補習天王蝕逾1500萬沽峻弦

東九龍最大宗蝕讓 三年損手痛賣三伙

樓市跌勢加劇，向來投資了得的名人也「燒鬚」。現代教育創辦人、人稱補習天王的Ken Sir（吳錦倫），近年頻頻放血減磅，他原本叫價一億元的牛池灣峻弦天池屋，僅以7300萬元賣出，帳面蝕逾1100萬元，連使費損手逾1500萬元，為東九龍歷來最大宗蝕讓。Ken Sir過去三年共三度炒燻樓，共蝕約2400萬元。

大公報記者 林惠芳

市區住宅蝕讓頻仍，名人頻頻減磅離場。Ken Sir繼今年初蝕賣鴨脷洲南灣後，早於2013年8月以一億元放賣的峻弦頂層複式天池屋，放盤近三年終以7300萬元賣出，比早前市傳造價約7800萬元平多「五球」。

Ken Sir沽凱旋門賺6000萬

據資料，該天池屋爲樓王質素，實用面積達3104方呎，附1108方呎天台及泳池，並連三個車位，以成交價計，實呎僅23518元，較其2012年一手購入價8432萬元低出1132萬元，若連同釐印費和佣金等支出，料合共損手超過1560萬元，爲東九龍歷來最大宗蝕讓，也是Ken Sir最重傷的個案。

翻查資料，Ken Sir過去三年蝕賣三個住宅單位，包括於2013年以3050萬元沽出上水天巒洋房損手逾300萬元，今年初以約3600萬元沽出南灣低層戶，連使費蝕約560萬元，連同今次賣峻弦天池屋，合共損手約2400萬元。不過，Ken Sir單計多年前以近1.25億元賣出九龍站凱旋門，帳面勁賺超過6000萬元，足以抵銷三宗蝕讓。

天巒獨立屋3450萬拍出

另邊廂，上水天巒再有洋房蝕賣。涉及天巒二期日內瓦大道南單號屋，實用面積2454方呎，銀主減價280萬元以3100萬元拍賣，最終以3450萬元售出，比開價高11.3%，折合實呎14059元。據資料，原業主於2010年以4089.6萬元入市，物業涉及四按，最終淪銀主盤，今次成交價較原業主入價低出約640萬元。

環亞拍賣行昨天共售出三伙銀主盤，除了天巒外，包括粉嶺雍盛苑A座高層3室，實用面積538方呎，自由市場開價350萬元，成交價370萬元，比開價高5.7%。據資料，原業主於2010年以170萬元於自由市場入市。另大圍名家匯L1層雙號銀主車位，開價130萬元，搶高19.2%以155萬元成交。

帝庭軒連辣稅蝕60萬

此外，新界區屋苑續錄蝕讓個案。中原地產分行經理林偉明表示，粉嶺帝庭軒五座中層H室，實用面積419方呎，採兩房間隔，成交價402萬元，實呎9594元。據了解，買家爲新盤向隅客，原業主於2015年以404萬元購入單位，帳面已蝕二萬元，由於持貨不足三年，賣樓需付樓價10%額外印花稅（SSD），若連同釐印費及佣金等，今次沽貨蝕讓約60萬元。

據了解，受到粉嶺區新盤向隅客回流二手刺激，粉嶺區過去兩天共錄12宗二手買賣，本月首14天已錄30宗，爲上月全月約45宗的67%。

◀▶補習天王Ken Sir吳錦倫剛以7300萬元賣出牛池灣峻弦天池屋 資料圖片

補習天王 Ken Sir近年買賣豪宅紀錄

單位	實用面積（方呎）	成交價（元）	扣除使費後賺／蝕(元)
牛池灣峻弦頂層複式天池屋	3,104	7300萬	蝕逾1500萬
鴨脷洲南灣1座低層B室	1,795	3600萬	蝕約560萬
上水天巒瑞奇大道單號屋	3,004	3050萬	蝕約300萬
薄扶林貝沙灣六期3座頂層複式	1,751	4750萬	賺約1170萬
九龍站凱旋門摩天閣高層A室	1,955	1.25億	賺逾6000萬

