蝕讓潮蔓延至商廈

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）住宅、舖位損手個案浪接浪，就連被視為相對穩陣的工商廈市道亦接連出現蝕讓。業界指出，工商物業頻現蝕沽，業主不少都是本地投資者，多少受住宅市道拖累，然而蝕手物業主要涉及二三線寫字樓，甲級寫字樓仍然相對穩定，加上息口仍在低水平，下半年會否再有蝕讓要視乎經濟環境及投資者自身財政狀況。

近日工商廈蝕售個案

物業	面積(方呎)	造價/叫價(萬元)	呎價(元)	備注
上環信德中心中層02至05室	6,830	11,500	16,837	銀主盤，賬面貶值800萬
尖東新文華中心B座高層3室	997	807.6	8,100	賬面蝕116.4萬
尖沙咀力寶太陽廣場高層10至11室	3,064	4,430	14,458	料連使費蝕逾90萬
尖沙咀嘉芙中心中層全層*	2,832	2,500	8,828	賬面蝕160萬
長沙灣 Global Gateway Tower	934	750	8,030	賬面蝕34萬

註：*放售中　資料來源：綜合市場消息　製表：記者 蘇洪鏘

近月蝕放盤的個案主要位於市區，更不乏核心區物業。其中漆咸道南53至55號嘉芙中心中層全層，來自內地的業主目前以2,500萬元放售，平均呎價約9,000元。業主於2014年以約2,660萬元買入，若單位以現叫價售出，業主賬面亦需蝕約160萬元，若再加上購入時所繳付的雙倍印花稅(DSD)及其他使費，合共蝕逾400萬元。

■上環信德中心

上環信德中心貶6.5%沽

而3月份則有上環信德中心中層02至05室銀主盤易手，涉及逾6,000方呎樓面，作價1.15億元，較買入價1.23億元貶值6.5%，低市價近一成，而原業主亦為日前「亞洲樓王」天匯銀主盤的原業主，令市場更關注住宅市道是否正拖累工商廈市道。

去年入伙的長沙灣多用途工廈Global Gateway Tower(GGT)，其高層09室業主上月以約750萬元售出，較去年買入價784萬元賬面蝕34萬元。

美聯商業董事翁鴻祥指，樓價指數節節下挫，多少會連累工商市道，觀乎近期願意蝕放的商廈投資者以本地客居多，並主要為二、三線寫字樓，業主眼見住宅價格調整又急又快難免擔心後市，故不惜損手套現。

甲級寫字樓仍有價有市

翁氏又指，甲級寫字樓仍然有價有市，近期仍然出現新高成交，其中黃竹坑甲級商廈One Island South 16樓1至2室，日前以3,444萬元售出，呎價1.48萬元，創入伙以來新高成交。中環永安集團大廈22樓2至3室，日前以6,210萬元成交，呎價2.3萬元，成為大廈落成以來新高呎價。

市場預期樓價跌勢持續，外圍經濟仍未明朗，翁鴻祥仍對本港後市感樂觀，他認為寫字樓市場回報一向較住宅穩定，甲廈回報率可達2厘至3厘，加上預期今年息口仍能保持低水平，相信年內商廈價格會企穩。不過會否出現個別蝕手個案，仍要視乎外圍經濟以及投資者本身的財政狀況。

時昌迷你倉：今年減租一成

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）經濟疲弱，不少中小企都希望可以咬緊牙關撐過去。時昌迷你倉創辦人時景恒昨表示，無論經濟好與壞，客人都有租倉的需要，雖然今年生意暫時似乎不差於去年，但他就指迷你倉租金需要減約10%，目前出租率達9成。

■時昌迷你倉創辦人時景恒(左)表示，今年內會在西貢增設迷你倉，面積約2萬呎。 吳婉玲 攝

擬在新加坡開10個倉

時景恒透露，今年除了已進駐西灣河及元朗外，年內亦會在西貢增設迷你倉，面積約2萬呎。被問到有否向業主要求減租，他表示業主的反應「麻麻地」，未能有太多議價空間。他分享，迷你倉選址最好在住宅圍繞工廈的地區，客人會相對較多。

