

宏安7億奪地 樓面呎價3515 馬鞍山地價回到十年前

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新界地價持續下滑。馬鞍山馬錦街昨日開標，宏安首度中標，夥拍舖位投資者楊奮彬以7.038億元投得地皮，每呎樓面地價僅3,515元，屬市場預期中偏低水平。回顧馬鞍山地價歷史，今次造價更屬該區10年來新低，比起2006年11月馬鞍山第77區(現址為天宇海)的3,662元更低。

新界地價下滑已為既定事實，繼早前大埔白石角科研路地皮僅以樓面地價3,300元售出後，「一水之隔」的馬鞍山馬錦街地盤，在多達18間財團環伺下，最後卻仍然以市場預期中偏低的水平成交。需留意，上述成交價已屬市場中出價最高的水平，意味其他財團出價更低，而早前市場對預測該地樓面地價介乎2,997元至4,500元。

高緯：造價低屬預期之內

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示，地皮在競爭激烈下，最終卻未成出高價，反映大部分發展商出價都保守。而今次造價低，屬於預期之內，因為地皮雖然鄰近馬鐵站，但「無景」加上後市風險，令地皮價錢偏低。

資料顯示，馬鞍山馬錦街地，地盤面積為33,272方呎，可建樓面200,210方呎，限量至少建310伙。張翹楚預測，地皮可以興建2幢住宅大廈，每呎實用面積呎售11,000元，由於此賣價貼近現時同區二手新盤，相信對區內二手市況影響不大。雖然今年3月新地以每呎樓面地價4,241元投得馬鞍山白石地，今次馬錦街與之相比下

跌17.12%，但因兩地質素不一樣，白石地皮屬海景低密度地，而馬錦街地皮則為分層住宅地。

政府供地多 發展商審慎

回顧馬鞍山的賣地歷史，今次地價可說「回到十年前」，比起2006年11月馬鞍山第77區的3,662元更低，創自2004年5月後的區內新低。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，政府積極推地，加上新界區為未來供應重鎮，市場選擇眾多，再加上建築成本上升，令發展商投地趨審慎。更重要的是，在達到全年土地供應的目標的大前提下，政府近期批出的土地都是較過去的地價為低，未來地價或有機會進一步下調。

事實上，馬鞍山除馬錦街地盤外，同區恆光街地盤亦將於8月8日截標，兩地成交價可相互參考，但因恆光街地皮位置距離馬鐵站較遠，前方亦有建築物阻擋，造價會較馬錦街為低。張翹楚預測約3,300元水平，由於地皮規模更細，可建樓面約115,088方呎，預計會吸引更多中小型地產商，甚或投資者入場，招標反應或會較馬錦街更「旺場」。



馬鞍山馬錦街地皮雖有18間財團入標，但成交價卻是市場預期中偏低水平。 資料圖片

中小財團發威 宏安首次奪地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)最近大型地產商出價保守，造就中小型財團更容易投得土地發展，今次宏安亦終於一償所願，投得馬鞍山馬錦街土地發展，為集團歷年來首度投得政府官地發展。宏安今日將召開記者會公布項目發展模式。

據了解，宏安過去吸納土儲以收購舊樓發展為主，近年雖一直有參與競投官地或市建局地盤等，但競爭激烈下未見進帳。至於新盤供應方面，宏安近年有多個項目發售，包括以「The Met」作為精品住宅品牌的西營盤著臻、深水埗著悅、紅磡著點，以及沙田戈林、元朗首譽等。

業務多元 擁「位元堂」品牌

翻查歷史，宏安由鄧清河及鄧游育於1987年創立，1995年上市，主要從事物業發展及投資、街市管理、農副產品批發市場管理及藥業，後並取得「位元堂」、「佩夫人」兩個醫藥品牌。至於宏安今次投地合作夥伴——錦華實業集團董事長楊奮彬，屬資深的舖位投資者，本身兼有多個職位，如香港廣西社團總會常務副會長、香港普寧同鄉聯誼會永遠名譽顧問等。

