

恒隆沽商廈半年套28億

恒隆（00010）近期頻頻沽出非核心物業套現，最新一幢傳出易手的物業為長沙灣百佳商業大廈，成交價6億元。據統計，恒隆年初至今短短半年間，已沽出4項物業，套現多達28億元。

工商大額物業交投暢旺，市場又傳出恒隆沽出旗下大額物業套現。市場消息透露，恒隆近日以6億元沽出長沙灣青山道476號百佳商業大廈，以該廈總樓面約14.5萬方呎計算，成交呎價4127元，另外亦有指成交價約5.4億元。市場盛傳，購入該廈的新買家為從事紡織業的「燈芯絨大王」江達可或其相關人士。

有代理指，截至6月初，該廈辦公室出租率接近100%，大廈末有放租盤。據估計，該廈市值呎租約13元，以此推算新買家租金回報率可望接近3.8厘水平，回報率算是不俗。資料顯示，恒隆為該廈發展商，物業早在1984年落成，原先是舊式工廈，恒隆在1995年左右將舊廠戶遷出並將物業翻新，近年亦為大廈增設逾4000方呎商舖樓面。

恒隆今年開始沽出多項持有多年的非核心物業，似為賣地做好準備。其中，北角栢景台商舖及車位，以及葵涌工商廈A中心，上半年分別以1.22億及5.28億元易手，連同近日傳出獲基金以約15億元洽購至尾聲的藍田麗港城商場1期，年初至今恒隆已套現多達28.5億元。



此外，土地註冊處資料顯示，鵬里資產管理落實以5.15億元，向「玩具大王」蔡志明購入荃灣豪華廣場，呎價約5819元。另英皇國際（00163）則以呎價11425元，購入灣仔英皇集團中心21樓02室，面積989方呎，涉資1130萬元。

舖市方面，高檔鐘表店仍積極搶租旺區據點。消息透露，鐘表品牌Swatch以月租120萬

恒隆今年沽售物業		
北角	栢景台商舖及車位	2.22億
葵涌	紅A中心	5.28億
藍田	麗港城商場1期*	15億
長沙灣	百佳商業大廈	6億
*市傳成交		



元，租用尖沙咀美麗都大廈地下1號舖，舖位面積1000方呎，呎租達1200元。另一方面，美聯旺舖區域營業董事倪金河表示，獲業主委託放售荃灣大河道59至63號卓明大廈地舖，舖位面積2071方呎，呎價4.58萬元，意向價9560萬元。據了解，該舖連租約放售，現時租客為茶餐廳，月租19.8萬元，租期至2015年6月屆滿，新買家回報率約2.5厘。

他認為，數字反映上半年二手樓價持續上升，中原城市領先指數(CCL)更升穿97年高峰並續創新高，以致市場上的低價上車盤源大減，細價樓買賣比例顯著下滑。鑑於市民購置意欲持續，加上新盤銷售理想，他預期下半年細價樓佔二手買賣比例，將進一步下調至新低水平。

數字顯示，樓價介乎200萬元或以下的細價樓買賣登記，以新界區最多，今年上半年錄3964宗，佔整體細價樓登記的62%，反映新界為上車盤主要供應地區。至於九龍區及港島區的細價樓二手買賣分別錄1949宗及480宗，各佔30.5%及7.5%。

天水圍嘉湖山莊錄最多細價樓登記，上半年錄128宗；荃灣中心錄104宗居次；大圍金鐘花園共97宗，列第3位。

恒地曉譽70伙料沽清



▲林達民稱，曉譽稍後將催谷行政樓層單位

北角邨地人造價未見驚喜，但供應缺乏的港島區新盤仍搶手。恒地（00012）昨日開賣的西環曉譽70伙，截至8時沽出80%，全日有機會「清袋」，套現近5億元；另同區九建（00034）加多近山今日開賣前夕再加推6伙。

恒地營業部總經理林達民表示，曉譽昨日下午五時半展開揀樓程序，大部分買家提早到場，反應踴躍，可供發售的70伙截至昨晚8時沽出80%，料全晚有機會沽清，套現近5億元。他滿意銷售，表示買家大多來自同區分支家庭及收租客，當中有一組大手客，各自掃入1層4伙及5伙，涉資約4000萬元，有機會落實成交。

