

# 無懼加辣 會地64億奪觀塘地

## 呎價7729元 高預期上限7% 總投資百億

在內地房企搶灘下，本地發展商亦要「奮起抵抗」，繼大埔地後，觀塘茜發道住宅地皮由會德豐地產以63.88億元奪魁，每呎樓面地價7729元，較市場預期上限高約7%，總投資達100億元，以供兩至三房單位為主。

大公報記者 林志光

近年內地房企覬覦本港地產發展，步步進逼，本港發展商成功投地機會被減少，例如會德豐地產一向積極參與競投官地，過去兩年多次入標官地，可惜都空手而回。自內房海航集團月初以每呎樓面地價1.35萬元投得啟德地後，本地蓋希慎興業(00014)夥香港興業(00480)隨後以略高預期的7000多元拿下大埔兩地。

### 黃光耀稱地價絕對合理

今次茜發道地皮，市場一般估計約44至60億元，於上周五截標時，共有12個財團入標，內房獨資或合資方式入標佔約四分之一，包括龍光地產(03380)、合景泰富(01813)，以及世茂房地產(00813)夥拍本地發展商所組的財團，當時部分入標發展商已稱，面對強勁的內房對手，出價也會稍進取。

地政總署昨公布，茜發道地皮以63.88億元批出價最高的會德豐地產旗下Golden Centurion Limited，較市場預期上限高約7%，每呎樓面地價約7729元，較本月初內房海航集團所投得啟德地地價，低近43%。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，公司今次出價，是基於地皮周邊環境及質素，以及對未來樓市走向，多於近期市況的變化如政府加辣及內房投地等來估算。當

然，政府加辣會有短期影響，然而此地是臨海靚地，適合打造海景豪宅，公司會盡量設計好項目布局，務求最少約七成單位享有海景；加上此地又近港鐵站，地價絕對合理。

此地發展期長近十年，將分階段發展，首階段預計五年內完成，即約三年後便可賣樓花；項目總投資約100億元。

### 售價1.7萬享合理利潤

會德豐地產指出，配合未來年輕家庭及換樓家庭所需，項目將主力發展二至三房單位。以會地的投資預算，所發展項目的每呎成本價約1.2萬元，即將來單位的實用面積呎價約1.7萬元，便可享合理利潤。以該地總可建樓面約82.65萬方呎、平均單位面積約650方呎計，未來可興建約1200多個單位。

茜發道地皮前身是茶果嶺高嶺土礦場的一部分，總地皮面積約20萬方呎，分一大小兩塊地盤，高限各為主水平基準之上110米及90米，總可建樓面約82.65萬方呎。發展地盤雖是較平坦，但發展商就要為周邊斜坡進行地質勘察、整固及防滑坡等工程，又要起橋鋪路等基建，和提交地皮的沼氣、噪音及排污等評估報告。整個項目的發展期長達九年半，至2026年3月底前完成。



### 觀塘地皮資料

地點：觀塘茜發道	地積比率：4.2倍	入標者：長實，新地，恒地，會德豐地產，富豪，遠展，中海外，合景泰富，路勁基建，龍光地產，英皇夥佳明，和信置業財團（夥嘉華、新世界、世茂房地產及麗展）共12家
地段：新九龍內地段6584號	可建樓面：826,546方呎	買家：會德豐地產
用途：住宅（乙類）	成交價：63.88億元	
地盤面積：196,561方呎	每呎樓面地價：7,729元	

## 會地逾6000伙三年內應市

【大公報訊】記者林志光報導：會德豐地產近年發展，似乎偏向九龍東及將軍澳區，三年內仍待發售住宅單位超過6000伙。而該公司今年賣樓收益近200億元。該公司自前年五月投得啟德商住地後，便一直失落官地招標市場，反而進攻港鐵(00066)將軍澳日出康城鐵路蓋項目的發展權，並成功奪得第五、七及九期

住宅項目發展。連同多年前所投的四幅將軍澳澳市中心地，以及公司於油塘的Peninsula East，連同於觀塘的兩個商業發展項目，該公司似乎押重注於九龍東及將軍澳區。

### 啟德首幅商地感興趣

撤除已推售的將軍澳澳市中心三個樓

盤外，會地現尚有一個將軍澳臨海項目待推，加上日出康城三期數，及啟德項目，未來一至三年間，將有約6200至6400伙待沽。另重建中的觀塘8 Bay East（前九倉電訊廣場），市場已有潛在買家洽購中。會地常務董事黃光耀表示，公司對明日截標的啟德首幅商業地也有興趣，也一定會遞交何文田站上蓋首期發展項目的意向書。

該公司今年賣樓已接近200億元，其中主要來自山頂Mount Nicholson，和紅磡One Harbour Gate東座全幢商廈及商舖，分別已佔收入約77億元及45億元。