美聯工商舖：「政策市」難大變

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)自去年政府加強調控，令工商舖交投大幅萎縮，美聯工商舖(0459)行政總裁黃漢成形容，今年物業市場屬「政策市」，投資者入市審慎並非由於無資金，而是諱於政策因素，故預料下半年交投表現與上半年無大分別。

「辣招」年內撤回不大

美聯工商舖昨舉行股東會，股東會後黃漢成重申「辣招」對工商舖市場並不公允，因該類物業並不涉及民生，集團以及多個商會曾向政府反映意見。不過他預料，政府年內撤回或放寬非住宅物業的「辣招」機會不大，估計待稅正式通過後才有機會作修訂或撤回。

對於近期連接有全幢物業成交，黃漢成認為反映國際財團仍然看好香港後市，加上本港全幢物業供應不多，料全幢物業價錢有上升空間。

事實上，利嘉閣引述土地註冊處資料指，2014年上半年截至6月19日為止，全港僅錄443宗商廈買賣登記，由於價值逾十億元的大宗交易銳減，物業成交總值僅約103.90億元，預計上半年買賣登記量值最終達475宗及109.24億元，較2013年下半年的629宗及約241.95億元，分別銳減24%及55%外，而上半年登記量更勢將創出歷史新低紀錄。

黃靜怡連任公司執董

另外，美聯工商舖股東會上，美聯工商舖執行董事黃靜怡得100%贊成票數連任執行董事一職，此外，黃漢成，以及獨立非執行董事沙鈞亦同獲得超過99%票數贊成連任。

市況不穩 暫停派息

對於有意認為美聯工商舖現金充裕，應派發股息予母公司美聯物業(1200)，黃漢成則不回應。集團首席財務官施嘉良則指，集團雖然擁有充足現金，但礙於現時工商舖市況仍不穩定，故預留資金以保持健康負債水平，故決定暫不派息。



美聯工商舖黃漢成(左)及施嘉良。 記者 蘇洪鏘 攝



GRAND AUSTIN開售續錄好成績。 記者張偉民 攝

AUSTIN次輪2.5小時沽清

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤持續熱賣，柯士甸站GRAND AUSTIN第二輪85伙昨日下午2時半開售，至昨日下午5時短短2小時半已沽清，套現約17億元。該盤於短短5天已沽出290伙，套現逾54.73億元。發展商昨晚再公布加推149伙，實用面積由623方呎至1,293方呎，售價由1,375萬元至4,512.7萬元，仍保持原有最多18.5%(2房)或19.5%(3房)折扣優惠。該批單位將於周日發售。

發展商添食加推149伙

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，GRAND AUSTIN第二輪85伙揀樓過程暢順，有5位客戶買2個或以上，其中一個買家以超過5,800萬元購2伙4房單位。他續指，今日目標售出500伙，短短5天已售出290伙，總值逾54.73億元，逾90%選用即供付款。現場消息指，卡拉OK Newway二太子薛嘉麟抽中47號籌一度到場，但未有揀到樓。

美聯集團住宅部行政總裁布少明表示，以該公司入票計，昨日到場出席率約50%，20%為投資者，部分投資者計劃買入2房作收租，以區內呎租50元至60元計，以約1,000萬至1,200萬元的2房戶計，月租可達3萬元，回報率約3.5厘。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該行入票者出席率約60%，揀樓率達80%，有一組客買入2間4房戶，內地客比例比上

一期少，約佔10%。

MacPherson Place未活躍

另一方面，九龍建業於上週日公布為旺角麥花臣匯MacPherson Place加入向須繳付買家印花稅(BSD)人士提供額外15%折扣，力吸公司客及境外客。該盤昨日重推50伙，只售出2伙，其中1伙由澳門人買入。根據其最新價單顯示，本地客最多10.5%總折扣優惠不變，但首10名BSD買家購買指定單位可獲額外15%折扣，作為「100%買家印花稅津貼」，連同其他優惠，總折扣高達19%，較本地客多近10%。