早前加推的28伙及13伙，今明兩日發售，林達民有信心周日可悉數沽清，總數111伙可套現近8億元，前後累積加價7至8%，平均呎價約1.5萬元。

林達民又稱，稍後將會聚焦14伙行政樓層特色單位，採分批推出的惜售策略，並會較第2批單位加價3至5%，料呎價約1.7萬至1.9萬元，頂層特色連裝修單位意向呎價2萬元。

曉譽銷售突出，旗下同系H COLLECTION第二炮大埔道188號計劃加快推售，料可於8月下旬登場，該盤主打1及2房細單位。

加多近山今開賣

港島區樓盤搶手，除曉譽賣個滿堂紅外，九建加多近山今日開賣61伙。市場盛傳，該批單位大部分已獲預留，今日純粹例行簽約，料可沽90%單位；今日開賣前夕，發展商再加推6伙，面積419至1183呎，呎價1.56萬至2萬元，訂價765.3萬至1851.3萬元，平均呎價17614元。

此外，貴價豪宅亦有成交，永泰地產（00369）指，西半山懿峯繼日前售出揀訂貨17A室後，再沽出58A及57A室，面積均為2348方呎，5房雙套房設計，呎價分別3.1萬及3.05萬元，售價分別7278.8萬及7161.4萬元，買家均為資深投資者。連同17A，該盤過去兩日共售3伙套現近2億元。

另一方面，長實（00001）地產投資董事郭子威表示，峻澄首批2房鐵定今晚發售，首批推售伙數不少於150伙，視乎反應逐步加推。

此外，信置（00083）營業部總經理田兆源指出，白石角溢翠累積沽出70伙套近10億元，標準戶平均呎價9200元，受惠于行減息，內地客比例由原先15%升至20%。此外，1座17A室天池屋3117呎，意向呎價1.8萬元，獲10組客查詢，料再創新高。

北角掀劈價潮最多減兩成

北角邨地皮以低價批出，區內二手樓價即時受壓，最少20%放盤業主劈價求售，其中健威花園低層單位，減價5%並以低市價3%賣出；北角半山豪宅富慧閣亦不能倖免，屋苑複式戶剛劈價80萬元沽出。

北角邨地皮造價揭盅後，區內業主開始減價吸客，世紀21昇地產執行董事黃文龍表示，現時區內有20%業主減價放盤，由以前的零議幅擴闊至3至5%，其中健威花園低層戶以低市價賣出，單位為A座低層3室，面積534平方呎，屬2房間隔，望海景，原價企硬450萬元，見北角邨地皮低價批出，即減價5%至428萬元易手，呎價8015元，較同類單位低3%，為本月屋苑首宗成交。原業主於2011年1月以359.6萬元購入上址，扣除額外印花稅後，帳面仍賺47萬元。

中原地產分區聯席董事陳家鴻表示，北角半山富慧閣錄得本月首宗成交，單位為頂層複式戶，面積1488平方呎，原價2080萬元，近日減價80萬元至2000萬元沽出，減幅3.8%，呎價13441元。據了解，買家為換樓客，原業主於97年9月以1718萬元購入上址，帳面仍賺282萬元，單位升值約16.4%。

劈價之聲此起彼落，吸引用家四出睇樓，北角區二手交投突然轉活。世紀21昇地產營業董事何俊傑表示，北角丹拿花園2座高層單位，面積587平方呎，連157呎平台及339呎天台，屬1房間隔，望山景，獲換樓客以550萬元購入，呎價9370元。

利嘉閣地產分行經理陳少威說，北角賽西湖大廈8座低層A室，屬3房套房開間，望公園園，面積1260平方呎，獲買家以1700萬元購入，呎價13492元。此外，北角威景臺B座高層10室，面積795平方呎，2房間隔，換樓客以955萬元承接，呎價12013元，扣除車位市值後，呎價約11384元，比同類單位高10%。