## 天鑄200伙貨尾擬明年初重推

【大公報訊】準備交樓的新地(00016)何文田天鑄1及2期，尚餘約200伙計劃明年初重推，視乎市況再決定會否提供新優惠及稅務安排，市場估計該批單位市值過百億元。

新地代理總經理胡致遠指出，天鑄兩期已正式展開交樓，計劃待相關程序完成後，才於明年初重啟銷售，至於準備加辣前發售的12伙，因應辣招已暫停銷售，待重售時再決定稅務及優惠安排，初步觀察，該盤用家居多，大部分均是一換一的換樓客，未必需要大額稅務回贈。

項目兩期共餘約200伙，1期佔約130伙，2期約有50至60伙待售，擬定先推分層單位，實用由約900餘至2000餘方呎，其中七座洋房進一步推，洋房實用由約2600至3500方呎不等；市場估計該批單位市值過百億元。

胡致遠續稱，集團今年壓軸一擊的元朗Grand YOHO 2期約待批預售中，若月內獲批，可望年底前發售，項目約860伙，短期內軟銷。

明年推盤大計，胡致遠稱，明年由其負責銷售的樓盤，連天鑄在內共三個，其餘兩個分別為馬鞍山白石灘沙路項目及沙田九肚雲端，前者分兩期發展共約420伙，其中67座為洋房；後者則59個洋房。



▲天鑄會所內設有水晶吧台

## 峻滢50車位140萬進場

【大公報訊】近期投資市場轉炒車位，長實(01113)亦把握時機，再推出將軍澳峻滢一期50個車位，於下周六發售，售價由140萬元起。另西環維港峰有車位成交價高達450萬元，列本港第二位。

長實地產投資董事郭子威表示，鑑於政府加重住宅物業的徵稅，市場投資者將資金投向車位市場，故公司現推出峻滢一期50個正在收租的車位，於下周六以先到先得形式發售，售價由140萬至165萬元，為免車位被大手掃貨，今次每名買家限購兩個車位。他相信，在目前熱氣氣氛下，車位售價有上調空間。

峻滢一期共有255個私家車位，及28個電單車位，據了解，長實於今年初開始拆售，至今已售出約180個，尚餘70多個收租車位待售，現時月租約4000至4500元。該公司現再推售該屋苑車位，會為買家提供每月2000元的租金津貼，為期24個月，換言之，投資者買入車位後的租金回報約4.7厘至5.6厘。不過，車位買家必須是該屋苑的業主。另峻滢二期也有約180個

私家車位，暫仍由長實持有收租，相信短期內也有被拆售機會。

### 維港峰兩車位售900萬

此外，車位亦不斷出現高價成交。其中西環維港峰一樓兩個單號車位，由同一買家購入，成交價各約459.8萬元及437.8萬元，造價僅次於月前刷新本港車位售價紀錄的西半山做珀車位，其成交價高達480萬元，而且亦超越曾一度是本港最貴車位的西半山天匯，該屋苑一個車位兩年前的成交價達424萬元。

另中原地產將軍澳都會高級分行經理柯勇表示，政府月初為樓市突擊加辣後，二手交投明顯轉靜，有部分買家將資金轉投車位市場，令區內車位交投備受市場關注。

### Burberry獲減租30%

柯勇指出，將軍澳新都城二期一個雙號車位，以104萬元售出。另市場指，東涌藍天海岸一個單號車位，剛以113萬元

售出，成屋苑新高價。

其他工商物業方面，市傳英國服飾品牌Burberry，剛獲業主減租約30%，以月租約450萬元續租尖沙咀新港中心三層複式巨舖，面積合共逾一萬方呎。



▲將軍澳峻滢一期五十個正在收租的車位，於下周以先到先得形式發售

## 買家追價28萬購慈愛苑

【大公報訊】政府加辣無礙市民置業決心，黃大仙慈愛苑有買家追價28萬元，才能購得心頭好；沙田第一城則有投資客以未持物業的家人，以433萬元買入細單位投資。

世紀21富山地產聯席董事劉倩彤表示，慈愛苑B座中層04室，實用面積645方呎，為三房單位，業主原開價600萬元，約10天有買家洽購，業主有見政府加辣令二手盤源更缺而反價，該買家為買心頭好，不惜追價28萬元，終以自由市場價的628萬元買入單位，呎價達9736元，創該屋苑成交價歷史新高。

另中原地產分區經理胡耀祖表示，馬鞍山嘉華·星濤灣二座高層A室，實用面積541方呎，成交價720萬元，呎價13309元，呎價為屋苑新高。而世紀21聯誠物業董事謝寶昭稱，藍田德田邨德盛樓中層22室，實用面積485方呎，剛於居二市場以264.8萬元沽出，呎價5460元，為屋