嘉湖兩房月租1.05萬今年新高

【大公報訊】暑假租賃旺季殺到，全城搶租盤刺激租金大反彈。早前一伙銀主盤被搶貴40萬元的天水圍嘉湖山莊，新近一伙兩房月租1.05萬元，創同類今年新高；另粉嶺中心三房戶由內地生以1.55萬元承租，創屋苑近半年新高。馬頭角曉薈一房呎租58元貴過淺水灣。

粉嶺中心三房月租1.55萬

中原副區域營業經理馬斯力表示，嘉湖山莊景湖居七座中層F室，實用442方呎，單位一直由業主自住，自住一年後搬走，放租一日即有客叩門，因有樓睇兼有傢俬，招徠兩組客爭租，放租一日象徵式減500元以1.05萬元租出，成爲屋苑兩房今年最貴租，呎租近24元，扣除管理費等開支，回報率約3.6厘。目前嘉湖山莊只有約30伙單位放租，兩房只得六伙，盤源是今年最少。

內地生覓食範圍之一的粉嶺區，粉嶺中心一伙三房戶被捕獲，以1.55萬元承租，月租創屋苑近半年新高。六福行分行經理陳桂新表示，粉嶺中心D座中層6室，實用535方呎，由內地生合資以1.55萬元承租，實用呎租29元。據悉，新租客預繳一年租金共18.6萬元。業主去年以450萬元購入，扣除各項開支前，租金回報率約4厘。

另中原地產德福分行B組分行經理李錦輝表示，馬頭角曉薈中高層B室，實用251方呎，建築424方呎，一房景觀開揚，最初叫租1.55萬元，減1000元即由公司客以1.45萬元承租，實呎租達57.8元。業主2013年1月以628萬元買入上址，回報率約2.8厘。

淺水灣低層租金升1.44%

美聯物業山頂南區助理營業董事方富義表示，淺水灣道37號3座低層B室，實用1254方呎，月租約7萬元，實呎55.8元，較今年1月同類同面積高數層的月租6.9萬元，上升1.44%。

忠正街舊樓 恒地申强拍

【大公報訊】恒地（00012）等近期加快收購西營盤忠正街舊樓，其中13至17號舊樓已成功購入逾九成業權，現即透過引用強拍條例，申請統一業權，該幢舊樓估值逾1.24億元。

該幢於1975年落成的舊樓，樓高七層，爲商舖、寫字樓及住宅綜合物業，恒地現只餘下地下B舖連閣樓的只約5.56%業權，未成功購入，日前遂向土地審裁處提出強拍申請，欲以此統一業權。根據該公司委託的測量師行爲舊樓估值，總估值約1.2446億元，當中上述B舖連閣樓約值3023萬元，該舖由本港老牌海味家族馮平山家族的公司兆豐行持有。

忠正街兩旁舊樓是由恒地夥培新集團一同收購，其中6至22號的舊樓已收購完成，月前更已向城規會申請1幢連地庫共30層高的商住大廈，提供240個開放式至兩房爲主的中小型單位。至於單號數一邊，恒地等亦持有1至3號全部業權，9至17號也持逾八成以上業權。如若最後能成功收購1至19號舊樓的業權，連同雙號數及所涉街道在內，總地盤面積約達兩萬方呎，可發展地盤面積約1.5萬方呎。

戴德梁行料樓價初見底

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市蝕讓成交不斷，但是業界對後市並非一面倒唱淡。戴德梁行指出，本港第二季住宅成交量料反彈1.2倍，大型屋苑樓價也回穩微升，相信下半年樓價波幅僅5%內，現階段樓價初步見底，但未來失業率變化仍會是關鍵因素。