▲北角健威花園低層單位，剛以低市價3%沽出

次季推盤3000伙兩年新高

外圍經濟持續走下坡，各大發展商紛紛爭取時機散貨，促使今年第2季推盤量突破3000伙，創9個季度、即逾2年新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，多個新盤連環登場，第2季推盤量突破3000伙，創9季新高。踏入7月份，鑑於推盤步伐未減，首10日已超越1000伙，加上預期本季內仍有多個新盤出籠，他相信第3季推盤量將超越次季水平。

回顧上半年，首4個月只有2個樓盤獲批預售文件，涉及715伙，拖累首季推盤量回落，不過，隨着5至6月份多個大型新盤獲批預售文件，涉及逾3600伙，遂推動次季推盤量突破3000伙水平，創2010年首季後新高。

踏入7月份，首10日一手推盤量已突破千伙，主要是來自將軍澳峻澄及西環曉譽和CADOGAN，並取得理想銷量，惟註冊登記需時，預計第2季一手住宅註冊量續跌，料僅約2769宗，直至第3季則反彈回升。

二手上月租賃兩年新高

樓價持續尋頂，不少準買家轉買為租，加上來港讀大學的內地生加入搶奪租盤，令6月份租賃表現比買賣更旺。據利嘉閣統計，50屋苑於6月份共錄1264宗租賃成交，創2年單月新高；租賃個案佔整體（租賃＋買賣）成交比例按月飆13個百分點至67%，為史上新高，租賃需求大，屋苑租金按月再升1.6%，已連升5個月。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，港島區二手租市較旺，上月區內9個屋苑共錄271宗租賃個案，按月增加14%；九龍區屋苑租賃成交亦按月升8%至507宗。反觀，新界區租賃交投變化不大，區內21個屋苑上月僅錄486宗租賃，按月微升5%。

租金走勢方面，受惠住宅租賃旺季提早出現，加上大批內地生高價搶奪租盤推升助瀾，全港50屋苑平均呎租上升1.6%至23.08元水平，造出連升5個月旺勢。今年上半年屋苑租金已累積上升6%，拋離97年頂峰達4%。

綜合各區租金走勢，以九龍區升幅最大，6月份區內20屋苑平均呎租報23.09元，按月上升2.2%；港島區9個指標屋苑租金則按月升1.7%至每呎27.49元；新界區屋苑租金則升1.2%至每呎18.22元。

細價樓買賣歷史新低



▲天水圍嘉湖山莊上半年錄128宗細價樓登記

證券簡稱：開燦坤B 公告編號：2012-035
證券代碼：200512

廈門燦坤實業股份有限公司 2012年第三次臨時董事會會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證資訊披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、董事會會議召開情況：

廈門燦坤實業股份有限公司（以下簡稱“公司”）董事會於2012年7月11日用電子郵件方式發出召開2012年第三次臨時董事會會議通知；會議於2012年7月12日在漳州燦坤實業有限公司D1大樓會議室以現場和電話方式召開，會議應到董事7人，實際出席會議的董事7人，會議由董事長簡德榮先生主持，公司的監事和高管列席了會議，會議的召開符合《公司法》、《公司章程》及國家有關法律、法規的規定。

議案一：現金分紅股東回報規劃的議案
1.根據中國證監會《關於進一步落實上市公司現金分紅有關事項的通知》（證監發〔2012〕37號）及《廈門證監局關於進一步完善上市公司現金分紅工作機制的通知》（廈門證監發〔2012〕62號）的要求制定現金分紅股東回報規劃，具體內容詳見本公司今日同時在《證券時報》、香港《大公報》、《巨潮資訊網》披露的《現金分紅股東回報規劃》。

2.本提案需提交公司股東大會進行審議。

表決結果：7票同意通過，0票反對，0票棄權。

議案二：《公司章程》修訂議案（2012年7月12日版）

1.根據中國證監會《關於進一步落實上市公司現金分紅有關事項的通知》（證監發〔2012〕37號）及《廈門證監局關於進一步完善上市公司現金分紅工作機制的通知》（廈門證監發〔2012〕62號）的要求修訂公司章程，具體內容詳見本公司今日同時在《證券時報》、香港《大公報》、《巨潮資訊網》披露的《公司章程修訂對照表》（2012年7月12日版）及《公司章程》（修訂預案2012年7月12日版）。

