

# 英皇 14.5 億沽英娛廣場



▲荃灣英皇娛樂廣場全幢以 14.5 億元沽出

近年全幢寫字樓受捧，大業主伺機高位沽貨。英皇(00163)持有的荃灣英皇娛樂廣場，剛以 14.5 億將全幢沽出，折合呎價 7379 元，該廈為英皇於 1994 年商廈高峯期間以近 10 億元高價購入，現帳面賺近 5 億元，有傳買家為「磁帶大王」陳秉志合組財團。

英皇國際執行董事張炳強證實，旗下荃灣英皇娛樂廣場確以 14.5 億元沽出，原因是價錢合理，所以老闆楊受成願意割愛出售，套現所得將會在核心區物色靚舖，以尋求發展機會。

## 持貨 18 年賺近 5 億

據資料顯示，該物業為英皇於 1994 年商廈高峯期，以 9.55 億元高價購入，現持貨 18 年終

於甩貨，帳面勁賺 4.95 億元。

消息指出，買家為「磁帶大王」陳秉志夥「物流張」張順宜，兩人均為資深投資者，而英皇娛樂廣場樓高 20 層，另設 2 層地庫，總樓面約 19.65 萬平方呎，現時呎租介乎 20 餘至 300 餘元，每年租金收入約 5800 萬元，新買家可享租金回報約 4%。

同時，寫字樓再掀瘋潮，代理指出，灣仔新銀集團中心 27 樓全層，面積 7287 平方呎，剛以約 1.03 億元易手，折合呎價達 1.42 萬元，刷新該廈新高紀錄。另外，金鐘力寶中心 2 座 34 樓單位，面積 2270 平方呎，以呎價 1.9 萬元易手，單位為資深投資者羅家寶於 2010 年初以呎價 14750 元購入，持貨 2 年賺 965 萬元。

另外，英皇地產沽出北角渣華道 98 號 15A 室，面積 956 呎，涉資約 1223.6 萬元，呎價 1.28 萬元。

## 張順宜摸舖賺千萬

舖位市道亦十分熱鬧，代理透露，「物流張」近日頻頻換馬，新近以 2480 萬元沽出旺角廣華街 13 號 1 號舖，張氏持貨不足半年，帳面袋 1080 萬元。同時，羅家寶夥拍林清林持有的中環擺花街 22 號地舖，亦以 5400 萬元摸出，連同日前以 1.1 億元摸出的毗鄰 24 號舖，兩人持貨僅約 2 個月，帳面合共勁賺 4100 萬元。

另外，中原(工商舖)商舖部高級營業董事鍾浩文稱，中環和安里 8 至 12 號地下 C 號舖，面積約 350 平方呎，以 2405 萬元沽，折合呎價 7 萬元。另天后清風街 12 號地舖，面積約 1000 平方呎，以 3000 萬元沽出，折合呎價 3 萬元。

# 君珀浪澄灣提前預留

大市氣氛高漲，發展商推盤全面加速。市場消息，長實(00001)旗下堅尼地道君珀，以及恒隆地產(00101)大角咀浪澄灣齊齊提早於下月初及今日預留，前者低 3 萬元起步，後者 1 萬元。

長實營業經理何家欣表示，旗下堅尼地道君珀最快月內開賣，46 伙標準戶面積約 2000 至 2478 呎，參考中半山現時二手造價，由分層的 3.2 萬至全層的 4.9 萬元，該盤標準戶首批意向呎價 3.5 萬元，其後推售單位極具上調潛力；另 4 伙分別為 1 樓平台花園及頂層天台複式戶，後者面積 3600 至 3800 方呎，其中 1 伙連泳池，市場估計該單位意向呎價可達 6 萬元，涉資逾 2 億元。

市場消息，君珀下月初將進行預留，打鐵趁熱盡快鎖客，低層單位 3 萬元起步。

另外，市場消息指出，原定下周開價的浪澄灣，有機會提前今日預留，意向呎價 1 萬元起。同時，恒地(00012)沙田名家匯剛沽出頂層複式戶，面積 4300 方呎，成交價 6300 萬元，呎價 1.55 萬元。