時昌迷你倉今年更會進軍新加坡市場，希望開10個迷你倉。時景恒預計，8月會先在當地開設辦事處，9月陸續開設4個至5個迷你倉，目前暫未落實選址。他表示，香港和新加坡具文化差異，新加坡的客人要求迷你倉的面積較大，普遍約60呎；而本港客人則大多希望租用約35呎的迷你倉。

時昌迷你倉在廣告上經常落足心思，數年前曾經與治療暗瘡公司合作，令大家印象深刻。被問到今年在廣告上的投放資金，時景恒表示，每年均會有約百多萬美元作宣傳，在經濟疲弱的情況下，更加不能減少廣告。他解釋，同業為節省成本或會減少廣告，時昌迷你倉自然可以藉此突圍而出，而減廣告亦會令客人對公司失去信心，所以他計劃今年會增加數十萬港元投入，以增加曝光率。

尖沙咀富峰行呎價6702元成交

香港文匯報訊 新近商廈物業市場好淡爭持，交投有放緩跡象。業主對前景趨審慎，個別調低意向叫價，即獲投資者接貨。中原工商舖近日促成尖沙咀富峰行中層單位以445萬元沽出，平均呎價約6,702元。

料收租享4.6厘回報

中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事黃曉丹表示，成交單位為富峰行8樓全層，面積約664平方呎，成交價約445萬元，平均呎價約6,702元，為該廈自2013年後首宗買賣成交；新買家為投資者，趁低吸納作長線收租用途。物業將於6月交吉，現時月租約1.5萬元，平均呎租約22.6元，稍低於市場水平；富峰行單位的平均呎租約26元，若按此計算，新買家可享約4.6厘回報。業主於2013年以450萬元購入，持貨數年後有意換貨，故叫價表現克制且有議價空間，有見今番買家極具誠意，故還價即成。

黃氏稱，尖沙咀區商廈一直受市場追捧，每平方呎叫價7,000元以下之盤源近乎零；資料顯示，現時富峰行的放售盤叫價為每平方呎約8,000元至9,000元不等，今番物業屬實惠。

又認為，市場上不少實力投資者及用家正積極尋找低水之優質物業伺機入市；若業主願意減價，對投資者極具吸引力。新近尖沙咀區商廈湧現多宗低價成交個案，如早前星光行中層單位以呎價7,888元易手，為該廈近一年新低。

負資產宗數創五年新高

近期本港有兩項按揭相關數字創新高，首先是2016年第一季負資產個案為1,432宗，創2011年第四季後的17季新高，其次是3月定息按揭計劃使用比例錄得9.2%，創逾11年新高。

金管局數據顯示，今年首季錄得1,432宗新增負資產住宅按揭貸款個案，涉及金額49.19億元，較去年第四季的95宗及4.18億元，增加1,337宗及45.01億元。目前負資產數字已相當貼近2011年第四季的1,465宗，惟相比2008年「金融海嘯」時的10,949宗，或2003年第二季「沙士」本港經濟如此低迷時的105,697宗，情況則未能相提並論。

截至今年3月，樓價已較去年8月高位累跌12.2%，單看今年首季則跌5.6%，預期負資產個案仍會增加，但相信增幅將有所放緩。大約兩個月之前，筆者曾指該批於去年8月入市並採用九成以上按揭的業主已成為負資產，宗數料達250宗，而倘若今年全年樓價下跌一成，屆時負資產宗數料達1,200宗。

由於數字以經絡客戶採用九成以上按揭佔比推算，自然未能完全反映整體市場的實際使用比例，惟若再作進一步推算的話，去年8月至12月一二手住宅註冊量合共18,883宗，而經絡客戶去年8月至今年初採用八成以上按揭佔21.6%，假設樓價由高位累跌兩成，則負資產宗數料逾4,000宗，仍不足「金融海嘯」時的一半。

定按料今年見一成水平

另一方面，美國加息陰霾下，今年三月定息按揭計劃使用比例錄得9.2%，除按月回升2.2個百分點之外，更創逾11年新高，其佔比從去年7月出現「零」的突破後持續上升，相信是因為不少業主希望穩定每月供款，以及銀行提供首年息率較現時浮息按揭更低的定按計劃，預期今年定按佔比將見一成水平，甚至可挑戰2004年15.4%之歷史高位。

