

# 極尚·盛世累售250伙套25億

樓市小陽春威力強勁，發展商紛紛發力推盤，多個新盤均大收旺場，當中，長實(00001)大圍極尚·盛世迄今已賣出逾250伙，套現逾25億元，平均每伙逾1000萬元，為今年銷量最佳新盤。

發展商因見銷情熾熱，極尚·盛世東南獅子山景單位昨日起停售，發展商將於本週提前推出金山景單位應市。

長實地產投資董事郭子威說，極尚·盛

世銷情持續熾熱，迄今累售超過250伙，套現逾25億元，每戶平均售價高逾1000萬元，成為今年銷量最佳的全新樓盤。

大型新盤銷情熾熱，單幢樓亦不遑多讓，遠東發展旗下紅磡寶御已推的59個單位，迄今已售出近80%，平均呎價近1萬元，見成績理想，發展商考慮於短期內加價加推，加幅最少5%。

遠東發展高級營業及市務總監方表示

農曆新年之後，樓市氣氛漸趨熾熱，亦帶動寶御的銷情，項目推出單位共59伙，佔近80%已經售出，其中20樓E室，面積446平方呎，屬於開放式間隔，成交價469.17萬元，每呎售價10520元；而16樓D室1房單位，面積592平方呎，成交價620.37萬元，呎價達10479元，成績理想。他又謂，鑑於近日接獲不少準買家查詢，發展商考慮短期內加價加推，加價幅度不少於5%。

►郭子威說，極尚·盛世獅子山景觀單位已封盤



# 觀塘商廈全層呎價1萬 創區內歷史新高 成交價4974萬

政府宣布「起動九龍東」不足半年，區內工商物業全面亢奮，造價屢試新高。地產代理透露，新地(00016)旗下觀塘敬業街49號頂層全層，新近獲用家以呎價1萬元承接，打破了九龍灣億京中心的呎價8300元紀錄，締造東九龍區商廈歷史新高。

核心區甲級商廈盤源緊絀，新興商廈區域遂成市場焦點，東九龍政府重點發展區域，近年吸引不少用家及投資者追捧。繼億京中心去年5月以呎價8300元賣出，創出東九龍新高後，由新地以全層方式折售的敬業街49號33樓頂層全層亦以呎價1萬元沽出，比鄰近俊匯中心貴足40%，成為區內寫字樓新高指標。

## 建生化工購入12層

中原(工商舖)寫字樓部助理區域營業董事麥偉端表示，敬業街49號早前獲建生化工購入12層樓面後，其餘的11層樓面於近期折售，並相繼獲市場承接，現時整個項目已悉數沽清，其中頂層全層，面積約4974平方呎，連1100呎平台，獲區內實業用家以呎價1萬元承接，成交價達4974萬元。

她謂，今次的頂層成交呎價不單打破億京中心紀錄，更創東九龍區商廈歷史新高。資料顯示，九龍灣億京中心A座22樓A室，面積4492平方呎，於去年5月以3728萬元易手，折合呎價達8300元，一度創出九龍東新高，另觀塘萬兆豐中心5樓A及F室，去年7月



►觀塘敬業街49號效果圖

亦以呎價8000元易手，一度成為觀塘新高指標。

事實上，受「起動九龍東」帶挈，九龍灣及觀塘區投資氣氛升溫，不少全新寫字樓項目以樓花方式折售，並且大收旺場。新地去年年中折售的觀塘鴻圖園後匯中心，開賣短短一個月沽清，項目去年底錄得首宗二手成交，單位為15樓全層，面積11875平方呎，以約7244萬元易手，折合呎價僅6100元，原業主帳面僅賺約260萬元，單位升值3.7%。

## 區內業主借勢反價

據了解，敬業街49號成功挑戰1萬元/呎，比系內同區俊匯中心貴足40%，區內投資氣氛迅即升溫，不少業主借勢反價2%起，海景單位加幅更大，不過，



►觀塘萬兆豐中心去年7月創出呎價8000元紀錄，一度成為觀塘新高指標

敬業街49號業主需要時間消化有關消息，現時暫未錄得二手放盤，反觀俊匯中心二手放盤則逾30伙，每呎叫價7000元起，鑑於全層涉資較巨，為迎合用家胃口，個別業主願意把單位分拆出售。

# 一手價升量跌更明顯

樓市反彈，二手業主再度反價，屋苑缺盤問題愈趨嚴重，拖累二手買賣「價升量跌」。綜合利嘉閣地產數字，全港50屋苑上周僅錄423宗買賣，按周下跌8.4%，同期二手樓價則按周上升0.8%，連續兩周累升2.3%。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，港島、九龍及新界三區二手交投均下跌，以九龍區跌幅較大，區內20屋苑上周僅錄152宗二手買賣，按周減少14%，尤以缺盤、反價情況較嚴重的紅磡黃埔花園、將軍澳中心、將軍澳維景灣畔、奧運站維港灣、長沙灣宇晴軒及荔枝角美孚新邨等，成交量按周急挫38%至81%不等，可見成交阻力甚大。