九龍建業市場及銷售部總經理楊聰永表示，打算向澳門及內地買家招手，開始在相關地區作路演，期望項目的非本地買家比例可出現時的近10%推高至20%。

逸瓏灣170伙收逾2,000票

至於信置及嘉華合作發展的大埔逸瓏灣I期第二輪170個單位，昨晚截止接受認購，售樓處氣氛不俗。消息指，該批單位累收逾2,000票，超額登記10.7倍。據價單資料顯示，逸瓏灣I今日發售的170伙，平均呎價14,911元，扣除最高優惠後，折實平均呎價12,041元。

其他新盤成交方面，環宇海灣及溱柏各售出2伙、靚匯、尚悅、萬·式捌及凱譽各售出1伙。

新地申西環舊樓強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地及相關人士積極收購的西環卑路街34至34B號及山街1A至1C號保發大廈，已集齊81.8966%業權，剛向土地審裁處申請強制拍賣，為今年第8宗強制拍賣申請。與去年同期11宗比較，今年上半年的強拍申請宗數下跌約27.27%。

西環卑路街34至34B號涉及116份業權，新地持有其中95份。翻查資料，新地最近才增加地盤的業權份數，以1.95億元收購保發大廈兩間地舖，之後即火速向土審申請強拍，由於物業於1964年落成，至今已剛好達50年的樓齡，故新地方面以八成門檻的方式申請強拍。

據了解，保發大廈地盤面積約8,822方呎，若以9倍地積比率發展商住物業，可建樓面約79,398方呎，申請人呈交的測量師估值為5.4735億元。由於毗鄰的天成工業大廈，現正由恒地等進行收購，若兩大發展商合作發展，地盤將可以併合成更具規模的項目。

半山壹號一蝕再蝕

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)何文田半山壹號一蝕再蝕，據土地註冊處資料顯示，涉及單位為富甲半山半山徑12號一個高層戶，實用面積約1,140方呎，作價約1,680萬元成交，折合呎價14,737元。原業主於2009年以約1,983萬元買入，今次成交賬面貶值303萬元。

譽都高層蝕120萬沽

在港島區亦出現蝕讓個案，自去年入伙的筲箕灣譽都，每宗二手均以蝕讓離場，該盤日前再添紀錄。據土地註冊處資料顯示，是次交易涉及高層A室，實用面積446方呎，以726萬元易手，折合呎價16,278元。原業主於2011年以846萬元買入一手盤，持貨不足3年，今次沽貨賬面蝕120萬元。

新地標售山頂屋博高價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)山頂豪宅有價有市，新鴻基地產於2006年底一擲18億元，以當時新高紀錄每方呎樓面地價4.2萬元投得的加列山道12號TWELVE PEAK，新地將在下月首度以招標形式分批出售。

TWELVE PEAK共有12幢獨立洋房，實用面積介乎3,731方呎至4,805方呎，花園面積由約1,800方呎至約4,480方呎。新地副董事總經理雷霆昨日表示，項目首批會推出少量單位，意向價參考同區新盤，無意保留作收租。資料顯示，目前區內新盤白加道28號呎價約9萬至逾10萬元。