2.本提案需提交公司股東大會進行審議。

表決結果：7票同意通過，0票反對，0票棄權。

議案三：關於控股股東提請增加2012年第二次臨時股東大會臨時提案的議案

公司董事會認為：福馳發展有限公司（持股比例29.10%、簡稱“福馳發展”）作為公司控股股東，其根據《上市公司股東大會議規程》、《深圳证券交易所股票上市規則》和《公司章程》提出股東大會臨時提案，提出程序符合相關規定，福馳發展所提出的《現金分紅股東回報規劃的議案》和《公司章程》修訂議案（2012年7月12日版）兩項臨時提案的內容屬於股東大會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，故公司董事會同意將該兩項臨時提案提交將於2012年7月24日召開的公司2012年第二次臨時股東大會審議；作為本次臨時股東大會的第四項及第五項議案。具體參見本公司今日同時在《證券時報》、香港《大公報》、《巨潮資訊網》披露的《關於2012年第二次臨時股東大會增加臨時提案暨召開2012年第二次臨時股東大會補充通知的公告》。

表決結果：7票同意通過，0票反對，0票棄權。

三、備查文件：

1.經與會董事簽字並加蓋董事會印章的董事會決議案。

特此公告。

廈門燦坤實業股份有限公司
董事會
2012年7月12日

證券簡稱：開燦坤B 公告編號：2012-036
證券代碼：200512

廈門燦坤實業股份有限公司

關於2012年第二次臨時股東大會增加臨時提案暨召開2012年第二次臨時股東大會補充通知的公告

本公司及董事會全體成員保證資訊披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

廈門燦坤實業股份有限公司（以下簡稱“公司”）於2012年7月3日在《證券時報》、香港《大公報》、《巨潮資訊網》刊登了《關於召開2012年第二次臨時股東大會會議通知》（2012-029號公告，以下簡稱“原公告”）。會議定於2012年7月24日召開。

2012年7月12日，本公司董事會收到控股股東福馳發展有限公司（持有本公司29.10%的股份）《關於提請增加廈門燦坤實業股份有限公司2012年第二次臨時股東大會臨時提案的函》。提議於公司2012年第二次臨時股東大會上增加《現金分紅股東回報規劃的議案》及《公司章程》修訂議案（2012年7月12日版）二項議案。

本公司董事會經審議，認為前述提案符合相關法律、法規及《公司章程》的規定，同意將該兩項提案提交公司2012年第二次臨時股東大會進行審議，作為本次臨時股東大會的第四項和第五項議案。

除增加上述兩項臨時提案外，公司2012年第二次臨時股東大會的召開時間、地點和股權登記日等事項均保持不變。現將上述兩項提案的內容以及增加臨時提案後的2012年第二次臨時股東大會通知公告如下：

一、部分臨時提案的內容

1、制定《現金分紅股東回報規劃》議案

根據中國證監會《關於進一步落實上市公司現金分紅有關事項的通知》（證監發〔2012〕37號）及《廈門證監局關於進一步完善上市公司現金分紅工作機制的通知》（廈門證監發〔2012〕62號）的要求制定現金分紅股東回報規劃，具體內容詳見本公司今日同時在《證券時報》、香港《大公報》、《巨潮資訊網》披露的《現金分紅股東回報規劃》。

2、《公司章程》修訂議案（2012年7月12日版）

根據中國證監會《關於進一步落實上市公司現金分紅有關事項的通知》（證監發〔2012〕37號）及《廈門證監局關於進一步完善上市公司現金分紅工作機制的通知》（廈門證監發〔2012〕62號）的要求修訂公司章程，具體內容詳見本公司今日同時在《證券時報》、香港《大公報》、《巨潮資訊網》披露的《公司章程修訂對照表》（2012年7月12日版）及《公司章程》（修訂預案2012年7月12日版）。

