

油塘宅地22標 市區最爆

中小財團齊出擊 過江龍萬科惡鬥地頭蟲

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年賣地市場極之熱鬧,尤其下半年發展商賣地意慾高漲,政府每次推地都吸引十多間財團入標。昨日截標的油塘鯉魚門徑地皮亦不例外,入標項目勁收22份標書,為歷來收到最多標書的市區住宅官地,入標財團多元化,包括有內房企、中小財團合資、投地新手,大型地產商自然亦成座上客。內房龍頭萬科(香港)也有參與其中,整個賣地市場呈現「百家爭鳴」景象。測量師估計,市況未有大變化下,這股「投地熱」估計仍會燃燒至明年中。

地政總署發言人表示,昨日截標的油塘鯉魚門徑住宅地,最後收到22份標書。

項目為歷來最受歡迎的市區住宅地,對上紀錄為去年5月截標的啟德第1H區1號限量地、以及今年5月截標港島南區壽臣山道地皮,兩地同樣收到16份標書,鯉魚門徑地皮的反應,遠遠拋離舊紀錄。昨日為項目招標的最後一天,多間發展商待至昨日才遞交標書,入標財團來自四方八面,包括有內房龍頭企萬科(香港)、莊士中國,亦有中小財團選擇合組財團,包括宏安夥旭日集團、億京夥伴泛海,而麗新發展及英皇亦為合資,但未有透露合作夥伴。投地人士亦包括「新面孔」,如過去主要建工廠的Galaxy Properties亦「撈過界」。

鄰近九龍東新商業區博升值

油塘鯉魚門徑住宅地鄰近九龍東新商業核心區,未來有望「搭順風車」升值,昨日大批於區內有發展經驗的地產商落場,其中億京特意夥拍區內有發展經驗的泛海入標,講明大家分享經驗,億京項目發展經理黎裕宗稱,九龍東商業核心區逐漸成型,地皮有海景,又鄰近鐵路站,公司出價進取。其他入標的油塘「地主」還包括恒地、麗新、長實等。市場對地皮估值約12.56億至14.12億元,樓面地價約4,100至4,500元,預測日後實價每呎實用或至1.4萬元。韋堅信測量師行估值董事林晉超表示,項目牽涉銀碼不過十億元,規模適中,又位處市區,未來



■華置代表。顏倫樂攝 ■英皇代表。顏倫樂攝

有港景,更享鐵路交通之便,昨日吸引多家財團入標可以理解。

林晉超分析,本港剛性需求長時間被壓抑,未來中小型單位有需求,故一眾地產商對後市都抱有信心,估計其中大部分更傾向興建細單位,而中小財團因希望增加土儲,計算回報及風險評估時會訂得較低,出價時便更進取,反而大型地產商態度較為保守,令今年多幅地皮落入中小財團之手。

英皇加佣促銷維港峰

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)多個中小型新盤爭相出擊,為了催谷地產代理拉客買樓,發展商加佣促銷。西營盤干諾道西180號維港峰除了予地產代理3.5%(3%加0.5%獎金)的佣金外,發展商英皇國際將於該盤下周二開售當日進行地產代理開單宗數鬥多比賽來給予額外佣金。同時將截票時間延至下周一晚8時,抽籤安排揀樓次序時間延至下周二開售前進行。

開單最多代理行獎百萬

英皇國際執行董事張炳強昨表示,下周二開售當天促成一交易最大金額的代理行,獲額外1%佣金,促成單位成交價最高可獲額外1%佣金,同時促成最多成交宗數的代理行再獲100萬元獎金,此獎金共有兩個名額,分兩個組別進行,A組為中原與美聯鬥開單宗數,B組為利嘉閣與香港置業、世紀21及其他代理行鬥開單宗數。

張炳強指出,維港峰示範單位開放至今2日已錄逾5,000人次參觀,並對入票反應滿意,消息指,該盤至今已累收41票。為了延長入票時間,該盤昨日發布新銷售安排,截票時間為下周一晚上8時截票,抽籤安排揀樓次序延至下周二開售首批60伙前進行。

