



▲沙田中心備受內地生垂青，不惜以高租入住

# 內地生推沙田中心呎租破頂

屋苑新高；另2座北翼高層A室，901方呎，由中大及理大內地學生合資以每月2萬元承租，呎租亦達22.2元。

利嘉閣研究部主管周滿傑指出，樓價高企令不少準買家決定暫緩入市置業，轉軌租盤，加上內地大學生加入戰團搶奪租盤，促使租務旺季提早6月中旬展開，刺激指標屋苑租金急速上升，同時刺激租金逼近歷史高位。

由於租賃旺季提早來臨，周滿傑預期，暑假例牌是租務旺季，預期7至8月份中小型住宅租金升幅將明顯加劇，估計整體漲幅可達

2%至4%。

沙田中心租金狂升外，身價暴漲帶挈「辣招盤」（SSD稅，額外印花稅）賺錢。中原地產沙田中心高級分行經理馮澤源表示，沙田中心新寧大廈（G座）中層D室467方呎兩房，享東南內園景觀，剛以337萬元易手，呎價7216元，屬市價成交。

據悉新買家購入自住。據了解，原業主2011年2月以295萬元購入，持貨約1年多，扣除5%的SSD稅約16.9萬元，帳面獲利約25萬元離場。

# 瓏璽連錄2宗蝕讓

## 內地港商蝕300萬跳船

入伙期迫近的奧運站瓏璽爆發蝕讓潮，繼前日溫州客慘輸400萬跳船後，昨日連錄2宗蝕讓成交，當中更錄得內地港商蝕逾300萬元掙套。

本報記者 梁穎賢

市場消息指出，新地（00016）即將出信通知瓏璽業主收樓，不欲上會的投資者狂勢蝕讓急跳牆，繼前日有溫州大款狂蝕400萬掙套後，昨日再有內地港商敗走瓏璽。消息指出，該內地港商以1650萬元沽出8座低層B室，面積1273方呎，呎價約1.3萬元，業主去年以1880.34萬元購入，帳面蝕約230萬元，連同釐印及佣金，狂蝕約316萬元。

據消息人士及土地註冊處資料顯示，該名內地港商持有香港身份證，登記地址為深圳福田區，僅持有1伙瓏璽，因為等錢周轉及不欲上會，遂蝕讓求甩身。

此外，消息又稱，內地客持有的3座高層C室，剛以約1428萬元沽出，面積1140方呎，呎價1.25萬元，相對購入價1444.52萬元帳面微蝕逾16萬元，惟連62萬釐印及佣金則近百萬元。

消息人士直言，瓏璽入伙在即，但過百放盤成交稀疏，若干放盤業主已表明有價講甚至不惜蝕讓脫身，惟二手依然不活躍，受制於政府限制樓花轉讓，也是新盤入伙前成交冷落的主因，預料該盤蝕讓鏈訂或陸續有來，但與樓盤質素無關，純粹是投資者的持貨能力，持貨能力較低的投資者難免要賠本敗走。

此外，利嘉閣地產至尊豪宅大圍豪宅分行經理張偉文表示，聚龍居12座低層A室1203方呎3房，剛以735萬元易手，呎價6110元。據知，原業主於2010年11月SSD稅後以623萬元購入，扣除5%稅後，帳面獲利112萬元，升價18%。

## 35 豪宅租金半年僅升 1.3%

豪宅屋苑租務成交活躍，利嘉閣數據顯示，35個豪宅屋苑上月共錄232宗租務成交個案，按月增加4%，租務成交宗數創下近11個月新高。不過該行指出，租務成交活躍未令租金上揚，35個指標豪宅屋苑租金上半年僅升1.3%。

利嘉閣董事張偉文表示，上月豪宅租賃市場轉活，該行數據顯示，全港35項指標豪宅物業共錄得232

同時，利嘉閣地產皇牌屋苑馬鞍山海柏第一分行曾昭豪表示，新港城A座低層03室兩房425方呎，業主早前以270萬元放售，開價相宜即時吸引數組準買家出價爭奪，多方人馬經過兩小時角力後最終搶高6萬元，以276萬元轉售，呎價6494元。業主2010年7月以198萬元購入，帳面賺78萬元或39%。