二、部分2012年第二次臨時股東大會的補充通知（增加提案後）

一、召開會議基本情況：

1、股東大會屆次：2012年第二次臨時股東大會

2、召集人：公司董事會，2012年6月30日公司召開2012年第二次臨時董事會，決議召開本次臨時股東大會。

3、本次股東大會會議召開符合有關法律、行政法規、部門規章、規程和公司章程的規定；

4、召開時間：

(1)現場會議時間：2012年7月24日(星期二)上午9:00，

(2)網絡投票時間：2012年7月23日-7月24日，其中，通過深圳證券交易所交易系統進行網絡投票的具體時間為2012年7月24日上午9:30—11:30，下午1:00—3:00；通過深圳證券交易所互聯網投票系統進行網絡投票的具體時間為2012年7月23日下午3:00

至2012年7月24日下午3:00的任意時間。

5、召開方式：現場投票和網絡投票相結合的方式，公司將通過深圳證券交易所交易系統和互聯網投票系統（http://wltp.cninfo.com.cn）向公司股東提供網絡投票平台，公司股東可以在網絡投票時間內通過上述系統行使表決權。

6、投票規則：本次股東大會提供現場投票和網絡投票兩種表決方式，同一股份只能選擇現場投票或網絡投票中的一種表決方式，不能重複投票。股東可以在網絡投票時間內通過互聯網投票系統行使表決權。同一股份通過現場和網絡方式重複進行投票的，以第一次投票結果為準。

7、出席對象：

(1)、截止2012年7月13日下午收市時在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司登記在冊的公司全體股東。上述本公司全體股東均有權出席股東大會，並可以以書面委託代理人出席會議和參加表決，該股東代理人不必是本公司股東，或在網絡投票時間內參加網絡投票。

(2)、本公司董事、監事和高級管理人員。

(3)、本公司聘請的律師。

8、會議地點：漳州燦坤實業有限公司會議室(福建省漳州市台商投資區燦坤工業園)

9、提示性公告：公司將於2012年7月17日對於本次股東大會的召開再次發佈提示性公告，提醒公司股東及時參加本次股東大會並行使表決權。

三、會議審議事項：

議案一：公司章程修訂議案

議案二：關於房產租賃協定變更暨關聯交易案

議案三：關於改選第七屆監事會股東代表監事的議案

議案四：關於現金分紅股東回報規劃的議案

議案五：公司章程修訂議案（2012年7月12日版）

以上第1-3項議案具體內容詳見本公司於2012年7月3日刊登在《證券時報》、香港《大公報》和《巨潮資訊網》的《2012年第二次臨時董事會會議決議公告》、《關於房產租賃協定變更暨關聯交易公告》、《2012年第一次臨時監事會會議決議公告》及刊登在《巨潮資訊網》的《公司章程》修訂對照表；以上第4-5項議案具體內容詳見本公司於今日刊登在《證券時報》、香港《大公報》和《巨潮資訊網》的《2012年第二次臨時董事會會議決議公告》及刊登在《巨潮資訊網》的《現金分紅股東回報規劃》、《公司章程》修訂對照表（2012年7月12日版）和《公司章程》（修訂預案2012年7月12日版）。

上述議案二屬於關聯交易，在股東大會表決時，與該關聯交易有利害關係的關聯人將放棄在股東大會上對該議案的投票權。

三、會議審議方法：

1、登記方式：

(1)、出席會議的個人股東需持本人身份證、股東帳戶卡和登記日券商出具的股份證明辦理登記手續；

(2)、出席會議的法人股東持單位證明、工商營業執照影本、股東帳戶卡、授權委託書及出席人身份證明辦理登記手續；

2、登記時間：提出席會議的股東請於2012年7月20日(五)上午8:30-11:30、下午13:30-15:30，到漳州燦坤實業有限公司D1大樓秘書室辦理登記。異地股東可用傳真方式在會前進行登記。

3、受託行使表決權人需登記和表決時提交權的要求：

(1)、個人委託出席者由授權人親自簽署的授權委託書、本人身份證及有效持股證明辦理登記手續。

(2)、出席會議的法人股東為股東單位之法定代表人，需持本人身份證、工商營業執照影本、單位證明及有效持股證明辦理登記手續。（委託代理人出席會議，代理人需持本人身份證、授權委託書、工商營業執照影本及有效持股證明辦理登記手續）。