雷霆又表示，TWELVE PEAK標書亦正在研究及與法律團隊磋商階段，預料下周籌備完成，最快下月正式標售。他重申，集團將非常惜售單位。

最快下周開放現樓參觀

新地代理物業投資部高級經理唐錦江表示，TWELVE PEAK已近現樓階段，料今年第3季尾至第4季初可竣工，現正接受預約，最快下周初可安排有意買家參觀現樓單位。

上海金橋出口加工區開發股份有限公司

證券代碼：600639、900911 股票簡稱：浦東金橋、金橋B股 公告編號：臨2014-029

上海金橋出口加工區開發股份有限公司 2013年度股東大會決議公告

特別提示
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。

重要內容提示：
● 本次會議沒有修改或修訂提案的情況；
● 本次會議沒有新提案提交表決。

一、會議召開和出席情況
上海金橋出口加工區開發股份有限公司二〇一三年度股東大會，於二〇一四年六月二十五日以現場投票和網絡投票相結合的方式召開，出席大會參加表決的股東及股東代理人共100人，其中：出席大會現場會議的股東或股東代理人共71人，參加大會網絡投票的股東共29人，代表股份為469,025,407股(其中：A股442,667,613股，B股26,357,504股)，占公司總股本的50.4966%，符合《公司法》和《公司章程》的有關規定。大會由公司董事長黃國平主持，公司董事、監事及高級管理人員出席或列席會議。本次會議符合《公司法》和《公司章程》的有關規定。

二、提案審議情況
本次股東大會經會議表決通過了如下提案(每項提案的表決情況，具體詳見上海證券交易所網站)：
1、審議通過《董事會2013年度工作報告》；
2、審議通過《監事會2013年度工作報告》；
3、審議通過《2013年度財務決算》；
4、審議通過《2014年度經營計劃和財務預算》；
5、審議通過《2013年度利润分配預案》；
6、審議通過《公司2013年年度報告》；
7、審議通過《關於對全體董事提供擔保擔保的提案》；
8、審議通過《關於2014年度聘請會計師事務所及其報酬事項的提案》；
9、審議通過《關於2014年度聘請內計師事務所及其報酬事項的提案》；
10、經特別決議審議通過《關於修訂〈公司章程〉部分條款的提案》；
11、審議通過《關於修訂〈募集資金管理制度〉部分條款的提案》；
12、審議通過《關於修訂〈上海金橋出口加工區開發股份有限公司2014年至2016年股東回報規劃〉的提案》；
13、經特別決議審議通過《關於公司符合非公開發行股票條件的提案》；
14、經特別決議審議通過《關於公司符合非公開發行股票條件的提案》；
14、經特別決議審議通過《關於公司符合非公開發行股票條件的提案》；
同意公司向包括公司控股股東上海金橋(集團)有限公司(以下簡稱“金橋集團”)在內的不少於10名特定對象發行股票，具體發行方案如下：
(1) 發行股票的面積和面值
本次發行的股票為境內上市人民幣普通股(A股)，每股面值人民幣1.00元。
(2) 發行方式
本次發行全部採取向特定對象非公開發行的方式。公司將在中國證監會監督管理委員會(以下簡稱“中國證監會”)核准後的六個月內擇機發行。
(3) 發行對象及其公司的關係
本次發行對象為包括公司控股股東金橋集團在內的不少於10名的特定對象。除金橋集團外的發行對象為：符合中國證監會規定的證券投資基金管理公司、證券公司、信託投資公司、財務公司、保險機構投資者、合格境外機構投資者、其他境內法人投資者和自然人。本次發行獲得中國證監會核准後，將根據《上市公司非公開發行股票實施細則》的規定以競價方式確定金橋集團之外的其他發行對象。