此外，信置(00083)牽頭的白石角天賦海灣昨連環沽出兩伙，分別為 7 座中層 D 室 1435 呎，及 20 座低層 D 室 1016 呎，平均呎價 9760 及 8766 元，全屬內園單位。消息指周末預約參觀示範單位增加 30% 共 200 多組客。

# 九建牛潭尾洋房縮規模

面對公眾對保育要求愈來愈高，九建(00034)旗下元朗牛潭尾項目，新近縮減規模再度闖關，向城規會申請興建 157 幢 3 層高住宅，比 2010 年已修訂的規模再減 23 幢，總樓面則輕微削減至 39.51 萬平方呎。

項目位於元朗牛潭尾丈量約份第 104 多個地段及毗連政府用地，鄰近攸潭尾村，現時規劃為「綜合發展區」用途，佔地約 104 萬平方呎，擬以 0.388 倍興建 157 幢 3 層高密度住宅，比前年新修訂的方案再減 23 幢，而可建樓面亦由 39.59 萬平方呎，減至 39.51 萬平方呎。當中住宅樓面佔約 37.92 萬平方呎，即平均每幢洋房面積約 2415 平方呎，其餘則為商業樓面。

資料顯示，申請人早於 2009 年就上述地盤提交發展申請，計劃興建 193 幢洋房，總樓面達 41.98 萬平方呎，惟遭到不少村民反對，申請人遂多次提交修訂，即使 2010 年的最新方案已減至 180 幢，惟在城規會接獲的逾百份公眾意見當中，接近全數仍然持反對意見。

據最新提交的文件顯示，新申請劃分為 2 期發展，第 1 期佔 128 幢洋房，第 2 期佔 29 幢，建築物高度 3 層，住宅覆蓋率不多於 40%。

# 水藍·天岸呎價逾萬元

## 創出東涌分層戶歷史新高水平

大市氣氛持續高漲，癲價成交交接浪，一度為供應重災區樓價易跌難升的東涌，終於吐氣揚眉否極泰來，打入破頂行列。水藍·天岸 1 個 1760 呎的頂層特色全海景戶，剛以破盡紀錄的 10153 元呎價易手，為東涌分層戶首度爆上萬元，締區內史上新高之餘，更與同系的洋房水藍·天造價睇齊，貴過柴灣杏花邨。

本報記者 梁穎賢

利嘉閣地產映灣園分行經理關騰達表示，水藍·天岸 6 座頂層連天台 D 室，面積 1760 呎，剛以 1787 萬元易手，呎價 10153 元創東涌分層戶史上新高，與同屬香港興業(00480)發展的獨立洋房水藍·天同價。水藍·天現時二手呎價約 1.1 萬至 1.2 萬元。

關騰達稱，上述創新高單位屬頂層連天台特色戶，擁覽全海景，並附連發展商贈送的按摩池，屬罕有供應，二手放盤只得 5 至 6 個，叫價普遍相當硬淨，倘若再遇心儀買家，隨時有機再破頂。

上址業主於 10 年 3 月以 1443.2 萬元購入，持貨兩年帳面賺 24%。

## 東涌樓價今年升 10%

他又稱，東涌區二手表現強勁，本年至今樓價已升 10%。經過一輪急衝，區內只餘 700 個放盤，較高峰區減少 30%，其中連租約盤佔一半。

中原地產大圍站名城第二分行經理羅航星表示，沙中線拍板帶動區內樓市，不少買家看好大圍區物業升值潛力，紛紛加快入市步伐。金獅花園 2 期金寧閣(D 座)中層 06 室 503 方呎兩房，剛以 258 萬元易手，呎價 5129 元，為同類型單位新高價成交。業主 09 年 12 月以 146 萬元購入，帳面獲利約 112 萬元離場，單位升值約 76.7%。