### 峻滢1伙提價13%

長實（00001）將軍澳峻滢昨日更新價單，涉及1伙，呎價較舊價勁加13%，屬加幅最勁的1個單位。該盤昨日再沽10伙。

峻滢加價單位為5座26H室，面積915方呎，即供呎價6044元，即供553萬元，較舊價加13%。

此外，市傳九建（00034）為旗下堅尼地城加多近山引入的即供付款優惠，落實折扣額為6%，即日生效。

另外，市場盛傳中海外（00688）九龍塘新盤嘉林邊道龍苑，最快下月開售，單位共28伙，面積由2800至3200方呎不等，意向呎價1.8萬元起步，入伙期預計年底。另同系粉嶺歌賦嶺昨沽出1伙，為楊柳徑B12號屋面積2720方呎，作價2937.6萬，呎價1.08萬元。



▲瓏璽連環爆蝕讓

租金方面，全港35項指標豪宅物業六月份加權平均指數最新報124.98點，按月微升0.1%。張偉文指過去半年，累積升幅僅為1.3%，與大型屋苑同期租金升幅5.9%比較，表現迴異。

另一方面，歐債危機不斷擴大，張偉文預期更多駐港跨國企業勢將收縮經營，裁員及削減房屋津貼等行動會加劇。

他指出，豪宅租務市場向來依賴跨國企業外籍員工支持，可以預期潛在豪宅租客將在未來12個月內逐漸流失，豪宅租務成交及租金走勢將大受影響。

座高層J室亦告易手，單位面積582方呎，成交價212萬元，平均呎價3643元。



▲現時二手居屋買賣中，造價逾80%屬於300萬元或以下

## 油麻地涼茶店兩月升值五成



◀短短兩個月間升值半倍的舖位由梁仲良涼茶租用，月租1.45萬元

近日舖價升勢凌厲，有投資者搜購低水的二、三線舖位再撈出獲利，賺幅遠遠拋離旺區舖位。市場消息透露，油麻地偉晴街一個涼茶店租用的舖位，剛以998萬元撈出，摸舖的洪姓投資者短短兩個多月間連賺338萬元，賺幅超過五成。

再有二、三線舖位摸售大賺個案，市場消息指出，油麻地偉晴街81至87號翡翠閣地下H號舖，面積303方呎，另連約300方呎閣樓，新近以998萬元撈出，成交呎價32937元。據悉，該舖上手業主為洪姓投資者，在5月初以斥資660萬元購入舖位，並隨即開價1150萬元放售，雖然成交價較意向價低逾一成，但短短兩個多月間，舖位已升值超過51%，連賺338萬元。該舖現由在區內開業多年的梁仲良涼茶租用，月租1.45萬元，新買家回報率只有1.74%。

消息透露，該投資者過往投資並不活躍，手頭上的舖位一件起兩件止。至於為何該投資者能短短兩個月大賺離場，有業內人士指出，該舖面向西貢街，位置算是不俗，最新成交價屬合理水平，相信大賺離場的主因是「買平沽」。

事實上，一些較旺地區的舖位，同樣是兩個月間的升值幅度，往往只有一成左右。消息指出，資深投資者黃海明剛撈出旺角波油街60至104號B鴻都大廈商場地下5號舖，舖位面積600方呎，成交價3900萬元，呎價6.5萬元。黃海明在5月初以3600萬元購入該舖，轉售帳面賺300萬元，賺幅8%。

### 柴灣道地舖1700萬易手

另外，消息又謂，近期活躍在舖市的投資者蔡志忠再度入市，新近斥資1700萬元，購入柴灣道345號地下3號舖，面積約324方呎，成交呎價52469元。該舖現由珠寶金行租用，月租4.5萬元，買家回報達3.2%。

此外，中原（工商舖）助理營業董事趙不京表示，紅磡利士南路27至37號地下A及E舖，建築面積共1200方呎，業主正以意向價3400萬元放售，現時舖位每月租金收入6.25萬元，回報率約2.2%。