四、股東參與網絡投票的操作流程

在本次股東大會上，股東可以通過深交所交易系統和互聯網投票系統（網址為http://wltp.cninfo.com.cn）參加投票，網絡投票的相關事宜說明如下：

(一)通過深交所交易系統投票的程序

1、投票代碼：360512

2、投票簡稱：“燦坤投票”

3、投票時間：2012年7月24日的交易時間，即上午9:30-11:30和下午1:00-3:00的任意時間；

4、在投票當日，“燦坤投票”昨日收盤價”顯示的數位為本次股東大會審議的議案總數。

(二)通過交易系統進行網絡投票的操作程序：

1、進行投票時買賣方向均選擇“買入”。

(2)在“委託價格”項下填報股東大會議案序號。100元代表總議案，1.00元代表議案1，2.00元代表議案2，依此類推。每一議案應以相應的委託價格分別申報。股東對“總議案”進行投票，視為對除累積投票議案外的所有議案表決相同意見。

表1 股東大會議案對應“委託價格”一覽表

議案序號	議案名稱	委託價格
議案一	公司章程修訂議案	1.00
議案二	關於房產租賃協定變更暨關聯交易案	2.00
議案三	關於改選第七屆監事會股東代表監事的議案	3.00
議案四	關於現金分紅股東回報規劃的議案	4.00
議案五	公司章程修訂議案（2012年7月12日版）	5.00

(3)在“委託數量”項下填報表決意見，1股代表同意，2股代表反對，3股代表棄權。

表2表決意見對應“委託數量”一覽表

表決意見類型	委託數量
同意	1股
反對	2股
棄權	3股

6、計票規則

(1)對同一議案的投票只能申報一次，不能撤單；

(2)不符合上述規定的投票申報無效，視為未參與投票。

(三)通過互聯網投票系統的投票程序

1、互聯網投票系統開始投票的時間為2012年7月23日下午3:00，結束時間為2012年7月24日下午3:00。

2、股東獲取身份證的具體流程：

按照《深圳證券交易所投資者網路服務身份認證實施細則》的規定，股東可以採用服務密碼或數位證書的方式進行身份認證。

A)申請服務密碼的流程

登錄網址http://wltp.cninfo.com.cn的“密碼服務專區”，填寫“姓名”、“證券帳戶號”、“身份證號”等資料，設置6-8位元的服務密碼；如申請成功，系統會返回一個4位元數位的啟動校驗碼。

B)啟動服務密碼

股東通過互聯網系統以購買入股票的方式，憑藉“啟動校驗碼”啟

動服務密碼。

買入證券 買入價格 買入股數

369999 1.00元 4位元數字的“啟動校驗碼”

該服務密碼需要通過交易系統啟動後使用。如服務密碼啟動指令今上午11:30前發出的，當日下午13:00即可使用；如服務密碼啟動指令今上午11:30後發出的，次日方可使用。服務密碼啟動後長期有效，在參加其他網路投票時不必重新啟動。密碼啟動後如遺失可通過交易系統掛失，掛失後可重新申請，掛失方法與啟動方法類似。申請數位證書的，可向深圳證券資訊公司或其委託的代理服務機構申請。諮詢電話:0755-83239016。

3、股東根據獲取的服務密碼或數位證書登錄網址 wltp.cninfo.com.cn進行互聯網投票系統投票。

(1)登錄 wltp.cninfo.com.cn，在“上市公司股東大會列表”選擇“廈門燦坤實業股份有限公司2012年第二次臨時股東大會投票”；

(2)進入後點擊“投票登錄”，選擇“用戶名密碼登錄”，輸入您的“證券帳戶號”和“服務密碼”；已申領數位證書的投資者可選擇CA證書登錄；

(3)進入後點擊“投票表決”，根據網頁提示進行相應操作；

(4)確認並發送投票結果；

(5)股東通過網路投票系統投票後，不能通過網路投票系統更改投票結果。

4、投資者通過互聯網投票系統進行網路投票的起止時間為2012年7月23日下午3:00至2012年7月24日下午3:00的任意時間。