▲水藍·天岸 1 個 1760 呎的頂層特色全海景戶，剛以破盡紀錄的 10153 元呎價易手

特色戶備受青睞，中原豪宅 STATELYHOME 西半山分區經理周耀棠表示，貝沙灣 6 期 2 座高層複式戶，面積 2425 平方呎，連 567 平方呎空中平台及 396 平方呎天台，3 房間隔，有工人套房，更罕有附家庭室，連 3 個車位交吉出售。原業主最初叫價 5300 萬元，經買家議價後，終於同意減價 450 萬元至 4850 萬元成交，讓價幅度高達 9%，現每呎造價約 2 萬元。原業主 07 年以 4122.5 萬元(連 3 車位)購入物業，是次轉手帳面獲利 727.5 萬元，單位升值約 18%。

另一方面，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據美聯「樓價走勢圖」顯示，4 月份平均每呎樓價報 6103 元，連升 3 個月，首 4 個月錄得約 7.7% 的累積升幅。過去數月樓價重拾升軌，不僅收復早前調整的失地，

甚至超越去年 5 月份高位 5972 元水平。

劉嘉輝續稱，近期市場更不時錄得呎價新高的個案。以今年首 4 個月註冊登記計算，10 大屋苑已知的買賣個案中，高近 96% 為獲利。據土地註冊處註冊登記中，美聯選取全港 10 個大型屋苑，於今年首 4 個月買賣個案中，追溯之前的成交並刪除部分特殊個案後的已知買賣個案合共約 1696 宗，當中大部分為獲利個案，高達 95.9%，約 1626 宗。

劉嘉輝指出，預期多個大型新盤即將推出，發展商定價與二手的溢價將會收窄。加上市場不少盤源在近數月被市場吸納後，二手放盤量已見減少，業主叫價心態趨趨進取，導致二手買賣成交減慢。在缺乏成交支持下，二手呎價升勢料進一步放緩。

# 大圍站項目收 15 份意向

港鐵(00066)旗下馬鐵大圍站上蓋發展項目，昨天截收意向書，儘管項目總投資額達 290 億元，但挾雙鐵交匯站優勢，兼不設「限呎」或「限量」條款，項目合共接獲 15 份意向書，反應理想。

## 反應理想短期內招標

港鐵發言人指，大圍站上蓋發展項目共獲 15 份意向書，項目將於短期內招標。據了解，除了鐵路項目「擁護」長實(00001)、新地(00016)、恒地(00012)、新世界(00017)、會德豐(00020)，

嘉里(00683)、嘉華(00173)、信置(00083)及南豐之外，中國海外(00688)、永泰地產(00369)及九建(00034)亦有就大圍站項目「報名」遞交意向書。

長實執行董事趙國雄表示，集團已經就大圍站上蓋項目，遞交發展意向書，原因是集團在區內推售的新盤名城 1 至 3 期銷情良好，公司對區內環境熟悉，所以決定遞交意向書，惟現階段仍未決定是否以獨資模式入標，被問到項目將來落成後可售呎價，他表示要視乎招標條款及細節而定。

他重申，現時按息維持在低水平，環球股市波動，促使投資資金不斷流入樓市，所以長遠看好本港樓市。提到旗下將軍澳峻

嶺，他指項目尚未獲批預售樓花同意書，希望下月批出。

會德豐副主席梁志堅指，大圍站項目規模龐大，計劃以合資方式競投，傾向與 2 至 3 家發展商合作。新世界發展執行董事陳觀展說，公司在區內有發展經驗，所以遞交意向書，鑑於規模較大，傾向以合組財團方式參與。

另外，新地執行董事雷霆表示，公司已就大圍站項目提交意向書，計劃以獨資方式競投。另恒地代表遞交標書時亦指，公司計劃以獨資方式競投大圍站項目。

## 建 8 幢高層住宅共 2900 伙

港鐵大圍站上蓋物業發展項目佔地 52.11 萬平方呎，可建總樓面 287.9 萬平方呎，住宅面積佔 205 萬平方呎，商場佔 66.7 萬平方呎，可建 8 幢 40 至 52 層住宅，提供約 2900 伙，項目已趕上「發水」尾班車，並不設限呎及限量條款。

