

Wits 緯智財富管理
生意規劃 公司管理專家

- ✓ 規劃生意最佳方案
- ✓ 專業註冊香港及海外公司
- ✓ 專業公司管理
- ✓ 公司秘書服務
- ✓ 商務辦公室
- ✓ 投資移民

查詢熱線 (852) 2110 4186
 (852) 5313 9758
 (86) 15012539758
 電郵 info@witswealth.com
 網誌 www.witswealth.com
 地址 香港灣仔軒尼詩道48-62號
 上海實業大廈7樓701室

中指院：地王頻現推高地價

香港文匯報訊(記者 涂若奔)中國指數研究院昨日發表報告指出,隨着歲末臨近,內地土地市場引來新一輪交易高峰,上週(12月13-19日)全國單價「地王」頻現,並刺激土地價格進一步走高,僅在廣州、常熟就一次性誕生了三宗歷史最貴地塊;該院院監測的20個主要城市住宅用地成交量入市、成交量亦雙雙創周新高紀錄。報告認為,「地王」不斷被刷新,背後隱藏的是開發企業對市場預期的看好。

和第三名;常熟亦誕生了「史上最貴」的地塊,是由蘇州中宏投資以8,049元/平方米的價格投得的。

房企看好前景 急速搶地

報告指出,內地土地市場持續火爆,一方面是因為各大房企提前完成本年度銷售任務,現金充裕;另一方面也是因為開發企業看好來年,急需擴充項目。「一線城市做品牌,二三線城市做市場」已經成為開發企業的共識,因此上週的土地交易不僅集中在二三線城市,一線城市表現也較為突出。

地王頻現已引起內地政府注意。中國國土資源部上週稱,近期少數城市部分優質地塊出讓溢價率偏高,地方各級國土資源主管部門要密切關注房地產市場走勢,堅決抑制地價過快上漲,並嚴格落實房地產用地調控政策。

上周成交土地面積增43%

據報告披露,上週監測的20個主要城市共推出土地249宗,較此前1周環比減少28宗,推出土地面積共計1,696萬平方米,環比微增

溢價水平高 穗182%居首

在成交價方面,報告指各城市溢價水平普遍較高。其中廣州以182%的溢價位居首位,常熟、成都、長沙等二線城市溢價均超過50%,分別為69%、81%和96%。保利地產分別以20,605元(人民幣,下同)/平方米和19,632元/平方米拿下白雲區雲城西路地塊,樓面地價創下廣州地價的第一名

六大因素 內地樓價難降

專家解讀

香港文匯報訊(記者 涂若奔)住房和城鄉建設部副部長仇保興本周亦在《財經》雜誌撰文表示,內地當前遇到了「前所未有的房地產價格波動,前所未有的房地產調控壓力,前所未有的調控難度」。

他指出,中國住房政策和市場調控面臨的任務非常艱巨,「挑戰重重而巨大」,未來房價調節的難度將會更大,主要是因為「六大因素」導致的,分別是城鎮化的剛性需求、現有民間資本投資領域過窄、全球化熱錢湧入與人民幣升值、房產持有環節稅收制度缺失、地方政府對土地財政的依賴,以及各地經濟發展差距持續擴大。

應各方協同 靈活針對性調控

針對調控難題,仇保興建議,內地應做到部門間及中央與地方的協同,及房地產調控政策的組合使用,可以採取土地、財稅、金融政策,以及指令性地提高保障房比重、管制措施等一系列措施。此外還可以根據不同地域、不同房地產市場發展情況給予地方不同的「工具包」,使房地產宏觀調控更具靈活性和針對性。

京誕新地王 中信63億奪得

新規出台2日即開齋 京穗佛4地皮需首批上報

香港文匯報訊 就在國土資源部19日晚緊急發文,要求地方對成交溢價率超過50%、成交總價或單價創歷史新高的地塊(即「地王」)須在兩個工作日內上報的通知發出僅2日,北京市又再誕生新地王!據新華社報道,中信集團昨日以63億元(人民幣,下同)的報價,競得北京商務中心區(CBD)核心區Z15地塊國有建設用地使用權,刷新了北京單幅地塊出讓價格的新紀錄。另外,廣州及佛山昨日的土地拍賣會共出現3塊溢價超過50%的地塊成交,成為新規出台後首批需上報國土資源部的地塊。