港島區方面，區內9個指標屋苑上周僅錄91宗買賣，按周跌5%，其中西灣藍灣半島後繼無力，成交量急跌67%至5宗，跑輸大市；鯉魚涌太古城亦因盤源趨缺拖累，成交宗數按周下跌20%。反觀，西灣河嘉亨灣及鯉景灣交投漸旺，上周分別錄11宗及7宗的買賣，按周急升1.25倍及2.5倍。

新界區方面，受到新盤登場影響，區內21個屋苑上周僅錄180宗買賣，按周跌5%，其中沙田中心、馬鞍山新港城、青衣翠濠半島及灝景灣成交量下跌29%至71%不等。而「上車樂園」嘉湖山莊交投亦見放緩，成交量減少4宗至29宗。

陳大偉指出，缺盤問題陸續浮現，樓價升勢亦愈來愈明顯，準買家入市考量愈來愈多，日後買賣配對例必較費時費勁，除非今周有特別利好消息出現，刺激準買家進一步提價追貨，否則未來一周二手樓價交投料會再跌10%至20%，跌破400宗水平。反觀，二手樓價則會因貨源減少持續向上微調。



▲鯉魚涌太古城上周買賣大跌20%至20宗

## 華置澳門新盤意向呎價近萬

樓市氣氛回暖，多個新盤大收旺場，華置(00127)亦把握時機，為旗下澳門新盤御海·南灣(La Scala)作部署，發展商指出，該盤已經接獲逾1萬個查詢，即日起開放香港展銷廳，稍後在內地進行路演，最快本月內開賣，意向呎價6000至1萬元。

華人置業集團銷售部總經理鍾志霖表示，御海·南灣已接獲逾1萬個查詢，當中40%來自澳門，30%來自香港，其餘約30%來自內地及其他地區，為配合市場，樓盤位於灣仔的展銷廳即日起開放予準買家參觀，隨後亦會在內地進行路演，當中包括北京、上海、成都及深圳等。

御海·南灣位於澳門氹仔俾龍馬路，北靠大潭山，整個項目逾4000伙總投資額200億元(包括地價)，當中1期由9幢合共899伙組成，標準單位面積由480至3200平方呎，具備開放式至4房間隔，主打約1200及約1900平方呎的單位，而特色單位佔24伙，面積約7000平方呎，採三複式設計，將以現樓形式發售，項目1期預計2014年第三季入伙。

為打造全澳最盛大灣畔豪宅，發展商不惜工本，第1期平均每呎建築成本3000餘元，比澳門其他樓盤超出3至4倍。他強調，該盤第1期每戶廚房及浴室配置成本已達150萬至250萬元，比一般樓盤貴。

御海·南灣位置優越，項目獲得著名園林設計顧問Belt Collins打造園林規劃，布局70萬平方呎私家綠化園林，背靠大潭山。



▲鍾志霖表示，澳門御海·南灣首期廚房及浴室配置成本高達150萬至250萬元，創澳門歷史最貴

## 恒地5.5億沽彌敦道579號

內地豪客持續湧港，本港舖位身價不斷上漲，大業主伺機善價而沽。消息指出，恒地(00012)持有的旺角彌敦道579號全幢，新近以5.5億元沽出，折合呎價約20665元。市場人士稱，該廈以地下連3樓的7805呎舖位最矜貴，不排除買家看準巨舖入市。

消息指出，彌敦道579號全幢樓高19層，當中地下至3樓舖位面積共7805平方呎，4樓至19樓寫字樓每層面積約1557平方呎，寫字樓面積合共約18810平方呎，整幢總樓面共26615平方呎，以易手價5.58億元計算，成交呎價約20665元。

另外，受內地客帶挈，商舖市場上月表現突出。據資料，今年2月份商舖註冊量共錄173宗，涉資逾31.83億元，按月分別上升4.2%及12.35%，註冊金額更攀至半年新高，走勢凌厲。

上月核心零售區商舖成交成為市場焦點，其中中環及旺角區不乏逾億元成交，已登記的包括上月初中環威靈頓街24號地下，建築面積約600平方呎，以1.08億元售出，平均呎價約15.4萬元；旺角弼街69號地舖於1月中旬亦約1.56億元易手，平均呎價達10.6萬元。

新近成交方面，舖位市場愈見活躍，如中環威靈頓街43至49號新利大廈地下C號舖，早前以約8480萬元「摸出」，平均呎價達14.1萬元。

此外，其他核心區二線街如中環擺花街、閣麟街、銅鑼灣渣甸坊及堅拿道西等之成交亦漸見暢旺，可見市場對優質地段物業仍然需求龐大，有價有市。地產代理預計，一眾投資者近日連環出手，反映工商舖市場投資氣氛已出現轉角，未來重搭升軌訊號將愈見明顯，預料交投量持續上揚。