在公司第七屆董事會第二十九次會議決議公告後至本次非公開發行工作結束之前，若監管部門對非公開發行股票的認購對象數量上限進行調整，則本次非公開發行認購對象數量上限相應調整為屆時監管部門規定的非公開發行認購對象數量上限。
(4) 定價基準日、發行價格和定價原則
本次發行定價基準日為公司第七屆董事會第二十六次會議決議公告日，即2014年2月26日。
本次發行的發行價格不低於定價基準日前20個交易日公司股票交易均價(計算公式為：定價基準日前20個交易日股票交易均價=定價基準日前20個交易日股票交易總額/定價基準日前20個交易日股票交易總量)的90%，定價基準日不低於10.27元/股。若公司在本次發行定價基準日至發行日期間發生派息、送股、資本公積轉增股本等除權、除息事項，前述發行定價作相應調整。
最終發行價格將由董事會和主承銷商根據《上市公司非公開發行股票實施細則》的規定及發行對象申購報價的情況，在不低於發行定價10.27元/股的基礎上按照價格優先原則合理確定。金橋集團不參與本次發行定價的市場詢價過程，但承諾接受市場詢價結果並與其他投資者以相同價格認購。若通過上述定價方式無法產生發行價格，則金橋集團按本次發行的底價，即10.27元/股的發行價格認購公司本次非公開發行的股票。
(5) 發行數量及認購方式
本次擬發行股票數量不超過2,922股。其中，公司控股股東金橋集團以其持有的聯發公司39.6%的股權參與認購，聯發公司39.6%股權的最終作價以經公司董事會討論通過的資產評估機構出具的並經國有資產監督管理部門確認的評估值為基礎，經公司和金橋集團協商後確定。金橋集團認購的股數數量為非整數的，則將小數點後的尾數調整為一股，其餘股份由其他特定對象以現金方式認購。
若公司股票在定價基準日至發行日期間發生派息、送股、資本公積轉增股本等除權、除息事項，本次發行數量作相應調整。最終發行數量將由股東大會授權公司董事會及其授權人士與本次發行保薦機構(主承銷商)協商確定。
(6) 限售期
根據《上市公司非公開發行股票實施細則》等相關法律法規的規定，本次非公開發行完成後，金橋集團認購的股票自發行結束之日起36個月內不得上市交易或轉讓，其他發行對象認購的股票自發行結束之日起12個月內不得上市交易或轉讓。
(7) 募集資金用途
本次非公開發行股票募集資金總額不超過30億元，其中金橋集團以其所持聯發公司39.6%的股權參與認購，其餘部分由其他特定對象以現金進行認購。
聯發公司39.6%股權的評估值為21.08億元(最終作價以經公司董事會討論通過的資產評估機構出具的並經國有資產監督管理部門確認的評估值為基礎，經公司和金橋集團協商後確定)，預計本次非公開發行可募集的現金不超過8.92億元(含發行費用)，最終募集現金的規模將根據聯發公司39.6%股權的最終作價相應調整。公司本次募集現金的投資項目情況如下：
序號 項目名稱 擬投入募集資金總額(億元)
1 上海橋樑建設等項目 6.25
2 補充流動資金 2.92
合計 9.17
在本次募集資金到到位前，公司將根據募集資金投資項目實施進度的實際情況通過自籌資金先行投入，並在募集資金到到位後按照相關法規規定的程序予以置換。若本次募集資金淨額低於上述項目擬投入募集資金總額，不足部分公司自籌解決。在不改變本次募投項目的前提下，公司董事會可根據項目的實際需求，對上述項目的募集資金投入順序和金額進行適當調整。
(8) 發行利潤的安排
本次發行前公司盈利的未分配利潤由本次發行完成後的新老股東共享。
(9) 上市地點
限售期屆滿後，本次發行的股票將在上海證券交易所上市。
(10) 決議的有效期
本次非公開發行股票決議的有效期為公司股東大會審議通過本次非公開發行股票決議之日起24個月。
本提案需經中國證監會核准後方可實施，且最終以中國證監會核准的方案為準。
本提案涉及關聯交易，逐項表決時，關聯股東金橋集團已回避表決。