苑居二市場的呎價新高。此外，美聯物業聯席區域經理黃錦瀚表示，沙田第一城一座中層H室，實用面積約為327方呎，成交價433萬元，呎價約為13242元，略低於市場。

據市場消息指出，買家為一對夫婦，因丈夫已持有物業，惟有靠未持物業的太太，以私人名義購入，迴避辣招稅，暫約50萬元。

至於即將入伙的東涌東環本月暫錄逾10宗預租個案，平均呎租約30元，當中一個5B座低層連花園單位，實用面積457方呎，剛以1.9萬元租出，呎租42元，應是區內的呎租新高價。

另外，中原地產今年首10個月佣金收入逾35億元，除已突破去年高峰外，亦決定全線後勤員工，明年一律加薪4%。後勤員工今年暫已獲累積發放1.82個月花紅，主任級或以上則約2.73個月。

## 廣州海事法院拍賣公告

(2015)廣海法初字第188號

本院根據依法作出的(2015)廣海法初字第188號民事裁定，對被告瓦萊達一號有限公司(Varada One Pte Ltd)所屬的「瓦萊達」(VARADA BLESSING)輪進行第二次公開拍賣。現有有關事項公告如下：

一、拍賣標的物為「瓦萊達」輪，總噸156539，總長332米，型寬58米，型深31米，船籍港新加坡，現停泊於中華人民共和國珠江口蚶洲列島以南的13ZH錨地。

二、拍賣時間為2016年12月5日10:00時起至次日10:00時止。起拍價人民幣8200萬元，保證金人民幣800萬元或120萬美元，增價幅度為人民幣100萬元。由競買人登陸淘寶網司法拍卖平台出價競買。

拍賣諮詢電話：020-34063680、89104345。其他信息詳見廣州海事法院網(http://www.gzhsfy.gov.cn/)、中國扣押與拍賣船舶網(http://www.cnaas.com.cn/)、淘寶網司法拍卖平台(https://sf.taobao.com/020/01?spm=a213w.3065169.courtList.154.p6djmH)。

特此公告。

二〇一六年十一月七日

## 無錫小天鵝股份有限公司 2016年第一次臨時股東大會決議公告

公告編號：2016-28

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。

- 重要提示
- 本次股東大會召開時間，沒有增加或變更提案，沒有提案被否決。
- 會議召開的情況
  - 召集人：公司第八屆董事會
  - 召開方式：現場投票與網絡投票相結合的方式
  - 現場會議召開時間：2016年11月16日下午14:30
  - 現場會議召開地點：本公司會議室
  - 現場會議主持人：公司董事張必彬先生
  - 網絡投票時間：2016年11月15日—2016年11月16日，其中，通過深圳證券交易所交易系統進行網絡投票的具體時間為：2016年11月16日上午9:30—11:30，下午13:00—15:00；通過深圳證券交易所互聯網投票系統投票的具體時間為：2016年11月15日下午15:00—2016年11月16日下午15:00。
  - 本次股東大會的召集、召開程序、出席會議人員資格及表決程序符合《公司法》、《股票上市規則》及《公司章程》等有關規定。
- 會議的出席情況

分類	現場會議出席情況			網絡投票情況			總出席情況	
	股東人數	代表股份數	占該類別有表決權股份比例	股東人數	代表股份數	占該類別有表決權股份比例	股東人數	代表股份數
A股	1	432,500	0.10%	5	83,703	0.02%	6	516,203
B股	54	34,608,609	18.12%	0	0	0.00%	54	34,608,609
總體	55	35,041,109	5.54%	5	83,703	0.01%	60	35,124,812

四、提案審議和表決結果  
本次股東大會共審議一項議案，議案經表決通過，具體表決情況見下表：

類別	議案名稱	分類	同意		反對		棄權	
			股數	比例	股數	比例	股數	比例
普通決議案	議案一：《關於調整2016年度日常關聯交易額度的議案》	A股	434,000	84.08%	78,603	15.23%	3,600	0.70%
		B股	34,608,609	100.00%	0	0.00%	0	0.00%
		總體	35,042,609	99.77%	78,603	0.22%	3,600	0.01%
		其中：中小投資者	35,042,609	99.77%	78,603	0.22%	3,600	0.01%

關聯股東的集團股份有限公司及其子公司TITONI INVESTMENTS DEVELOPMENT LTD均已迴避表決。上述議案的表決，公司未知上述出席本次會議持有5%以下股份的股東之間是否存在關聯關係或屬《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。

- 審議文件目錄
- 2016年第一次臨時股東大會決議
- 法律意見書

無錫小天鵝股份有限公司 董事會 二零一六年十一月十七日