大圍站上蓋發展項目	
位置	馬鐵大圍站上蓋
佔地	52.11 萬平方呎
住宅樓面	約 205 萬平方呎
商場樓面	約 66.7 萬平方呎
發展規模	8 幢 40 至 52 層住宅
單位數目	約 2900 伙
地皮估值	122 億至 150 億元
每呎地價	約 4237 至 5208 元
遞意向發展商	長實、新地、恒地、新世界、會德豐、嘉里、嘉華、信置、南豐、中國海外、永泰地產、九建

▲新世界物業發展總經理方文昌遞交意向書時說，不擔心新政府會推出打壓樓市措施

# 睇樓量回落 2.7%

股市七連跌影響買家睇樓意欲，本周末睇樓氣氛轉弱。據美聯統計，本港 15 個指標屋苑本周末錄 1668 組睇樓量，按周回落 2.7%。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，新盤大戰兼貨尾分散客源，加上港股「七連跌」削弱買家睇樓意欲，不過，整體市場物業需求依然不俗。

相反，利嘉閣的統計則有所上升。儘管一手大戰即將爆發，但所有大型樓盤至今仍未「亮相」，部分準買家無奈「乾等」，唯有轉向二手市場睇樓格價，刺激周末指標屋苑預約睇樓量回升。

根據該行數據估算，全港 50 個指標屋苑共有 2640 組客戶預約在周末參觀單位，按周增加 4.8%；客源方面，樓價急漲已成事實，部分上車及換樓客接受現實重新主動預約睇樓，但兩類客源睇樓比例各升 0.5 個百分點至 23.7% 及 34.1%。

股票簡稱：\*ST 國商 \*ST 國商 B 股票代碼：000056、200056 公告編號：2012-27

### 深圳市國際企業股份有限公司 二〇一一年年度股東大會決議公告

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、误导性陈述或者重大遗漏負連帶責任。

一、會議召開情況

- 1、召開時間：2012 年 5 月 11 日上午 10:30；
- 2、召開地點：深圳福田金田路 2028 號皇崗商務中心皇庭 V 酒店 27 層；
- 3、召開方式：現場投票；
- 4、召集人：深圳市國際企業股份有限公司第六屆董事會；
- 5、主持人：鄭康寧董事長。

本公司於 2012 年 4 月 20 日在《證券時報》、香港《大公報》和巨潮資訊網發出了《深圳市國際企業股份有限公司召開二〇一一年度股東大會通知》。

二、會議出席情況

會議的召開符合《公司法》、《股票上市規則》和本公司《公司章程》的有關規定。

1、出席的總體情況

股東及股東代理人共 74 人，代表股份 84,191,684 股，佔本公司有表決權股份總數的 38.11%。

2、A 股股東出席情況

A 股股東及股東代理人共 41 人，代表股份 20,677,843 股，佔本公司 A 股股東有表決權股份總數的 17.35%。

3、外資股(B 股)股東出席情況

B 股股東及股東代理人共 33 人，代表股份 63,513,841 股，佔本公司 B 股股東有表決權股份總數的 62.46%。

三、提案審議和表決情況

序號	議案	表決意見				表決結果		
		分類	贊成 %	反對 %	棄權 %	通過 %		
1	關於 2011 年度董事會工作報告的議案	A 現	17,034,635	86.73	874,288	4.28	1,868,920	9.04
		B 現	47,627,350	74.99	15,886,401	25.01	372,300	0.59
		總計	65,561,985	77.87	16,760,729	19.91	1,868,920	2.92
2	關於 2011 年度報告及其摘要的議案	A 現	17,908,835	86.61	900,088	4.35	1,868,920	9.04
		B 現	46,801,950	73.69	16,409,191	25.84	302,700	0.48
		總計	64,710,785	76.86	17,309,279	20.56	2,171,620	2.58
3	關於 2011 年度審計師財務報告的議案	A 現	17,908,835	86.61	1,035,588	5.01	1,735,420	8.38
		B 現	47,315,150	74.50	18,826,391	24.92	372,300	0.59
		總計	65,223,985	77.47	16,861,979	20.03	2,107,720	2.50
4	關於 2011 年財務決算報告的議案	A 現	17,908,835	86.61	1,035,588	5.01	1,735,420	8.38
		B 現	46,801,950	73.69	16,339,591	25.73	372,300	0.59
		總計	64,710,785	76.86	17,375,179	20.64	2,107,720	2.50
5	關於 2011 年度利潤分配預案的議案	A 現	19,628,435	94.92	874,288	4.23	175,120	0.85
		B 現	47,324,650	74.51	15,718,991	24.75	470,300	0.74
		總計	66,953,085	79.52	16,593,379	19.71	645,420	0.77
6	關於公司出售商業公司全部股權和國商 B 股公司出售其持有的國商商務有限公司股權的議案	A 現	20,558,023	99.421	80,200	0.388	39,620	0.192
		B 現	47,915,500	75.44	15,528,941	24.45	69,600	0.11
		總計	68,473,523	81.33	15,609,141	18.54	109,220	0.13