## 上月工商舖註冊量增4.5%

據土地註冊處資料，今年2月份工商舖買賣註冊量共錄530宗，涉資約54.36億元，按月分別上升4.5%及2.9%，價量均止跌回升，受市況回暖刺激，工商舖「摸貨」更錄38宗，按月升8.6%。

美聯工商舖行政總裁黃漢成指出，上月工廈註冊量共261宗，涉資16.85億元，按月分別上升約4.8%及16%，「摸貨」走勢更為凌厲，按月急升66%至25宗及119%至1.03億元，惟數字仍未足以完全反映市場目前之旺市情況。

商廈方面，上月註冊量共錄92宗，按月升4.3%，涉資逾9.98億元，按月急挫43.1%，原因是上月逾5000萬元的註冊登記僅錄1宗。而商廈「摸貨」則按月大跌22%至7宗，涉資急挫83%至約0.23億元，因為「摸貨」成交以300萬元以下物業為主，佔3宗及約573萬元，按月分別上升200%及324%。展望未來，商廈市場未來兩個月有望發力追上其他類別物業，其註冊價量將見明顯回升。

利嘉閣(工商舖)工商部區域董事朱亮恆指出，由於歐債危機稍見緩和，加上外圍經濟不如想像中差勁，不少用家及投資者重新回復入市信心，並已在二月中開始重返市場，預期短期內將可轉化為實質的買賣成交，令工商物業買賣活動進一步上升；同時，會德豐旗下全新項目荃灣「One Midtown」樓面近日接連錄得預留，預期待此等「成交」可望趕及在本月在土地註冊處登記。

朱亮恆指出，按上月物業成交價值劃分，在6個價格類別的物業當中，4個價格類別的物業登記量報升，按月增幅由最低16%至最高46%不等，其中價值介乎700萬至1,000萬元的中價物業登記量增幅尤其顯著。事實上，上月此類物業共錄19宗買賣登記，數量較一月份的13宗激增46%，成為上月登記量增幅最大的物業類別；價值介乎500萬至700萬元的物業買賣登記，亦按月增加33%至20宗，以增幅計排名第二。

# SBC 駿業

您的營商最佳夥伴

18間分行網絡遍佈中港  
始創於1995年經驗豐富誠信專業

## 公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書
- 周年申報
- 撤銷註冊

## 企業管理

- 即用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 代辦銀行開戶
- 商標註冊
- 信託及代理人服務
- 註冊文件律師鑒證

## 會計·稅務

- 理帳報表
- 庫存安排
- 審計盤點
- 稅務顧問

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 灣仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都

查詢電話：82061931  
www.sbc.com.hk

股票簡稱：魯泰A、魯泰B 公告編號：2012-004  
股票代碼：000726、200726

### 魯泰紡織股份有限公司 2012年第一次臨時股東大會決議公告

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、誤導性陳述或者重大遺漏負連帶責任。

#### 一、重要事項

本次股東大會會議召開時間沒有增加、否決或變更提案。

#### 二、會議召開的情況

1. 召開時間：2012年3月5日上午9:30  
2. 召開地點：公司所在地觀瀾山莊會議室  
3. 召開方式：採用現場投票的方式  
4. 召集人：公司董事會  
5. 主持人：董事長劉石蘭先生  
6. 會議的召開符合《公司法》及《公司章程》等的規定。

#### 三、本次會議的出席情況

1、總體情況  
出席本次會議的股東及股東代表24人，代表股份26,012,257萬股，佔公司股本總額100,895.48萬股的25.78%。

2、外資股出席情況  
出席本次會議的外資股股東及股東代表18人，代表股份13,276,648萬股，佔公司外資股份總數的29.99%，佔上市公司股本總額的13.16%。

#### 四、提案審議和表決情況：

1、審議通過了《魯泰紡織股份有限公司衍生品交易計劃的議案》。該衍生品交易計劃的公告已於2012年2月17日在《證券時報》、《上海證券報》及《大公報》上刊登。

總表決情況：  
同意 25,910,905.1萬股，佔出席會議所有股東所持表決權的99.61%；反對 15.02萬股，佔出席會議所有股東所持表決權的0.06%；棄權 86.3506萬股，佔出席會議所有股東所持表決權的0.33%。

外資股股東的表決情況：  
同意 13,175,272.2萬股，佔出席會議所有外資股東所持表決權的99.24%；反對 15.02萬股，佔出席會議所有外資股東所持表決權的0.11%；棄權 86.3506萬股，佔出席會議所有外資股東所持表決權的0.65%。

表決結果：議案通過。

#### 五、律師出具的法律意見

1、律師事務所名稱：山東德衡律師事務所  
2、律師姓名：曹鈞、魏新超  
3、結論性意見：本律師認為，本次股東大會的召集、召開程序、召集人的資格、出席人員的資格、表決程序、表決結果合法有效。

魯泰紡織股份有限公司董事會  
二〇一二年三月六日