分置改革方案的相關情況
1、公司股權分置改革於2006年11月9日經相關股東會議通過，以2006年2月6日作為股權登記日實施，於2006年2月8日實施後首次復牌。

2、公司股權分置改革方案是否安排追加對價：是
如果公司2007年度經審計的扣除非經常性損益後的淨利潤低於27,028萬元或當年度財務報告被出具非標準審計意見，則內蒙古鄂爾多斯資源股份有限公司(以下簡稱「集團公司」)向上述條件觸發時持有無限售條件的流通股A股股東送3200萬股股份，相當於以股權分置改革前流通股A股股份總數為基礎每10股流通股A股獲送2股股份。

本公司2007年度經審計的扣除非經常性損益後的淨利潤超過27028萬元，且2007年度財務報告沒有被出具非標準審計意見，所以本公司未追加對價。

二、股權分置改革方案中關於有限售條件的流通股上市流通有關承諾

1、有關限售條件的承諾
集團公司持有的非流通股股份自公司2007年度財務報告經股東大會審議通過後10個交易日期滿後12個月內，不上市交易或轉讓；在上述限售期屆滿後12個月內，集團公司通過交易所掛牌交易出售的原非流通股股份數量不超過公司股份總數的5%；在24個月內不超過公司股份總數的10%。但為維護股價維持部分不受上述限制。

履行情況：集團公司嚴格按照上述承諾履行。

2、有關維持股份的承諾
在股權分置改革方案實施後即集團公司向公司每持有10股流通股A股的股東支付2股股份對價的兩個月內，若公司A股股價低於3.50元時(期間因發生利潤分配、資本公積金轉增股份、增發新股或配股等情況時，上述設定價格將進行除權處理)，集團公司將累計投入2億元人民幣通過交易所以集中競價的方式購買維持公司流通股A股，直到上述兩個月內最後一個交易日公司A股股價回到3.50元或上述資金全部使用完畢。在增持股份計劃完成後六個月內，將不出售增持的股份並將履行相關信息披露義務。

履行情況：未觸發承諾條件，集團公司未進行股份增持。

3、股改其他承諾
在公司股權分置改革過程中，對未質押、託管的非流通股股份，集團公司承諾在支付對價股份的臨時保管，以防止該部分股份被買賣，同時，不進行其他可能對本次股權分置改革方案實施構成實質性障礙的行為，以確保能夠履行對價支付義務。

集團公司承諾通過交易所掛牌交易出售的股份數量，達到公司股份總數百分之十，自該事實發生之日起兩個工作日內做出公告。

集團公司承諾不會利用公司股權分置改革進行內部交易、操縱市場或者其他證券欺詐行為。

集團公司承諾全額承擔此次股權分置改革工作的相關費用。
履行情況：按承諾履行。

4、非股改承諾
2008年8月14日，集團公司就持有的鄂爾多斯股份減持事宜特別承諾如下：除遵守股改承諾中關於股份減持的承諾外，集團公司目前持有鄂爾多斯420,000,000股股份，在鄂爾多斯2007年度財務報告經股東大會審議通過後10個交易日期滿後36個月內(2008年6月3日至2011年6月3日)，若鄂爾多斯股票價格低於20元(該價格如遇除權除息將按相應比例進行調整)，集團公司將不會對持有鄂爾多斯股份進行減持。

履行情況：按承諾履行。

三、股改實施後至今公司股本結構變化及股東持股變化情況
1、股改實施後至今，未發生除權除息和轉增以外的股本結構變化。
2、股改實施後至今，各股東持有有限售條件流通股的比例未發生變化。
四、大股東佔用資金的解決安排情況
截至2011年6月30日，公司不存在大股東非經營性佔用公司資金的情況。

五、保薦機構核查意見
公司股權分置改革保薦機構為國都證券有限責任公司，保薦機構和保薦代表人未更換。

保薦機構認為：截至《國都證券有限責任公司關於內蒙古鄂爾多斯資源股份有限公司有限售條件的流通股上市流通申請的核查意見書》出具日，鄂爾多斯羊誠集團有限責任公司嚴格履行了在鄂爾多斯股權分置改革期間所作出的承諾，本次其所提出的有限售條件的部分流通股上市流通事宜符合《關於上市公司股權分置改革的指導意見》、《上市公司股權分置改革管理辦法》等相關法規和《上海證券交易所》的有關規定，亦符合其在股權分置改革說明書中的有關承諾。

六、本次有限售條件的流通股上市情況
1、本次有限售條件的流通股上市數量為316,800,000股；
2、本次有限售條件的流通股上市流通日期為2011年8月1日；
3、有限售條件的流通股上市日期清單

序號	股東名稱	持有有限售條件的流通股股份數量(單位:股)	持有有限售條件的流通股股份佔公司總股本比例	本次上市數量(單位:股)	剩餘有限售條件的流通股股份數量(單位:股)
1	集團公司	316,800,000	30.7%	316,800,000	0
合計		316,800,000	30.7%	316,800,000	0

4、本次有限售條件的流通股上市情況與股改說明書所載情況的差異情況：
本次有限售條件的流通股上市情況與股改說明書所載情況完全一致。

5、此前有限售條件的流通股上市情況：
本次有限售條件的流通股上市為公司第二次安排有限售條件(僅限股改形成)的流通股上市。此前有限售條件的流通股上市情況詳見2010年11月12日在上海證券交易所網站披露的臨2010-023號公告。

特此公告

內蒙古鄂爾多斯資源股份有限公司
2011年7月27日



申請酒牌續期啟事

MODY'S GRILL & BAR

現特通告：郭秉宗其地址為九龍尖沙咀東慶地道75號南洋中心UG 48室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀東慶地道75號南洋中心36、37、38、39、40、41號地舖Mody's Grill & Bar的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2011年7月27日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

MODY'S GRILL & BAR

Notice is hereby given that Kwok Ping Chung of UG 48, South Sea Centre, 75 Mody Rd., T.S.T. East, Kln. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Mody's Grill & Bar at Shop 36, 37, 38, 39, 40, 41, G/F, South Sea Centre, 75 Mody Rd., T.S.T. East, Kln. with endorsement of bar. 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, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date:27-7-2011

寶源閣
高價收購 字畫 瓷器 酸枝
陸國源 Luk Kwok Yuen
電話 6039 8192, 9304 2493

總店：香港上環樂古道31-37號
皇后商業大廈C舖
分店：香港荷李活道186-190號G舖
電郵E-mail：chase_cheung@yahoo.com.hk