四、律師出具的法律意見

- 1、律師事務所名稱：北京市中倫律師事務所；
- 2、律師姓名：余潔、劉春城；
- 3、結論性意見：
  - 1、本次股東大會的召集和召開程序符合《公司法》、《上市公司股東大會規則》及公司章程的有關規定；會議召集人具備召集本次股東大會資格；出席及列席會議的人員均具備合法資格；本次股東大會的表決程序符合《公司法》、《股東大會規則》及《公司章程》的規定，表決結果合法有效。
- 5、備查文件
  - 1、二〇一一年度股東大會相關會議文件；
  - 2、經與會董事和記錄員簽字確認的股東大會決議及記錄；
  - 3、北京市中倫律師事務所出具的股東大會法律意見書。

特此公告。

深圳市國際企業股份有限公司 二〇一二年五月十二日



▲大圍站項目可建 2900 伙，規模龐大

證券簡稱：錦江股份(A 股)、錦江 B 股(B 股) 編號：臨 2012-011

證券代碼：600754(A 股)、900934(B 股)

### 上海錦江國際酒店發展股份有限公司 關於出售部分可供出售金融資產的公告

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、误导性陈述或者重大遗漏，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。

上海錦江國際酒店發展股份有限公司(以下簡稱「公司」或「本公司」)第六屆董事會第二十八次會議審議通過了關於授權公司經營管理層適時轉讓長江證券股份有限公司(以下簡稱「長江證券」，股票代碼：000783)流通股股份的議案。2012 年度減持股份數不超過 2500 萬股。

截至 2011 年 12 月 31 日，本公司持有長江證券 130,796,701 股，佔長江證券總股本的 5.52%。自 2012 年 4 月 20 日至 5 月 10 日，公司通過深圳證券交易所系統出售長江證券股份 9,566,701 股，扣除成本和相關稅費後取得所得稅前投資收益 7,098.39 萬元。本次減持後，本公司尚持有長江證券股份 121,230,000 股，佔長江證券總股本的 5.11%。

公司第五屆董事會第十二次會議審議通過了關於授權公司經營管理層適時出售上海豫園旅遊遊藝股份有限公司(以下簡稱「豫園商城」，股票代碼：600655)流通股股份的議案。

截至 2011 年 12 月 31 日，本公司持有豫園商城 870,000 股。自 2012 年 3 月 19 日至 5 月 27 日，公司通過上海證券交易所系統出售豫園商城股份 870,000 股，扣除成本和相關稅費後取得所得稅前投資收益 686.48 萬元。本次減持後，本公司不再持有豫園商城股份。

截至本公告披露日，公司減持長江證券和豫園商城合計取得所得稅前投資收益 7,784.87 萬元，預計扣除所得稅費用後淨利潤為 5,838.65 萬元。佔公司最近一期經審計歸屬於上市公司股東淨利潤的 18.22%。

特此公告。

上海錦江國際酒店發展股份有限公司董事會 2012 年 5 月 11 日



▲恒地代表指出，公司將以獨資模式競投大圍站項目



▲會德豐代表就大圍站項目遞交發展意向書