本月7日進入最後評標階段的6幅地塊(俗稱中伏地塊)位於北京CBD核心區國貿橋東北角,北臨中央電視台新址,南臨建國路,是北京CBD最後一片成塊待開發土地。其中Z15地塊和Z14地塊最受關注,最大的Z15地塊,規劃建築面積為35萬平方米,底價為50.575億元。共有3家企業進入最後階段競爭,大連萬達報價45億元,中國中信集團報價63億元,海航集團報價59億元,中信集團最終勝出。

售價創單幅地塊新紀錄

Z14地塊招標底價為31.79億元,規劃建築面積22萬平方米,競標單位是由正大置地、正大集團、卜蜂國際、上海帝泰、正大製藥投資、中山凱茵、玖龍紙業、華康資本、金光紙業、上海世茂和華僑鳳凰等11家企業組成的聯合體,中標價格為41.14億元。

雖然Z15創造了北京單幅地塊出讓價格的新紀錄,但業內人士認為,地塊樓面地價僅每平方米1.8萬元,仍低於CBD區域的平均水準。據據家地產首席分析師張月介紹,目前北京CBD核心區域商業寫字樓的售價均在每平方米3.5萬元以上。以Z15地塊每平方米1.8萬元的樓面地價加上建築成本,尚低於每平方米3.5萬元的價格。

將建成「北京第一高樓」

北京商務中心區(CBD)管理委員會相關負責人表示,CBD核心區定位為首都國際金融業、現代服務業集中展示平台,世界500強和跨國公司總部高度聚集和國際經濟文化交流的核心基地。內地媒體引述中信集團透露,依據招標文件的要求,該地塊上將建成未來「北京第一高樓」,建築高度達到500米,較目前北京最高建築國貿三期330米的高度高出170米。



■房地產調控新規出爐,北京又再誕生新地王。

資料圖片

雅居樂恒大超溢價150%搶地

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣州昨舉行今年內最後一場土地拍賣會,共出讓三塊住宅地和兩塊商業用地,其中花都區兩塊總建築面積超過17萬平方米的商業金融用地受到追捧,報名的開發商有5家,最終雅居樂(3383)獨吞兩地塊,溢價率均超過150%。雅居樂對當天的拍賣志在必得:以1.35億奪得花都區107國道以西A地塊,折合樓面地價2,683元每平;以3.05億奪得花都區107國道以西B地塊,折合樓面地價4,894元每平。

雅居樂吞花都兩商業地

此外,佛山昨亦舉行土地拍賣會,其中位於金沙洲板塊的佛山南海區(拍)2010-029地塊,是次拍賣競爭主

要在恒大(3333)與保利之間展開,儘管經過173輪拍賣,但整個拍賣過程只有短短十多分鐘,雙方舉牌速度飛快,最短間隔不足一秒,被現場稱為「子彈式舉牌」,最終被恒大地產以14.35億元奪得,折合樓面地價為6,243元/平米,以起拍價比溢價149.7%。

恒大14億奪南海住宅地

就國土部頒布新規出爐僅2日,廣州及佛山就接連出現高溢價成交的地皮,此間業內人士認為,國土部措施對於土地市場並不會產生多大震懾力,因為土地拍賣畢竟是市場行為。尤其對於一些好的地塊,開發商仍會搶,土地溢價率也會高居不下。

ANNOUNCEMENT OF RESOLUTIONS OF GENERAL MEETING HAINAN AIRLINES COMPANY LIMITED

The Hainan Airlines Company Limited and the entire members of its board of directors ("BoD") hereby guarantee the truthfulness, accuracy and completeness of the announcement and would take responsibilities for significant omission, fictitious description or serious misleading of it.