證券代碼：900953　證券簡稱：凱馬B　公告編號：2016–013

恒天凱馬股份有限公司
2015年年度股東大會決議公告

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：

●本次會議是否有否決議案：無

會議召開和出席情況

（一）股東大會召開的時間：2016年5月5日

（二）股東大會召開的地點：上海市中山北路1958號華源世界廣場6樓公司623會議室

（三）出席會議的普通股股東和恢復表決權的優先股股東及其持有股份情況：

1、出席會議的股東和代理人人數	45
其中：內資股股東和代理人人數（人）	7
外資股暨流通股股東和代理人人數（人）	38
2、出席會議的股東所持有表決權的股份總數（股）	328,355,410
其中：內資股股東持有股份總數(股)	318,830,995
外資股暨流通股股東持有股份總數（股）	9,524,415
3、出席會議的股東所持有表決權股份數佔公司有表決權股份總數的比例（%）	51.3055
其中：內資股股東持股佔股份總數的比例（%）	49.8173
外資股暨流通股股東持股佔股份總數比例（%）	1.4882

（四）表決方式是否符合《公司法》及《公司章程》的規定，大會主持情況等。

本次會議由公司董事會召集，公司董事長李顏章先生主持，會議採用現場投票及網絡投票相結合的表決方式，符合《公司法》等有關法律法規及《公司章程》的有關規定。

（五）公司董事、監事和董事會秘書的出席情況

公司在任董事9人，出席5人，董事李曉紅先生、邢國龍先生、吳洪偉先生、葛彬林先生因公務原因未出席此次股東大會；

公司在任監事4人，出席2人，監事徐桂珍女士、尉佳先生因公務原因未出席此次股東大會；

董事會秘書出席此次會議；公司高管列席本次會議。

議案審議情況

（一）非累積投票議案

議案名稱：關於2015年度董事會工作報告的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	328,355,310	100.0000	100	0.0000	0	0.0000
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	9,524,315	99.9990	100	0.0010	0	0.0000

議案名稱：關於2015年度監事會工作報告的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	328,355,310	100.0000	100	0.0000	0	0.0000
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	9,524,315	99.9990	100	0.0010	0	0.0000

議案名稱：關於2015年度獨立董事述職報告的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	328,355,310	100.0000	100	0.0000	0	0.0000
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	9,524,315	99.9990	100	0.0010	0	0.0000

議案名稱：關於2015年度財務決算及2016年度財務預算報告的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	325,079,635	99.0024	3,275,775	0.9976	0	0.0000
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	6,248,640	65.6065	3,275,775	34.3935	0	0.0000

議案名稱：關於2015年度利潤分配預案的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	328,355,310	100.0000	100	0.0000	0	0.0000
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	9,524,315	99.9990	100	0.0010	0	0.0000

議案名稱：關於為南昌凱馬有限公司提供擔保的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	327,783,420	99.8258	565,990	0.1724	6,000	0.0018
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	8,952,425	93.9945	565,990	5.9425	6,000	0.0630

議案名稱：關於擬為無錫華源凱馬發動機有限公司提供擔保的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	319,694,011	97.3622	8,661,399	2.6378	0	0.0000
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	863,016	9.0611	8,661,399	90.9389	0	0.0000

議案名稱：關於擬為上海凱寧進出口有限公司提供擔保的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	319,694,011	97.3622	8,661,399	2.6378	0	0.0000
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	863,016	9.0611	8,661,399	90.9389	0	0.0000

議案名稱：關於擬為上海凱躍國際貿易有限公司提供擔保的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	327,789,420	99.8276	565,990	0.1724	0	0.0000
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	8,958,425	94.0575	565,990	5.9425	0	0.0000

議案名稱：關於擬為凱寧（香港）國際貿易有限公司提供擔保的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	327,789,420	99.8276	565,990	0.1724	0	0.0000
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	8,958,425	94.0575	565,990	5.9425	0	0.0000

議案名稱：關於擬為山東凱馬汽車製造有限公司提供擔保的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	327,789,420	99.8276	565,990	0.1724	0	0.0000
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	8,958,425	94.0575	565,990	5.9425	0	0.0000

議案名稱：關於擬為山東華源萊動內燃機有限公司提供擔保的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	282,826,409	97.0266	8,661,399	2.9714	6,000	0.0020
內資股股東	281,969,393	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	857,016	8.9981	8,661,399	90.9389	6,000	0.0630