鴨洲洲倚南累收約40票

恒基地產於鴨洲洲倚南首批30伙於今日截票,消息指,截至昨晚7時已累收約40票,剛超額登記,開放示範單位至今已錄4,000人參觀,該盤於明日發售。至於香港房屋協會於下周六開售的長沙灣喜韻首批75伙,消息指,過去2天累收逾800票,超額登記9.6倍,80%入票者對2房最感興趣。

港島豪宅昨連環錄大額成交。恒基地產於西半山干德道39號天匯38樓A室昨以折實價約1.27億元售出,此單位實用面積2,476方呎,呎價51,292元。同系於北角維峯昨日亦售出3樓連平台E室,實用面積486方呎,成交價1,005.484萬元,呎價20,689元。

中原CCL連續3周創歷史新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪銘)樓價節節攀升,反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報131.61點,連續3周創歷史新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,樓價升勢明確,反映樓市正擺脫政治運動影響。升勢仍以中小型單位帶領。至於中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報132.65點,按周上升

8周再次升破133點水平。各區方面,港島區CCL Mass最新報143.20點,按周上升2.48%。至於九龍CCL Mass回軟至129.77點,按周下跌0.24%。新界西CCL Mass最新報115.29點,按周上升0.63%,創歷史新高;新界東CCL Mass報135.47點,挑戰歷史高位。

中國紡織機械股份有限公司

A股證券代碼: 600610 B股證券代碼: 900906
A股證券簡稱: *ST中紡 B股證券簡稱: *ST中紡B
編號: 臨2014-087

中國紡織機械股份有限公司 第六屆董事會三次會議(通訊表決方式)決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整,對公告的虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏負連帶責任。

中國紡織機械股份有限公司(簡稱「公司」)第六屆董事會三次會議於2014年12月11日以通訊表決方式召開。會議通知和議案於2014年12月10日以電子郵件、傳真和專人送達方式發出。本次會議應參加表決董事11人,實際參加表決的董事10人(其中:副董事長李永先生已迴避表決)。會議召開符合《公司法》與《公司章程》的有關規定。本次會議由董事長吳炳先生主持,秘書張慶、與會董事以通訊表決方式通過如下決議:

一、公司關於轉讓上海東浩環保裝備有限公司84.6%股權的議案;

根據2013年8月26日經中華人民共和國最高人民法院調解,相關各方簽訂了《關於中國紡織機械股份有限公司股權轉讓糾紛案件之調解協議書》,最高人民法院出具了《(2012)民二終字第112號《民事調解書》》確認了公司股份轉讓、重大資產重組和股權分置改革等事項。《民事調解書》亦確認「南京弘弘(南京弘弘資產管理有限公司)按評估值約定款項收購中紡機(中國紡織機械股份有限公司)持有的東浩環保(上海東浩環保裝備有限公司)84.6%股權」。鑒於相關協議要求此項交易須在公司重大資產重組和股權分置改革通過後兩個月內完成,且南京弘弘資產管理有限公司已按相關協議約定向公司支付了收購東浩環保84.6%股權之履約保證金人民幣2900萬元。

經公司聘請的立信會計師事務所(特殊普通合夥)審計、銀信資產評估有限公司評估上海東浩環保裝備有限公司截至2014年8月31日(以下簡稱「基準日」)淨資產評估值為3,589.92萬元人民幣。

同意公司本次轉讓的上海東浩環保裝備有限公司84.6%的股權的交易的價格以評估值為基礎,轉讓價格擬為3,544.67萬元人民幣。

並提請公司股東大會審議,轉讓股東南京弘弘資產管理有限公司需迴避。

本議案經聯席董事楊永先生迴避表決。

表決結果:10票同意、0票反對、0票棄權。

二、公司關於召開2014年第六次臨時股東大會的議案;