Important Notice:
 •• No objection or revision was presented at the meeting.
 •• No new proposal was brought forward for voting at the meeting.

1. Convening of the Meeting
 The 2010 Fifth Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Hainan Airlines Company Limited was convened at the conference hall of the Haihang Development Mansion, 29 Haisiu Rd., Haikou, Hainan on December 21 of 2010. Shareholders and proxies participating the Meeting were 4 persons, representing 414,770,679 shares, 10.05% of total shares of the Company (including 4 A-shareholders, representing 414,770,679 shares, 10.35% of total amount of A-shares, and 0 B-shareholders, representing 0 B-share).

This meeting conforms to the regulations of the rules, laws and the Articles of Association of the Company. The meeting was convened by the board of directors and presided by Mr. Wang Yunging, vice chairman of the Company. Directors, supervisors, senior managements and witness lawyers participated the meeting. The absent directors, supervisors, senior managements had submitted written application for leave.

During the meeting, disclosed ballot voting method was adopted.

2. Voting
 The 2010 fifth extraordinary general meeting of shareholders deliberated and passed through following reports: The Report on Capital Increase into the Haihang International Tourist Destination Development and Construction Company Limited, the Report on Capital Increase into the China Xinhua Aviation Group Company Limited, the Report on Establishing the Xin'an Chamba Financial Guarantee Company Limited and the Report on Signing the Master Agreement on Technology Assistant of Aircraft Maintenance with the Grand China Aviation Technology Company Limited, following is the voting result:

2.1 The Report on Capital Increase into the Haihang International Tourist Destination Development and Construction Company Limited

Participated Shareholder	Representing Vote	Affirmative Vote	Dissenting Vote	Abstention Vote	Percentage of Affirmative Vote (%)
Total Shareholders	414,770,679	414,770,679	0	0	100
A Shareholders	414,770,679	414,770,679	0	0	100
B Shareholders	0	—	—	—	—

2.2 The Report on Capital Increase into the China Xinhua Aviation Group Company Limited

Participated Shareholder	Representing Vote	Affirmative Vote	Dissenting Vote	Abstention Vote	Percentage of Affirmative Vote (%)
Total Shareholders	117,151,632	117,151,632	0	0	100
A Shareholders	117,151,632	117,151,632	0	0	100
B Shareholders	0	—	—	—	—

2.3 The Report on Establishing the Xin'an Chamba Financial Guarantee Company Limited

Participated Shareholder	Representing Vote	Affirmative Vote	Dissenting Vote	Abstention Vote	Percentage of Affirmative Vote (%)
Total Shareholders	414,770,679	414,770,679	0	0	100
A Shareholders	414,770,679	414,770,679	0	0	100
B Shareholders	0	—	—	—	—

2.4 The Report on Signing the Master Agreement on Technology Assistant of Aircraft Maintenance with the Grand China Aviation Technology Company Limited

Participated Shareholder	Representing Vote	Affirmative Vote	Dissenting Vote	Abstention Vote	Percentage of Affirmative Vote (%)
Total Shareholders	414,770,679	414,770,679	0	0	100
A Shareholders	414,770,679	414,770,679	0	0	100
B Shareholders	0	—	—	—	—

3. Legal Opinion
 Shi Nianqing and Gao Fei, lawyers of the Grandall Legal Group (Shanghai), participated the meeting and issued the Legal Opinion. The convening, procedures of the meeting and qualifications of shareholders and proxies conform to the Articles of Association of the Company and related laws and regulations and Listing Regulations issued by the Shanghai Stock Exchange. The resolutions of the meeting are legal and effective.