戴德梁行香港區高級董事總經理陶汝鴻表示，今年二月份住宅交投僅約1800宗，爲歷史新低，隨着樓價回落，吸引用家入市，今年四月及五月份住宅買賣拾級回升，平均每月錄4540宗，較第一季平均每月約2074宗反彈1.2倍，意味樓價已找到支持位。

事實上，樓價已較去年高位回落12至15%，今年六月份，鰂魚涌太古城則按季升0.73%至13800元，在樓價回穩及成交量回升的基礎下，相信下半年樓價波幅僅5%內。

證券代碼：000505 200505 公告編號：2016-036
證券簡稱：*ST珠江 *ST珠江B

海南珠江控股股份有限公司關於籌劃重組停牌期滿申請繼續停牌公告

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

海南珠江控股股份有限公司（以下簡稱「本公司」或「公司」）因大股東籌劃重大事項，公司股票自2016年5月3日（星期二）開市起停牌，後因公司大股東籌劃的重大事項涉及重大資產重組，於2016年5月17日開市時起繼續停牌。公司原預計在不超過30個自然日的時間內披露本次重大資產重組方案，即在2016年6月15日前按照《公開發行證券的公司信息披露內容與格式準則26號—上市公司重大資產重組》的要求披露重大資產重組信息。現申請公司股票繼續停牌，並預計在自首次停牌之日起累計不超過兩個月的時間內，即在2016年7月3日前披露符合《公開發行證券的公司信息披露內容與格式準則第26號——上市公司重大資產重組》要求的重大資產重組預案。

一、本次籌劃的重大資產重組基本情況：

1、主要交易對方：

本次交易對方爲北京糧食集團有限責任公司，與本公司實際控制人北京市新興房地產開發總公司同屬北京市國資委控制，本次交易構成關聯交易。

2、交易方式：本次交易方式爲重大資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金。

3、標的資產情況：本次交易標的爲北京糧食集團有限責任公司及其他相關方持有北京京糧股份有限公司100%股權。北京京糧股份有限公司隸屬於農副食品加工行業，註冊資本金爲9.75億，主要業務包括糧食收購，投資及資產管理，貨物進出口、技術進出口、代理進出口、銷售農畜產品等。

二、公司停牌期間的相關工作及延期復牌原因：

1、公司自停牌之日起嚴格按照相關規定，對本次交易涉及的內幕信息知情人進行了登記和申報，根據本次重大資產重組進度報送交易進程備忘錄。公司積極推進本次重大資產重組各項工作。停牌期間，公司將組織獨立財務顧問、境內法律顧問、會計師等中介機構共同參與本次重大資產重組工作。公司會同相關各方嚴格按照中國證監會和深圳證券交易所等監管機構的有關規定，努力推進本次重大資產重組的各項工作。

2、延期復牌的原因

在公司股票停牌後，公司積極推進本次重大資產重組的相關工作，由於本次事項較爲複雜，相關準備工作尚未全部完成，方案相關內容仍需要進一步商討、論證和完善，並且涉及的資產、業務、財務等各方面核查工作量較大，所以相關工作難以在2016年6月15日前完成並實現公司股票復牌。

三、公司股票停牌前1個交易日的主要股東持股情況，包括前10名股東的名稱、持股數量和所持股份類別，以及前10名無限售流通股股東的名稱全稱、持有無限售流通股的數量和種類（A、B、H股或其他）。

公司前10名股東、前10名無限售條件股東持股情況 單位：股

股東總數	35603				
前十名股東持股情況					
股東名稱	股東性質	持股比例(%)	持股總數	持有有限售條件股份數量	質押或凍結的股份數量
北京市高發房地產開發有限責任公司	國有法人	26.36	112,479,478	0	0
LI LEON ZHAN WEI	境外自然人	2.63	11,215,043	0	0
YAO XIU GUANG	境外自然人	2.31	9,850,128	0	0
重慶國際信託股份有限公司-金信創新優勢拾壹號集合資金信託	基金-理財產品等	1.83	7,827,463	0	0
陳華南	境內自然人	0.66	2,802,117	0	0
許震	境內自然人	0.58	2,462,300	0	0
北京神州牧投資基金管理有限公司-紅炎神州牧基金	基金-理財產品等	0.55	2,343,818	0	0
姚麗媛	境外自然人	0.47	2,005,600	0	0
張曉霞	境內自然人	0.46	1,949,250	0	0
北京神州牧投資基金管理有限公司-上善神州牧5號證券投資基金	基金-理財產品等	0.42	1,795,300	0	0