## 東九龍商廈租金料見頂

東九龍商廈市場近月一直為市場焦點，但物業顧問高力國際分析稱，現時該區呎租與港島東收窄至僅兩成，公司搬遷意欲不大，將令市場對東九龍商廈需求減少。該行預期，該區下半年租金有機會見頂，將會下調5至7%。

東九龍新甲級商廈供應多，在新租戶遷入的情況下，租金亦一直穩步上揚。物業顧問高力國際指，截至6月底，九龍灣寫字樓租金按月升2.5%至每方呎16至31元，觀塘區租金則按月持平，呎租介乎21至32元。該行九龍商業服務高級董事麥健偉表示，目前東九龍甲級商廈租金僅較港島東低兩成，以呎租計差距僅8元，與去年同期相差11元已見收窄。

麥健偉認為，對於正以呎租約40元租用港島東寫字樓的租戶而言，將寫字樓遷往九龍東可節省租金支出不大。他預期，東九龍商廈租金有機會見頂，預期下半年區內租金將跌5至7%。

麥續稱，不少早年以低廉呎租遷入東九龍商廈的租戶，租約陸續屆滿，若租戶希望以相若租金租用同級的寫字樓，部分公司會考慮將辦公室遷往長沙灣、葵涌及荃灣等地區。

另一方面，歐債危機持續，有歐洲企業為控制成本，將辦公室遷離尖沙咀區。據悉，一家西班牙公司原先在尖沙咀以呎租逾40元，租用約6000方呎寫字樓，每月租金逾24萬元。該公司近日已落實將轉租荔枝角西頓中心全層8098方呎樓面，呎租不足20元，每月租金約16萬元，較舊寫字樓低逾三成。

此外，美聯商業助理營業董事黃曉丹表示，尖沙咀力寶太陽廣場7樓18室，面積約1327方呎，新近以1618萬元成交，呎價約1.22萬元。



▲高力國際預期東九龍租金下半年將跌5至7%。圖左起為該行亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝、九龍商業服務總經理顏慧萍及麥健偉

# 居屋第二市場買賣半年飆50%

樓價持續飆升，居屋頓成上車客爭奪目標。據資料顯示，樓價300萬元以下的細價樓，在本月暫錄1522宗二手買賣登記，當中佔逾17%為二手居屋（包括已補及未補地價），比率創7個月新高。上半年居屋第二市場買賣達877宗，較去年下半年激增近50%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，本月首24日，樓價300萬元或以下的二手住宅登記約1522宗，當中佔270宗屬於二手居屋，即佔約17.7%，比率為7個月新高，重返去年底水平，反映樓價上升，部分買家遂於二手居屋市場選購心水細價樓。

當中，以馬鞍山錦豐苑及沙田穗禾苑的註冊個案最多，齊錄9宗登記，以1宗之差領先九龍灣麗晶花園，至於屯門兆康苑、天水圍天盛苑及天頌苑均以7宗

登記入榜。

值得注意的是，兆康苑、天盛苑及天頌苑的7宗買賣個案，全數為300萬元或以下，而錦豐苑及穗禾苑亦雙雙佔90%，至於九龍灣麗晶花園則佔約89%左右，而現時的二手居屋買賣中，逾80%屬於300萬元或以下的登記。

劉嘉輝補充說，上述二手登記主要反映6月市況，近期政府表示放寬白表人士免補地價購買居屋的效應尚未出現，他預期，在新措施下，未來300萬元或以下的二手居屋登記比率有機會進一步攀升。

綜觀上半年的居屋走勢，中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年上半年居屋第二市場買賣錄877宗，總值19.09億元，不僅較去年下半年急升48.1%及59.3%，上半年成交量更創2010年來新高，反映基層市民的置業需求增加，帶動居屋第二市場交投向升。

另外，近期居屋入市步伐加快。中原地产助理區域營業經理陳世豪表示，屯門悅湖山莊8座中層A室，面積706平方呎，以自由市場價243.8萬元成交，平均呎價3453元；另悅湖山莊13

