

傳銀行私下收緊二套房借貸 太古康怡半月各5宗交投

二手樓市應驗五窮六絕，全港二手成交陷冰封，有樓市探熱針之稱的龍頭屋苑鰂魚涌太古城最慘淡，半月僅5宗交投，連續7日吞蛋，自03年4月沙士後首見，另同區康怡花園、將軍澳中心等多個屋苑半月成交也是單位數，消息指出有銀行已私下收緊二套房借貸，兼政府頻出口術控樓市，令市場觀望情緒濃。

本報記者 梁穎賢

二手樓市經過一輪狂衝，兼夾新盤吸納相當購買力，過去一段時間，單是沙田溱岸8號、深水埗喜雅及景怡峯等消耗大批購買力，樓市成交踏入5月始現疲態，延至今月淡況更為明顯，各區二手指標屋苑成交急劇萎縮。

中原地產太古城首席分區營業經理張光耀表示，太古城本月至今半個月僅錄得5宗成交，對上1宗成交為本月8日，即太古城已連續7日交白卷，03年4月沙士也試過連續7日食白果，若然今日繼續捧蛋，肯定追過沙士紀錄。

金管局收緊借貸未落實

他又稱，就算沙士最壞也有18宗成交，08年海嘯最差的7月也有19宗，平均每1.6日有1宗成交，而本月過15日卻是每3日只得1宗成交，張直言「直頭衰過沙士！」沙士有病成交差可以理解，但現時樓市無病，卻無人敢買樓。

張光耀又稱，其實太古城成交並非今月才轉淡，上月全月成交也不算標青約錄41宗，勢估不到低處未算低，今月成交再破底。

此外，同區康怡花園表現同樣不濟，過去半月僅錄得5宗成交，與太古城同病相憐，本周一開始至今連續4日捧蛋。

解剖太古城及康怡成交大幅萎縮原因，代理歸咎政府頻出口術阻人買樓，並深明若然樓價太高政府要出手壓低樓價實無可厚非，但絕不能調控樓市靠把口，畢竟上述兩屋苑買家多為中產及小康之家，對政治



◀太古城半月成交顯得慘淡

及經濟氣候異常敏感，只要稍微變化也會影響入市決定。

此外，金管局早前有意實施收緊二套房借貸，但又遲遲不落實，有換樓客恐實施後無法負擔兩層樓，故要睇定先賣後買，亦造成交投呈現膠着狀態。

有消息指出，事實上已有個別銀行私下實施收緊二套房按揭，個別買家的樓宇貸款已被收緊至60%甚至50%，實行「你有你講，我有我做」。

上車天堂沙田第一城同樣慘烈，成交由天堂墮落地獄，半月僅得11宗交投，業主不肯落價、買家觀望政府換屆等，令成交一潭死水。

將軍澳半月交投減68%

同樣屬上車及中產最愛的西九四小龍，成交大為失色，中原地產西九龍區助理區域營業董事歐陽振邦稱，四小龍半月僅12宗成交，上月同期約36宗，比對大跌至三分之一，就連海嘯最差50至60宗也不如。交投差主要買家欲觀新政府的新動作，加上新盤狂吸

個別屋苑表現

| 屋苑 | 半月成交量 | 上月成交量 |
|---------|-------|-------|
| 天水圍藍湖山莊 | 27宗 | 70宗 |
| 沙田第一城 | 11宗 | 54宗 |
| 西九四小龍 | 12宗 | 51宗 |
| 荔枝角美孚新邨 | 15宗 | 約50宗 |
| 鰂魚涌太古城 | 5宗 | 41宗 |
| 鰂魚涌康怡花園 | 5宗 | 16宗 |

客，令區內二手全面癱瘓。

此外，將軍澳表現也未見起色，中原地產高級營業董事譚桂貞表示，將軍澳區半月約89宗成交，較對普通半月有150宗大減68%，其中將軍澳中心及維景灣畔只錄7宗及6宗的單位數，除業主叫價企硬及觀望同區新盤外，6月傳統為考試月，不少家長閉關陪太子讀書，聯樓也近乎「拍烏蠅」。

業內人士稱，二手全面冰封，早前已有中型代理執笠，若然成交持續淡靜，全港代理只靠新盤維持，僧多粥少下，4大行今月有隨時見紅，個別捱不住的蚊型舖或要面臨倒閉，樓市再進入汰弱留強年代。