4. Documents for Reference
 1. Resolutions and Minutes of the 2010 Fifth Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company
 2. Legal Opinion on this meeting issued by the Grandall Legal Group (Shanghai)

Hainan Airlines Company Limited
 Dec. 22, 2010

SBC 駿業
 創業·守業·好幫手
 一站式商務中心

成立有限公司
 全新/現成有限公司·即買即用
 BVI及離岸公司·資料保密
 代辦銀行戶口·註冊商標
 秘書服務·周年申報·結束除名

商務通訊服務
 專業秘書代接電話·甲級註冊地址
 代收信件·包裹轉寄
 專用傳真號·網上收發·方便快捷

商務辦公室
 即租即用·租期靈活·設備齊全
 多款辦公室可容納1-6人·裝修華麗
 多功能會議室·免費無線寬頻服務
 24小時出入·先進保安監察系統
 專業秘書全面處理日常事務

會計·稅務·審計
 專業會計師審計帳目·會計理帳
 報稅及稅務建議巧安排
 全方位稅務會計免費諮詢服務

☎: (852) 8206 1993
 www.sbc.com.hk

香港辦事處	中區辦事處
旺角 - 柏裕商業中心24樓 (852) 2782 8118	上海 - 招商局廣場南樓12樓 (21) 5298 0909
尖沙咀 - 新港中心2座5樓 (852) 3519 6338	港區中心1座47樓 (21) 6447 8989
灣仔 - 加拿芬廣場10樓 (852) 2734 0418	北京 - 金地中心B座22樓 (10) 6566 7361
灣仔 - 合和中心27樓 (852) 8206 3139	廣州 - 佳程廣場A座11樓 (10) 5829 9819
灣仔 - 國衛中心11樓 (852) 8206 0218	廣州 - 中信廣場31樓 (20) 3877 1394
	廣州 - 東山廣場20樓 (20) 8732 3668
	深圳 - 地王商業中心19樓 (755) 8247 8991
	廣州 - 安聯大廈21樓 (755) 8828 6939
	杭州 - 廣利大廈12樓 (571) 8725 7009
	南京 - 南京國際金融中心10樓 (25) 8689 9889
	成都 - 時代廣場B座10樓 (28) 8667 6369

400名中港員工,提供誠信、負責、專業服務,信心保證

動物保健品上市 梁錦松撐場



■中國動物保健品昨以介紹形式來港掛牌。梁錦松向該公司主席、首席執行官王彥剛(中)祝賀。香港文匯報記者張偉攝

黑石集團作為中國動物保健品的策略投資者,其香港區主席、前財政司司長梁錦松昨日亦有現身撐場。梁錦松指,內地的城市化及中產階級興起,均會促進本土消費,因此看好中國本土消費行業,料未來20年維持快速增長。至於未來有沒有收購計劃,梁錦松指,黑石的涉獵範圍甚廣,包括地產、財務顧問及對沖基金等。

對於集團私人投資集團高級董事總經理 Michael Chae擔任新的亞洲區私人投資主管,梁錦松指,前者主要負責亞洲私募基金,而自己則負責區內所有業務。

亨鑫公開發售配售均超購

中聯重科(1157)及亨鑫科技(1085)將於明天掛牌,今日將有暗盤價。中聯重科以接近下限的14.98元定價,而亨鑫則有傳以2.25元定價,該價格是以定價日,即本周一(20日)前5天於新交所的平均收市價再折讓7%。而該股昨天的收市價為0.37港元(約2.18港元)。消息選指,該股國際配售及公開發售均錄得超額認購。

免費電視牌照申請 城電料明年中有結果

香港文匯報訊(記者 廖毅然)城市電訊(1137)向廣管局遞交免費電視牌照的申請已近一年,集團主席王維基昨日表示,有關審議已到最後階段,預計明年中會有結果。被問及現時有否作準備,他指正在努力學習當中,並會參考海外新媒體的做法。至於聘請員工方面,他回應指發牌後至真正提供服務之間,有9個月的準備時間是相當足夠。被問及如何看待廣管局正就電視廣播(0511)

被投訴壟斷展開調查的傳聞,王維基指出並沒影響集團申請免費電視牌照一事。他又表示,現時媒體百花齊放,有收費電視、手機電視等,電視業務進入新的發展時機。早前有消息指出,廣管局已於今年10月展開有關電視廣播被投訴壟斷的調查,並將要求多名藝人、歌星、唱片公司人員及廣告公司人士出席聆訊,而且不排除索取更多藝員合約查證。