股票簡稱：老鳳祥 股票代碼：600612 編號：臨2012-012  
老鳳祥B 900905

**老鳳祥股份有限公司**  
**2012年半年度業績快報**

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、誤導性陳述或者重大遺漏，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。

本公司所載2012年半年度的財務數據未經會計師事務所審計，與最終公布的2012年半年度報告可能存在差異，請投資者注意投資風險。

一、主要會計數據和財務指標

主要會計數據	2012年1-6月	2011年1-6月	本期比上年同期增減(%)
營業總收入（萬元）	1345292.17	1167805.18	15.20
營業利潤（萬元）	54815.08	45124.34	21.48
利潤總額（萬元）	56098.61	48884.56	14.76
歸屬於上市公司股東的淨利潤（萬元）	31347.76	28192.67	11.19
每股收益（元/股）	0.7191	0.8407	-14.46
淨資產收益率（%）	12.55	14.43	下降1.88個百分點
歸屬於上市公司股東的每股淨資產（元）	5.7310	5.8256	-1.62

公司負責人：胡書剛  
主管會計工作負責人：黃驊  
會計機構負責人：朱曉雯

二、簡要說明

2012年上半年公司業績仍保持持續增長的主要原因是當期公司主營業黃金珠寶首飾銷售增勢和盈利能力同步提高。而每股收益下降則是2011年實施上一年度每10股轉增3股後股本擴大所致。

三、備查文件

經公司董事長、主管會計工作負責人及會計機構負責人簽字的業績快報原件。

特此公告。

老鳳祥股份有限公司（蓋章）  
2012年7月26日

股票簡稱：佛山照明（A股）、粵照明（B股） 公告編號：2012-035  
股票代碼：000541（A股）、200541（B股）

**佛山電器照明股份有限公司**  
**第六屆監事會第六次會議決議公告**

本公司監事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

本公司於2012年7月18日以電子郵件的方式向全體監事發出了會議通知，並於2012年7月25日召開第六屆監事會第六次會議，會議通過通訊傳真方式審議會議議案，應會5名監事均對會議議案作出表決，符合《公司法》和《公司章程》的有關規定。

本次會議以同意5票、反對0票、棄權0票審議通過了《關於修改監事會議事規則的議案》。

監事會議事規則第四條：「監事會議由監事會主席召集和主持，監事會主席不能履行職務或不履行職務的，由監事會主席委託一名監事或由半數以上監事共同推舉一名監事召集和主持」。修改為「監事會議由監事會主席召集和主持，監事會主席不能履行職務或不履行職務的，由監事會副主席召集和主持監事會議，監事會副主席不能履行職務或不履行職務的，由半數以上監事共同推舉一名監事召集和主持監事會議」。

本議案尚需提交公司股東大會審議通過才能生效。

佛山電器照明股份有限公司  
監事會  
2012年7月25日

證券簡稱：ST珠江、ST珠江B 公告編號：2012-029  
證券代碼：000505、200505

**海南珠江控股股份有限公司**  
**關於徵求投資者對公司章程**  
**利潤分配政策修訂工作意見的公告**

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

根據中國證監會《關於進一步落實上市公司現金分紅有關事項的通知》（證監發[2012]37號）、海南省證監局《關於修改公司章程落實上市公司現金分紅有關事項的通知》（海南證監發[2012]19號）要求，海南珠江控股股份有限公司將對公司《章程》中有關利潤分配及現金分紅政策相關條款進行修訂完善，使公司的利潤分配及現金分紅政策更為科學、合理、持續、穩健，更好地維護廣大投資者的利益。

公司現就利潤分配及現金分紅政策向廣大投資者徵求意見，並形成相關的文件提交董事會、股東大會審議。投資者可通過以下方式將寶貴意見反饋至公司。本次徵求意見的截止日期為2012年7月31日。

公司郵箱：hnp@driver@21cn.net  
電話：0898-68583723  
傳真：0898-68581026  
歡迎廣大投資者提出寶貴意見。

海南珠江控股股份有限公司  
董事會  
二〇一二年七月二十五日