前10名無限售條件股東持股情況

股東名稱	持有無限售條件股份數量	股份種類
北京市高發房地產開發股份有限公司	112,479,478	人民幣普通股
LI LEON ZHAN WEI	11,215,043	境內上市外資股
YAO XIU GUANG	9,850,128	境內上市外資股
重慶國際信託股份有限公司-金信創新優勢拾壹號集合資金信託	7,827,463	人民幣普通股
陳華南	2,802,117	人民幣普通股
許震	2,462,300	人民幣普通股
北京神州牧投資基金管理有限公司-紅炎神州牧基金	2,343,818	人民幣普通股
姚麗媛	2,005,600	境內上市外資股
張曉霞	1,949,250	境內上市外資股
北京神州牧投資基金管理有限公司-上善神州牧5號證券投資基金	1,795,300	人民幣普通股

四、承諾事項：

若公司未能在繼續停牌的期限內召開董事會審議並披露重組事項且公司未提出延期復牌申請或者申請未獲交易所同意的，公司證券最晚將於2016年7月3日恢復交易，同時披露本次重大資產重組的基本情況、是否繼續推進本次重大資產重組及相關原因。

若公司決定終止重組，公司承諾自披露終止重組決定的相關公告之日起至少6個月內不再籌劃重大資產重組事項。

五、風險提示

停牌期間，公司將及時履行信息披露義務，至少每五個交易日公布一次本次重大資產重組事項的進展情況公告。

公司指定披露媒體爲《中國證券報》、《大公報》和巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn），公司相關信息均以上述指定媒體披露的公告爲準。

本公司籌劃的重大資產重組事項尚存較大不確定性，敬請廣大投資者關注相關公告並注意投資風險。

特此公告。

海南珠江控股股份有限公司
董事會
2016年6月15日

逸瓏灣八號屋逾億五沽

【大公報訊】記者梁穎賢報道：超級豪宅市道回勇，信置（00083）旗下大埔逸瓏灣Ⅰ兩周內連賣兩座獨立屋，其中八號屋昨透過招標以逾1.54億元賣出，該屋苑系列至今累賣三座洋房。

PARK YOHO今開價

逸瓏灣Ⅰ的八號獨立屋昨以招標售出，售價1.542億元，呎價約42258元，單位實用面積3649方呎，連2124方呎花園及1100方呎平台。據成交紀錄冊顯示，買家可享15%買家印花稅現金回贈、4.25%付清樓價現金回贈，以及享有相等於買賣合約之從價印花稅的實際金額或成交金額的4.25%，以較低者爲準，扣除上述優惠，折實售價近1.18億元，呎價32328元。該屋苑月初以1.137億元賣出15號屋，兩周內連賣兩屋，連同逸瓏灣Ⅱ兩年前以創新高價1.667億元或呎價45697元沽出的六號屋，該系列累賣三座洋房，尚餘九座可供發售。

此外，另一個馬拉松式宣傳的新盤元朗PARK YOHO 1B期，今日終極開價。新地（00016）副董事總經理雷霆預告，該盤售價今日揭盅，並有突破性付款方法，旨在令買家置業更輕鬆，極有可能下周發售。

PARK YOHO 1B期開價前夕，長實(01113)旗下雙盤出招截擊。元朗世宙再加推12伙，包括七伙三房及五伙兩房，周五發售。長實高級營業經理何家欣稱，其中指定九伙高層套三房單位，買家可於優惠期內獲20萬元車位折扣優惠，明年三月入伙後再獲優先認購權。項目去年底至今累售954伙，套現逾56億元，剩餘175伙，其中兩、三房約100伙。