數下降所致。

4區大型屋苑樓價指數方面，除港島區其餘3區全部上升。新界西按周升0.10%，報83.88點。九龍區指數結束四周連跌，按周上升0.64%，報102.40點。新界東指數按周升0.19%，報96.87點。而港島區上周創歷史新高後，本周下降2.30%，報112.55點。

另外，美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，二手交投持續淡靜，部分購買力亦被一手吸納，加上市場觀望特區政府換屆，入市步伐放慢，影響睇樓活動。根據美聯物業分行統計資料，本港15個二手指標屋苑於本周末（6月16日至17日），預約睇樓量共錄得約1393組，較上周末續跌約2.4%。



古巨基五百萬購擺花街舖

▲舖市交投暢旺，連城中名人亦投身舖市。最新入市者為藝人古巨基，落實以5400萬元，購入中環擺花街22號地舖

市場盛傳藝人古巨基日前買舖投資，惟當事人一直未有現身回應，不過隨着成交在土地註冊處登記，消息終於獲確認。土地註冊處資料顯示，藝人古巨基落實以5400萬元，向資深投資者羅家寶等人承接摸貨，購入中環擺花街22號地舖。

舖市交投暢旺，連城中名人亦投身舖市。土地註冊處資料顯示，中環擺花街22號地舖於上月29日以5400萬元成交。新買家為仁龍投資有限公司，董事包括藝人古巨基，另一名董事則李瑞琦，其登記住址與古巨基相同。

據了解，上述該舖由資深投資者羅家寶等人摸出，故市場早已知悉有關成交，及至近日才傳出舖位買家為古巨基。資料顯示，該舖面積約500方呎，成交呎價逾10萬元。

另外，多間上市公司趁工商舖市道暢旺沽貨套現。宏安(01222)稱，公司於6月14日以作價8280萬元，沽出元朗青山公路170號地下舖，舖位面積約1184方呎，成交呎價69932元。新買家為萬麗佳有限公司，舖位現時月租19.8萬元，回報約2.8厘。

宏安於通告指出，預期完成交易後該公司將可獲540萬元收益，而出售所得款項淨額約7420萬元，當中約5000萬元將用作集團物業投資或發展業務，餘下2420萬元則用於一般營運資金。

此外，精電國際(00710)亦發出通告，昨日分別向長裕投資集團有限公司及發達投資有限公司，沽出觀塘敬業街61至63號利維大廈9及10樓，作價均為4650萬元，精電國際共套現9300萬元。通告顯示，精電國際在1980年及1990年購入兩層物業，當時總購入價為1408萬元，是次轉售料可賺8600萬元，賺幅逾6倍。

CCL破頂斷纜微跌至103.82點

歐債危機重燃，終止樓價升勢。反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)破頂3周斷纜，最新報103.82點，按周跌0.19%，6月7日人行宣布減息等影響有待月底反映。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL連續3周的變幅均低於0.2%，樓價在高位窄幅徘徊。CCL本周跌0.19%，上周升0.01%，前周升0.07%，變幅均相當輕微。CCL最新報103.82點，輕

微低於上周的104.01點。反映5月間歐債危機擴大，全球股市波動，本地樓價升勢難免受阻。6月7日人行宣布減息，6月17日希臘大選，6月21日聯儲局議息聲明，仍有待6月底以後公布的CCL才開始反映。

大型屋苑樓價亦在高位徘徊。中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報101.35點，已在101點高位六周。CCL Mass按周跌0.49%，主要受港島區指

峻濶首2年按息或低於1厘

長實(0001)今年重頭戲將軍澳峻濶如箭在弦，網上樓書昨日正式上載，意味樓盤最快可於下周五開賣，發展商繼續內緊催谷，趁銀行掀減息戰，集團已向兩間銀行着手，爭取首1至2年息口低於1厘，唯名額不會多於20個。

長實地產投資董事郭子威表示，集團早前透過向乘財務向本港多間銀行格價，原為峻濶買家提供首兩年息口低至2厘，根據最新進展，向乘已向最少兩間銀行埋手，爭取首1至2年息口為1厘甚或以下，之後全期P(最優惠利率5.25厘)減2.5至2.75厘，實息2.5至3厘，唯由於資金所限，有關優惠名額不會多於20個，發展商同時無需向銀行作出息口補貼。