表決結果:11票同意、0票反對、0票棄權。

特此公告。

中國紡織機械股份有限公司 董事會
2014年12月13日

中國紡織機械股份有限公司第六屆董事會第三次會議決議備案文件存放於公司。

附件一: 授權委託書
附件二: 投資者網絡投票操作流程图
附件三: 通過深圳市場交易系統方式開通中國結算網絡服務功能業務流程特此公告。

中國紡織機械股份有限公司董事會
2014年12月13日

類型: 有限責任公司
住所: 南京市高新開發區29幢597室
法定代表人: 徐志強
註冊資本: 1000萬元人民幣
營業執照註冊號: 320191000001736
稅務登記證號: 32013474822527
成立日期: 2003年04月21日
經營範圍: 房屋出租; 物業管理; 建築材料、五金配件銷售; 裝飾工程設計、施工; 商務信息諮詢服務(除金融業務外); 經銷部門批准後方可開展經營活動。
截至2013年末,南京弘弘資產管理有限公司經審計的總資產為7446萬元,淨資產為7735.51萬元,營業收入為0,淨利潤為-4.22萬元。(經南京華信信譽會計師事務所審計)
截至2014年9月30日,南京弘弘資產管理有限公司總資產為18575.72萬元,淨資產為694.27萬元,營業收入為0,淨利潤為-79.24萬元。(未經審計)。
三、關聯交易的基本情況
(一) 交易類別:
交易類別: 中國紡織機械股份有限公司所持有的上海東浩環保裝備有限公司84.6%的股權。
(二) 交易標的的基本情況
截至評估基準日被評估單位股東及持股比例:

投資者名稱	註冊資本(萬元)	投資比例%
中國紡織機械股份有限公司	9,957.14	84.60
上海電機	815.67	6.93
香港濟洲有限公司	816.57	6.93
上海電機成套聯合公司	181.37	1.54
合計	11,770.75	100

名稱: 上海東浩環保裝備有限公司
住所: 上海市浦東新區金橋出口加工區金龍路399號
法定代表人: 唐鴻興
註冊資本: 壹億元柒佰柒拾萬柒仟伍佰元
成立日期: 1992.9.16
經營範圍: 生產環保裝備、電機、電器成套裝置及相關專用工具,計算機軟硬件的開發、生產、銷售自產產品,並提供相關環保產品、設備的修理和技術諮詢服務(涉及許可經營的憑許可證經營)。
(三) 本次股權轉讓於其他投資者面議後先購買權後辦理工商變更登記。
(四) 關聯交易定價原則
2014年12月2日,具有從事證券期貨業務資格的信譽會計師事務所(特殊普通合夥)有限公司對上海東浩環保裝備有限公司股東全部權益價值進行評估,並出具了《中國紡織機械股份有限公司擬股權轉讓所涉及的上海東浩環保裝備有限公司股東全部權益價值評估報告》(銀信資評報字[2014]第0749號),本次評估採用資產基礎法進行評估,委估對象在評估基準日2014年8月31日淨資產賬面價值301.25萬元。評估結論為:
於評估基準日,委估對象全部權益的市場價值評估值為3,589.92萬元,較審計後賬面淨資產增值3,288.17萬元,增值率為1,089.70%。
資產評估結果匯總表
單位: 人民幣萬元

項目	賬面價值		評估值	增減額	增減率%
	A	B	C=B-A	D=C/A	
流動資產	692.05	1,285.10	593.05	85.69	
可供出售金融資產					
持有到期投資					
長期股權投資	0.00	1,592.51	1,592.51		
應收賬款					
固定資產	204.88	1,386.77	1,181.89	576.87	
其中: 建築物	14.94	60.89	45.95	307.56	
設備	14.94	60.89	45.95	307.56	
工程物資					
在建工程					
固定資產清理					
生產性生物資產					
油氣資產					
無形資產					
無形資產淨額	125.24	0.00	-125.24	-100.00	
長期待攤費用					
其他非流動資產					
遞延所得稅資產					
資產總計	1,037.11	4,325.27	3,288.16	317.05	
流動負債	735.35	735.35			
非流動負債					
其中: 遞延所得稅負債					
負債總計	735.35	735.35			
淨資產	301.75	3,589.92	3,288.17	1,089.70	