世宙VIVA共推28伙吸客

同系紅磡VIVA亦引入新付款方法。長實高級營業經理封海倫表示，VIVA尚餘16伙貨尾，提供全新付款方法，簽臨約支付5%首期後，另5%定金可於入伙通知書前，即簽定臨約後的120日分五期支付，每期1%，預計年底入伙。一房及兩房折扣額維持23.5%及19.5%，一房折實售價約524.1萬元。此外，周六至8月31日期間入市，均可獲贈雙人四日三夜蘇梅島之旅。樓盤累售80%單位，平均呎價逾1.6萬元，套現約3.6億元。

傲形推16伙470.7萬進場

另恒地（00012）土瓜灣傲形加推16伙，分布於3至21樓，清一色爲282方呎的E室細單位，定價470.7萬至568.7萬元、呎價16691至20167元，維持最高15%折扣率，折實售價由400萬至483萬餘元，折實呎價1.41萬至1.71萬元。同由恒地負責銷售的長沙灣海柏匯，加推22伙，價單售價425.4萬至491.5萬元，呎價14874至17185元。項目設3%售價折扣作爲「從價印花稅」津貼優惠。

此外，豐泰地產早前劈近15%的西半山敦皓，剛上載銷售安排，推出10伙周六發售，售價由2480.4萬至3783.7萬，呎價由25350至29337元。即時接受登記，本周五截止，翌日抽籤發售。

有利奪杉樹街商住項目

【大公報訊】記者林志光報道：本港不少承建商早已逐步晉身爲發展商行列，其中過去曾積極窺視多個市區重建項目的有利集團（00406），終嘗首願，擊退十家發展商，投得大角咀杉樹街／橡樹街商住重建項目。

料項目總成本約為6.5億

屬需求主導項目之一的杉樹街項目，於上月底截標時，市建局共收到11份標書，入標者以中小型發展商爲主。市建局昨日公布，經詳細考慮及審議後，該局董事會認爲有利集團合乎該項目的招標要求，並提供最佳財務效益，故決定將項目的合作發展合約批出予該公司。有利並未就該結果作回應。

杉樹街／橡樹街項目地盤面積約8256方呎，可重建一幢逾30層高商住大廈，住宅及商場樓面各約6.19萬方呎及7740方呎，預料提供約115個中小型住宅單位，當中一半或以上的實用面積小於480方呎，但全數單位的實用面積要260方呎或以上。

根據該局所定的招標條款中，規定發展商要將物業住宅部分的最低五層，共約25個單位，及所涉的總實用面積約10455方呎，無償交回該局，作爲兌現與舊樓業主的樓換樓承諾。餘下商住樓下則可出售，所得賣樓收益如超過8.6億元，該局可獲分紅，首3000萬元獲20%，隨後遞增，至第四個3000萬元起，分紅比例劃一爲50%。市場人士估計，今次競投該項目的標價約3億元，連同建築費及其他開支，估計總成本約爲6.5億元。

山頂南區兩洋房索4.8億

自山頂傳出有獨立屋以天價成交後，山頂及南區豪宅業主也欲放售物業在市場試價。其中各持山頂貝璐道七號B號洋房及南區深水灣道39號8號洋房的業主，現委託第一太平戴維斯以交吉及現況形式放售，分別叫價1.8億元及3億元。

貝璐道七號B號洋房實用面積約2090方呎，爲四套房設計，更附連雙車位。至於南區深水灣道39號8號獨立屋，高三層，實用面積約2939方呎，另有約2260方呎戶外面積，及一個車房。

招聘

樓面經理
白石角朝9–晚6:30，半小時用膳，6天工作中三程度，兩年餐廳管理經驗，處理中英文件每月$14080
電66727062麥生