15、經特別決議審議通過《關於〈上海金橋出口加工區開發股份有限公司非公開發行A股股票預案(修訂版)〉的提案》
本提案涉及關聯交易，關聯股東金橋集團已回避表決。
16、經特別決議審議通過《關於〈上海金橋出口加工區開發股份有限公司非公開發行股票募集資金使用的可行性分析報告(修訂版)〉的提案》；
本提案涉及關聯交易，關聯股東金橋集團已回避表決。
17、經特別決議審議通過《關於編製公司〈前次募集資金使用情況報告〉的提案》；
18、經特別決議審議通過《關於簽署附生效條件的〈上海金橋出口加工區開發股份有限公司與上海金橋(集團)有限公司之發行股份購買資產協議〉的提案》
本提案涉及關聯交易，關聯股東金橋集團已回避表決。
19、經特別決議審議通過《關於簽署附生效條件的〈上海金橋出口加工區開發股份有限公司與上海金橋(集團)有限公司之發行股份購買資產協議之補充協議〉的提案》；
本提案涉及關聯交易，關聯股東金橋集團已回避表決。
20、經特別決議審議通過《關於本次非公開發行股票涉及關聯交易的提案》；
本提案涉及關聯交易，關聯股東金橋集團已回避表決。
21、經特別決議審議通過《關於同意上海金橋(集團)有限公司免於以契約方式增持公司股份的提案》；
本提案涉及關聯交易，關聯股東金橋集團已回避表決。
22、經特別決議審議通過《關於提請股東大會授權董事會全權辦理本次非公開發行股票相關事宜的提案》。
為推進公司本次非公開發行股票順利進行，公司股東大會同意授權董事會及董事會授權人士在有關法律法規範圍內全權辦理與本次非公開發行股票相關的全部事宜，包括但不限於：
(1) 在法律、法規及其他規程性文件和《公司章程》允許的範圍內，按照證券監管部門的要求，結合公司的實際情況，制定和實施本次非公開發行股票的具體方案，其中包括發行時機、發行數量、發行起止時間、發行價格、發行對象的選擇等；
(2) 簽署、修改、補充、遞交、呈報、執行與本次非公開發行股票有關的一切協議和申請文件並辦理相關的申請、報批、登記、備案等手續，以及簽署與本次非公開發行股票與募集資金投資項目實施過程中的重大合同；
(3) 聘請保薦機構(主承銷商)等中介機構，辦理本次非公開發行股票申報事宜；
(4) 在股東大會決議範圍內對募集資金投資項目具體安排進行調整，並負責辦理募集資金投資項目涉及的標的資產處分、稅費繳納、工商變更登記等全部手續；
(5) 根據本次非公開發行股票結果，增加公司註冊資本、修改公司章程相應條款及辦理工商變更登記等相關事宜。
(6) 在本次非公開發行股票完成後，辦理本次非公開發行股票在上海證券交易所及中國證券登記結算有限責任公司上海分公司登記、鎖定和上市等相關事宜；
(7) 如證券監管部門對非公開發行股票政策有新的規定或市場條件出現變化時，除涉及有關法律法規和《公司章程》規定須由股東大會重新表決的事項外，根據證券監管部門新的政策規定，對本次具體發行方案作相應調整並繼續辦理本次非公開發行事宜；
(8) 辦理與本次非公開發行有關的其他事項。
上述授權自股東大會審議通過之日起24個月內有效。
本提案涉及關聯交易，關聯股東金橋集團已回避表決。
23、審議通過《關於上海國際財信中心在建工程項目轉讓關聯交易的提案》。
本提案涉及關聯交易，關聯股東上海國際信託有限公司已回避表決。
三、公證或律師見證情況
本次股東大會聘請上海市佳信律師事務所劉曉慶律師、李玉婷律師見證並出具了法律意見書，主要意見如下：本次股東大會召集、召開程序符合法律、法規及公司章程規定；召集人資格和出席會議人員的資格符合法律、法規及公司章程規定；本次股東大會通過的有關決議合法有效。
四、備查文件目錄
1、上海金橋出口加工區開發股份有限公司2013年度股東大會決議；
2、與會董事和監事簽字確認的股東大會記錄；
3、上海市佳信律師事務所律師出具的法律意見書。
上海金橋出口加工區開發股份有限公司
二〇一四年六月二十六日