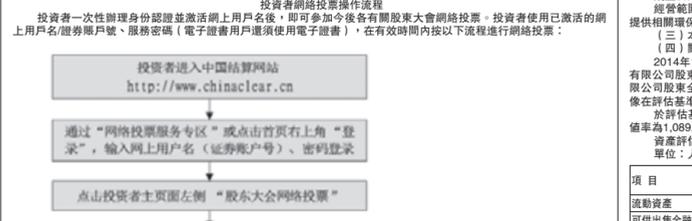
參考上述評估結果,確定本次股權轉讓價格為3,544.67萬元人民幣。
四、擬發售的交易協議書的主要內容
1、合同主體
轉讓方: 中國紡織機械股份有限公司(以下簡稱「甲方」)
受讓方: 南京弘弘資產管理有限公司(以下簡稱「乙方」)
2、標的股權
甲方擬將符合法律法定的上海東浩環保裝備有限公司84.6%的股權,乙方同意受讓上述股權。
3、股權轉讓價格及價款的支付方式:
(1) 甲方同意按照信譽會計師事務所(特殊普通合夥)有限公司出具的以2014年8月31日為基準日的《中國紡織機械股份有限公司擬股權轉讓所涉及的上海東浩環保裝備有限公司股東全部權益價值評估報告》(銀信資評報字[2014]第0749號) 確定的評估值為基礎,將其持有的上海東浩環保裝備有限公司84.6%的股權以人民幣35,446,700元轉讓給乙方。乙方同意以此價格受讓上述股權。
(2) 乙方同意在本合同生效後3日內向甲方支付全部股權轉讓價款。
4、違約責任
本合同經簽生效,甲乙双方必須自覺履行,任何一方未按合同約定履行義務,均構成違約,違約方應向守約方承擔賠償責任。此外,乙方未依照本合同約定的時間支付股權轉讓款,乙方應按延遲每日未支付股權轉讓款的萬分之五向甲方支付違約金。
5、關聯交易
本合同經甲方股東大會審議通過並經監管方簽署後生效。
6、關聯交易的目的以及對上市公司經營
公司轉讓上海東浩環保裝備有限公司股權可以增加公司現金流入,將其用於發展公司主業,有利於優化資產質量、提升公司價值,有利於提升公司的綜合實力和經營業績,符合公司經營業務及長遠發展戰略需要。本次股權轉讓符合公司的戰略發展和管理需求,將有利於公司聚焦園林生態、規範公司產權關係、理順資產關係,符合公司利益。特此公告。

A股證券代碼: 600610 B股證券代碼: 900906
A股證券簡稱: *ST中紡 B股證券簡稱: *ST中紡B
編號: 臨2014-088

中國紡織機械股份有限公司 關於召開2014年第六次臨時股東大會的通知

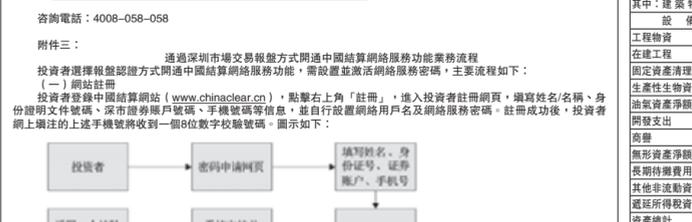
本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整,對公告的虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏負連帶責任。