峻濶針對喜雅向隅客引入兩項優惠，包括優先登記參觀示範單位，以及成功購入單位買家可獲贈2萬元禮券，即時引起回響，昨日已接獲喜雅向隅客過千查詢，估計周日可錄過千喜雅向隅客登記。

市場消息指出，長實已向代理簽發銷售委託書，經紀可自行作銷售推廣，據悉登記費用15萬元，昨日約收得100個登記。

喜雅7特色戶只收1份認購

另一方面，房協於剛過去周二推出喜雅餘下7個大面積單位及特色戶，由於只收到1份認購申請，毋須進行抽籤程序，故提前昨日開賣。據市場消息，喜雅昨日沽出兩伙，分別為1座及2座的35C室，售價1288萬及1258萬元，呎價近1.2萬及1.1萬元，據悉其中1伙由喜雅買家再加碼購入。市場消息指出，恒地(00012)西半山天匯繼上周

沽出68B室後，再傳沽出中層B室，面積2808方呎，售價9266.4萬元，呎價3.3萬元。惟消息未獲證實。另消息傳出同系西環加倫臺曉峯，發展商已向代理講解樓盤特色，準備隨時開賣，單位共133伙，面積約400呎至1300方呎，意向呎價1.8萬元，入場費超過500萬元，另特色單位意向呎價2.4萬元。

此外，新世界(00017)沙田溱岸8號昨加推2伙2座25樓A及B室單位，呎價1.11萬及1.05萬元，訂價2012.3萬及1294.8萬元。



▲郭子威(中)稱峻濶戶戶有雙子露台的特色設計，料受市場歡迎，故昨日特別找來一對孖生姊妹突顯樓盤的優點

嶺南書院地申建24幢住宅

新地(00016)向城規會申請，在東半山司徒拔道前嶺南書院地皮興建24幢住宅，每層樓高4至7層，將提供72個單位。申請資料顯示，項目總樓面面積180839方呎，地積比率約1.05倍，當中180623方呎屬住用樓面，平均每個單位面積2509方呎。

據了解，新地之前已向城規會申請在上址興建24幢住宅，但其後撤回申請。最新申請與之前的分別主要在於增加面積215方呎的食肆及商店樓面，以及將單位數目減少5個至118個。資料顯示，項目將包括5幢7層高住宅，以及19幢2至3層高洋房。

恒地福亨村路項目申請延期

此外，原訂昨日於城規會審議的恒地(00012)屯門藍地福亨村路項目，在關關前申請延期。另外，商人余彭年持有的九龍塘理想酒店，早前申請改作幼稚園暨幼兒中心用途，昨日遭城規會否決；而何文田新法書院申請改建為運動訓練中心及住宅發展，以及放棄建築物

高度限制，則獲在有附帶條件下批准。

另邊廂，政府積極增加土地供應，地皮拒勾的個案近月絕跡。地政總署公布，5月份未錄得拒絕勾地申請，已經是自去年9月以來，連續8個月出現「零拒勾」情況。

另一方面，由資深投資者羅家寶持有的沙田雍雅山房重建項目，早前獲地政總署批出補地價1659萬元，項目目前用途為住宅丙類。此外，信置(00083)牽頭發展的白石角發展區D1及D2地盤，均獲批出補地價760萬元作契約修訂，涉資共1520萬元。

另外，地政總署5月份亦接獲多宗活化工廈申請，當中有2幢位於新界及1幢位於港島的工廈，申請全幢改裝，另有一宗位於九龍的工廈契約修訂重建申請個案。此外，該署資料顯示，柴灣利樂街14及16號工廈已於4月簽訂特別豁免書，可落實活化，新用途包括辦公室、商店及服務行業、迷你倉，以及「不涉及在現有建築物印刷的報章、書籍和雜誌編輯工序」。

證券簡稱：深康佳A、深康佳B 證券代碼：000016、200016 公告編號：2012-21

康佳集團股份有限公司 2011年年度股東大會決議公告

本公司及其董事、監事、高級管理人員保證公告內容真實、準確和完整，公告不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