議案名稱：關於預計2016年度日常關聯交易的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	134,644,724	99.9999	100	0.0001	0	0.0000
內資股股東	125,120,409	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	9,524,315	99.9990	100	0.0010	0	0.0000

議案名稱：關於公司控股子公司開展融資租賃關聯交易並向控股子公司提供擔保的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	89,687,713	91.7210	8,095,509	8.2790	0	0.0000
內資股股東	88,258,807	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	1,428,906	15.0026	8,095,509	84.9974	0	0.0000

議案名稱：關於續聘2016年度財務審計機構的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	328,355,310	100.0000	100	0.0000	0	0.0000
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	9,524,315	99.9990	100	0.0010	0	0.0000

議案名稱：關於續聘2016年度內控審計機構的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
出席會議全體股東	328,355,310	100.0000	100	0.0000	0	0.0000
內資股股東	318,830,995	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
外資股暨流通股股東	9,524,315	99.9990	100	0.0010	0	0.0000

（二）累積投票議案表決情況

關於增補公司第六屆監事會監事的議案

議案序號	議案名稱	得票數	得票數佔出席會議有效表決權的比例（%）	是否當選
17.01	關於補選姚豐平先生為公司第六屆監事會監事的議案	328,355,410	100.0000	是

（三）涉及重大事項，5%以下股東的表決情況

議案序號	議案名稱	同意		反對		棄權	
		票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
5	關於2015年度利潤分配預案的議案	33,783,122	99.9997	100	0.0003	0	0.0000
6	關於擬為南昌凱馬有限公司提供擔保的議案	33,211,232	98.3069	565,990	1.6754	6,000	0.0177
7	關於擬為無錫華源凱馬發動機有限公司提供擔保的議案	25,121,823	74.3618	8,661,399	25.6382	0	0.0000
8	關於擬為上海凱寧進出口有限公司提供擔保的議案	25,121,823	74.3618	8,661,399	25.6382	0	0.0000
9	關於擬為上海凱躍國際貿易有限公司提供擔保的議案	33,217,232	98.3246	565,990	1.6754	0	0.0000
10	關於擬為凱寧（香港）國際貿易有限公司提供擔保的議案	33,217,232	98.3246	565,990	1.6754	0	0.0000
11	關於擬為山東凱馬汽車製造有限公司提供擔保的議案	33,217,232	98.3246	565,990	1.6754	0	0.0000
12	關於擬為山東華源萊動內燃機有限公司提供擔保的議案	25,115,823	74.3441	8,661,399	25.6382	6,000	0.0177
13	關於預計2016年度日常關聯交易的議案	33,783,122	99.9997	100	0.0003	0	0.0000
14	關於公司控股子公司開展融資租賃關聯交易並向控股子公司提供擔保的議案	25,687,713	76.0369	8,095,509	23.9631	0	0.0000
15	關於續聘2016年度財務審計機構的議案	33,783,122	99.9997	100	0.0003	0	0.0000
16	關於續聘2016年度內控審計機構的議案	33,783,122	99.9997	100	0.0003	0	0.0000
17	關於補選公司第六屆監事會監事的議案	33,783,222	100.0000	–	–	–	–

（四）關於議案表決的有關情況說明

議案12涉及關聯交易，關聯股東山東萊動內燃機有限公司所持有36,861,602股對該議案迴避表決；議案13涉及關聯交易，關聯股東中國恒天集團有限公司及其他關聯方持有193,710,586股對該議案迴避表決；議案14涉及關聯交易，關聯股東中國恒天集團有限公司及其他關聯方持有193,710,586股、山東萊動內燃機有限公司所持有36,861,602股對該議案迴避表決。

律師見證情況

本次股東大會鑒證的律師事務所：上海通浩律師事務所

律師：仇非律師、姜唯律師

律師鑒證結論意見：

本次股東大會的召集、召開程序，出席本次股東大會人員及會議召集人資格，本次股東大會的審議事項以及表決方式、表決程序、表決結果符合《公司法》、《證券法》、《股東大會規則》和《公司章程》的規定，本次股東大會做出的決議合法有效。

備查文件目錄

經與會董事和記錄人簽字確認並加蓋董事會印章的股東大會決議；

經鑒證的律師事務所主任簽字並加蓋公章的法律意見書；

本所要求的其他文件。

恒天凱馬股份有限公司

2016年5月6日