重要內容提示:
● 是否提供網絡投票: 是
● 中國紡織機械股份有限公司(「本公司」或「公司」)第六屆董事會三次會議於2014年12月11日以通訊表決方式召開。會議決議於2014年12月29日(星期一)召開2014年第六次臨時股東大會,本次股東大會採取現場投票和網絡投票相結合的方式,現將本次臨時股東大會的有關事項通知如下:
一、召開會議的基本情況:
1、召開時間:
(1) 現場會議: 2014年12月29日(星期一)下午2:30;
(2) 網絡投票: 股東通過中國證券登記結算有限公司上市公司股東大會網絡投票系統(網址http://www.chinaclear.cn)進行網絡投票,具體時間為2014年12月28日15:00至2014年12月29日15:00。
2、A股股權登記日: 2014年12月18日
B股股權登記日: 2014年12月23日(最後交易日為2014年12月18日)
3、會議召開地點: 上海東安路8號青松城大酒店4樓華山廳
4、會議召集人: 中國紡織機械股份有限公司董事會
5、會議召開方式:
(1) 現場投票: 包括本人出席及通過授權委託書授權他人出席。
(2) 網絡投票: 公司將通過中國證券登記結算有限公司上市公司股東大會網絡投票系統向股東提供網絡投票的投票平台,公司股東應在本通知列明的有關期間內通過中國證券登記結算有限公司上市公司股東大會網絡投票系統進行網絡投票。網絡投票的操作方式見附件二、附件三。
公司股東只能選擇現場投票和網絡投票中的一種表決方式,表決結果以第一次有效投票結果為準。
6、本次股東大會出席對象:
(1) 本次股東大會A股股份的股權登記日為2014年12月18日,B股股份的股權登記日為2014年12月23日(最後交易日為2014年12月18日)。在股權登記日登記在冊的股東均享有參加本次股東大會並行使表決權;不能親自出席現場會議的股東可授權他人代為出席(被授權人不必為本公司股東),或在網絡投票時間內參加網絡投票。
(2) 公司董事、監事和其他高級管理人員。
(3) 公司聘請的見證律師及董事會邀請的其他嘉賓。
二、會議審議事項:
1、公司關於轉讓上海東浩環保裝備有限公司84.6%股權的議案;
上述一項議案已經公司六屆董事會第三次會議審議通過。
三、本次股東大會現場會議的登記方法
1、登記手續:
(1) 法人股東憑法人營業執照複印件、法定代表人身份證明或授權委託書、股票帳戶卡、持股憑證及受託人身份證明辦理登記手續。
(2) 自然人股東須持本人身份證、股票帳戶卡、持股憑證進行登記;委託代理人持本人身份證、授權委託書、委託人身份證、股票帳戶卡及持股憑證辦理登記手續;
(3) 股東為OFII的,憑OFII證書複印件、授權委託書、股票帳戶卡、持股憑證及受託人身份證明辦理登記手續;
(4) 授權委託書為股東授權他人簽署的,該授權委託書應經公證機關公證,並將公證書連同授權委託書原件一併提交。
(5) 異地股東可採用傳真或傳真方式登記,授權委託書及其它文件必須送達或傳真至公司董事會秘書辦公室。
2、授權委託書送達地點:
收件人: 中國紡織機械股份有限公司董事會秘書辦公室
地址: 龍溪路188號
郵政編碼: 200336
3、現場會議登記時間、地點、聯繫方式:
登記時間: 2014年12月26日上午9:00-11:00,下午2:00-4:00,異地股東可於2014年12月25日提前取信或傳真的方式登記
登記地點: 上海長寧區東鎮安濱路165弄29944樓4樓(紡大樓) 靠近江蘇路
公路交通: 地鐵2號線龍溪路3號出口
公共交通: 龍溪路11路、62路、562路、923路、44路、20路、825路、138路、71路、925路。
聯繫電話: 021-62383305
傳真: 021-62383305
聯繫人: 周麗
4、本公司聯繫方式:
通訊地址: 龍溪路188號
聯繫人: 林旭梅、趙工
郵政編碼: 200336
電話: 62421242
傳真: 62422142
四、流通股股東參加網絡投票事項
本公司將採用現場投票與網絡投票相結合的表決方式,流通股股東可通過中國證券登記結算有限公司(以下簡稱「中國結算」)股東大會網絡投票系統(網址http://www.chinaclear.cn)對關聯議案進行表決,現將網絡投票事項通知如下:
1、本次股東大會網絡投票起止時間為2014年12月28日15:00至2014年12月29日15:00。為有利於投票意見的開通交流,擬擬定網絡投票的投資者可在上述時間內及登錄系統投票表決,具體流程見《投資者網絡投票操作表決方式》(附件二)。
2、未開通中國結算網絡服務功能的投資者,需按照中國結算有關規定辦理投資者身份認證業務,取得網上用戶名、密碼(證券用戶須取得電子證書)。為有利於網絡投票的順利進行,未開通中國結算網絡服務的投資者請儘可能提前辦理身份認證業務。投資者可在以下三種方式之一辦理身份認證:
(1) 持有深市證券帳戶的投資者可在中國結算網站註冊後使用註冊時使用的證券公司自助交易平台自助交易軟件、電話委託交易系統等)以個人認證的方式,輸入證券代碼(369991)、購買密碼(密碼激活為1,000元,密碼重置為2,000元)、委託數量(短信收到的6位校驗號碼),激活註冊時設置的服務密碼。顯示如下:
(二) 交易終端激活
投資者在網上註冊成功後最晚15個自然日的交易時間內,使用網上註冊時填註的證券帳戶通過證券公司自助交易平台(如交易軟件、電話委託交易系統等)以個人認證的方式,輸入證券代碼(369991)、購買密碼(密碼激活為1,000元,密碼重置為2,000元)、委託數量(短信收到的6位校驗號碼),激活註冊時設置的服務密碼。顯示如下:



諮詢電話: 4008-058-058

附件三:
投資者選擇網絡投票方式通過深圳市場交易系統開通中國結算網絡服務功能業務流程如下:
(一) 網絡註冊
投資者登錄中國結算網站(www.chinaclear.cn),點擊右上方「註冊」,進入投資者註冊頁面,填寫姓名/名稱、身份證明文件號碼、深市證券帳戶號碼、手機號碼等信息,並自行設置網絡用戶名及網絡服務密碼。註冊成功後,投資者網上提交上述手機號碼獲取一個8位數字校驗號碼。顯示如下:



網絡用戶當日激活後,中國結算通過短信方式提示投資者網絡服務功能已開通,投資者即可使用證券帳戶號碼網上用戶名、網絡服務密碼登錄中國結算網站進行投票。

投資者因網絡服務密碼遺失等原因需重置網絡服務密碼並選擇通過郵政特快專遞方式辦理的,其網絡服務密碼重置流程與上述規定基本類似。投資者也可登錄中國結算網站按照網頁提示通過手機短信的方式重置網絡服務密碼。

A股證券代碼: 600610 B股證券代碼: 900906
A股證券簡稱: *ST中紡 B股證券簡稱: *ST中紡B
編號: 臨2014-089

中國紡織機械股份有限公司 關於轉讓上海東浩環保裝備有限公司股權的關聯交易公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整,對公告的虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏負連帶責任。

重要內容提示:
● 過去年度月本公司沒有與同一關聯人進行交易以及不同關聯人進行過本年交易類別相關的交易所。
一、關聯交易概述
根據2013年8月26日經中華人民共和國最高人民法院調解,相關各方簽訂了《關於中國紡織機械股份有限公司股權轉讓糾紛案件之調解協議書》,最高人民法院出具了《(2012)民二終字第112號《民事調解書》》確認了公司股份轉讓、重大資產重組和股權分置改革等事項。《民事調解書》亦確認「南京弘弘(南京弘弘資產管理有限公司)按評估值約定款項收購中紡機(中國紡織機械股份有限公司)持有的東浩環保(上海東浩環保裝備有限公司)84.6%股權」。鑒於相關協議要求此項交易須在公司重大資產重組和股權分置改革通過後兩個月內完成,且南京弘弘資產管理有限公司已按相關協議約定向公司支付了收購東浩環保84.6%股權之履約保證金人民幣2900萬元。

經公司聘請的立信會計師事務所(特殊普通合夥)審計、銀信資產評估有限公司評估上海東浩環保裝備有限公司截至2014年8月31日(以下簡稱「基準日」)淨資產評估值為3,589.92萬元人民幣,參考評估結果確定本次股權轉讓價格為3,544.67萬元人民幣。

同意公司將上述股權轉讓給南京弘弘資產管理有限公司,轉讓價格為3,544.67萬元人民幣。

並提請公司股東大會審議,轉讓股東南京弘弘資產管理有限公司需迴避。

本議案經聯席董事楊永先生迴避表決。

表決結果:10票同意、0票反對、0票棄權。

二、關聯方介紹
(一) 關聯方關係介紹
南京弘弘資產管理有限公司為公司第二大股東,是本次關聯交易方,南京弘弘資產管理有限公司專業從事資產管理與服務,其註冊資本為人民幣1000萬元,於2003年4月21日由南京溧天能源技術發展有限公司(持股比例為90%)主要出資設立。現有各級管理人員和專業顧問共二十餘人,具有豐富的資產管理和資本運作經驗。
(二) 關聯人基本情況
名稱: 南京弘弘資產管理有限公司

中國紡織機械股份有限公司 董事會
2014年12月13日