特別提示：
1、本次股東大會沒有出現否決議案的情形。
2、本次股東大會沒有出現變更前次股東大會決議的情形。
3、本次股東大會沒有增加提案的情形。

增加提案的情況：公司控股股東華僑城集團公司（現持有本公司19%的股份）向本公司提議，提請本公司董事局將《關於向中國銀行申請綜合授信額度的議案》、《關於向上海浦東發展銀行申請綜合授信額度的議案》及《關於為安徽康佳同創電器公司提供擔保的議案》增補到擬於2012年6月15日召開的康佳集團2011年年度股東大會一併審議。本公司董事局依據《上市公司股東大會規則》以及公司章程的規定，將上述三個提案作為臨時提案提交公司2011年年度股東大會審議。

一、會議召開和出席情況

(一)會議召開情況
1.召開時間：2012年6月15日（星期五）上午9:30時—11:30時
2.召開地點：中國深圳華僑城康佳集團辦公大樓一樓會議室
3.召開方式：現場投票
4.召集人：公司董事局
5.主 持 人：董事局主席侯松容先生
6.會議的召開符合《公司法》、《股票上市規則》等有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件及《公司章程》的有關規定。

(二)會議的出席情況

1.出席的總體情況：
股東（股東授權委託代表）7人、代表股份258,655,369股，佔本公司有表決權總股份21.48%。
2.內資股股東出席情況：
內資股股東（股東授權委託代表）4人、代表股份229,145,283股，佔公司內資股股東表決權股份總數28.70%，佔本公司有表決權總股份19.03%。
3.外資股股東出席情況（適用發行境內、境外上市外資股的公司）：
外資股股東（股東授權委託代表）3人、代表股份29,510,086股，佔公司外資股股東表決權股份總數7.27%，佔本公司有表決權總股份2.45%。
3、其他人員出席情況：公司董事4人、監事1人、高級管理人員3人，公司聘請的律師等。

二、提案審議情況

出席本次股東大會的股東及股東授權委託代表對會議議案進行了審議，經過逐項投票表決，通過了如下決議：
1、審議通過了《2011年度董事局工作報告》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
2、審議通過了《2011年度監事會工作報告》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
3、審議通過了《2011年年度報告》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
4、審議通過了《2011年年度報告》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
5、審議通過了《關於2011年度利潤分配方案的議案》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

6、審議通過了《關於聘請2012年度財務報表審計機構和內部控制審計機構的議案》；
總的表決情況：同意258,535,369股，佔出席會議所有股東所持表決權99.95%；反對120,000股，佔出席會議所有股東所持表決權0.05%；棄權0股。
內資股股東表決情況：同意229,025,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權99.95%；反對120,000股，佔出席會議的內資股股東所持表決權0.05%；棄權0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

7、審議通過了《關於預計2012年度日常關聯交易的議案》。
總的表決情況：同意29,780,586股，佔出席會議所有股東所持表決權99.60%；反對120,000股，佔出席會議所有股東所持表決權0.40%；棄權0股。
內資股股東表決情況：同意270,500股，佔出席會議的內資股股東所持表決權69.27%；反對120,000股，佔出席會議的內資股股東所持表決權30.73%；棄權0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

該提案涉及關聯交易事項，關聯股東華僑城集團公司已迴避表決。華僑城集團公司為本公司控股股東，所持本公司表決權股份總數為228,754,783股，全部為內資股。
8、審議通過了《關於通過質押銀行承兌匯票進行融資的議案》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

9、審議通過了《關於康佳模具塑膠公司申請授信額度的議案》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

10、審議通過了《關於向中國銀行申請綜合授信額度的議案》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

11、審議通過了《關於向上海浦東發展銀行申請綜合授信額度的議案》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

12、審議通過了《關於為安徽康佳同創電器公司提供擔保的議案》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

13、審議通過了《關於2011年度利潤分配方案的議案》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

14、審議通過了《關於2011年度利潤分配方案的議案》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

15、審議通過了《關於2011年度利潤分配方案的議案》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

16、審議通過了《關於2011年度利潤分配方案的議案》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

17、審議通過了《關於2011年度利潤分配方案的議案》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

18、審議通過了《關於2011年度利潤分配方案的議案》；
總的表決情況：同意258,655,369股，佔出席會議所有股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

內資股股東表決情況：同意229,145,283股，佔出席會議的內資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。
外資股股東的表決情況：同意29,510,086股，佔出席會議外資股股東所持表決權100%；反對和棄權均為0股。

康佳集團股份有限公司
董 事 局

二〇一二年六月十六日