

# 將軍澳限量地下月中招標



► 將軍澳第66C2區地皮位置臨海，限建最少520伙

政府推地攻擊浪接浪，位於將軍澳第66C2區的臨海「限量」地，以及坪洲東灣B地盤，安排下月17日招標，9月21日截標。測量師指出，兩幅地皮規模適中，跟港鐵（00066）大圍站項目截然不同，預料不會受流標影響。

地政總署公布，將軍澳第66C2區限量地，佔地約13.9萬平方呎，指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途，可建樓面48.6萬平方呎，地積比率約3.5倍，住宅佔41.7萬平方呎，限建最少520伙，最多546伙。至於坪洲東灣B地盤，佔地1.92萬平方呎，指定作私人住宅用途，總樓面

1.44萬平方呎，地積比率約0.75倍。

## 競投氣氛料熾熱

美聯測量師行董事林子彬認為，港鐵大圍站項目早前流標，不會對上述2地招標構成影響，因為大圍站規模龐大，僅數間發展商可以胃納，反觀將軍澳及坪洲地皮規模適中，料競投氣氛熱烈。

他表示，將軍澳66C2區地皮擁海景，區內發展商較積極參與，料最多獲10份標書，估計每呎地價約4500元，市值約22億元。坪洲地皮方面，他說，該地規模較細，勢吸引不少投資者參與，料每呎地價約1000元，市值

約1400萬元。中原專業服務總裁黎堅輝謂，將軍澳第66C2區地皮位置比66C1區更臨海，地皮限建最少520伙，料主要提供700餘平方呎的中小型單位，每呎估值4500元，市值21.9億元。至於坪洲東灣B地盤，參考毗鄰A地盤早前以每呎地價1628元批出，預測地盤B每呎地價為1600元，估值2300萬元。

另外，興勝創建（00896）早前申請於元朗度村深灣路興建14幢洋房，規劃署表示，該項申請合乎政府各部門要求，遂不予反對，個案將於明天在城規會審議。該項目佔地約22.3萬平方呎，擬建14幢大屋，住宅樓面佔約4.47萬平方呎。

同時，二級歷史建築物九龍城伯特利神學院，早前申請興建住宅及保育神學院，規劃署表示需要時間聯絡有關當局，建議城規會延遲2個月審議。

# 靠背壟道舊樓1.5億售出

## 裕泰興3億沽九龍城道酒店

受惠於沙中線概念，土瓜灣一帶接連錄得大額成交。市場消息指出，土瓜灣靠背壟道一幢舊樓的多名業主，集齊全數業權將物業出售，成交價達1.5億元，平均每單位收購價達1250萬元，估計買家很大機會為發展商。另邊廂，裕泰興落實以逾3億元，沽出同區九龍城道42至46號一幢酒店。

近年發展商積極透過收購舊樓增加市區土地儲備，其中位處具基建概念地區、而業權集中的舊樓，往往是發展商收購目標。市場盛傳，土瓜灣靠背壟道153至155號全幢舊樓，獲買家以1.5億元購入。資料顯示，該廈屬公務員合作社物業，故業主轉讓前要向政府補地價，有指上述成交價已包括相關補地價費用。

### 每單位成交價1250萬

據悉，該廈早在1962年落成，樓齡將近50年，大廈由地下至5樓，樓高6層，每層均有2個住宅單位，即共有12伙，以此計算平均每單位收購價高達1250萬元。另外，物業地盤佔地3000方呎，若以商住用途發展，最高地積比率約9倍，總樓面約2.7萬方呎，推算每方呎樓面地價約5556元，單是地價「麵粉價」已直逼同區樓齡10年單幢私樓的「麵包價」。

有業內人士指出，將來港鐵沙中線馬頭圍站，正正會設在該廈一街之隔的馬頭圍道，相信該幢舊樓的買家很大機會是發展商。

### 馬頭圍道地舖呎造2.6萬

事實上，市場普遍憧憬沙中線落成後，土瓜灣及馬頭圍一帶的交通有望大幅改善，令區內大額物業交投仍頻。市傳老牌發展商裕泰興落實以作價3.1億元，沽出同區九龍城道42至46號酒店物業，以項目提供151間客房計算，平均每房售價205.3萬元。裕泰



▲土瓜灣靠背壟道153至155號全幢舊樓早在1962年落成，共有12個住宅單位

興董事總經理羅守耀接受查詢時證實物業已經售出，但未有透露買家身份。另外，同區馬頭圍道70號地舖，面積2303方呎，亦獲投資者以6180萬元購入，成交呎價26835元。

另一方面，其他工商舖物業交投繼續暢旺。市場消息指，資深投資者「波叔」鄧成波剛售出灣仔駱克道171至173號金威商業大廈，成交價1.71億元，物

業總樓面約1.5萬方呎，呎價約1.14萬元。據悉，鄧成波在去年4月入市，當時作價1.5億元，是次轉售帳面賺2100萬元，賺幅14%。至於該廈新買家則為另一名投資者黃海明。此外，上環歌賦街24號地舖獲資深投資者林幹榮以3700萬元購入，呎價52857元，回報只有1.2厘。

## 萊坊料甲廈租金跌15%

本港及外圍經濟不穩，頂級商廈租金繼續受壓。物業顧問萊坊指出，金融行業對寫字樓需求減少，6月份甲級商廈租賃市場轉趨淡靜，該行預期，今年中區甲廈租金將跌10至15%。

萊坊發表研究報告指出，本港及外圍市場經濟的不穩，令金融行業對寫字樓的需求減少，6月份甲級寫字樓租賃市場轉趨淡靜，當中尤以中區為甚。該行表示，上月中環寫字樓租賃成交主要為細面積樓面，例如Pine River Capital Management以呎租130元，租出中環國際金融中心二期5700方呎樓面。

至於非核心商業區的租務成交則較為活躍，例如灣仔中環廣場43樓一個1600方呎樓面，以呎租50元續租；星巴克亦承租灣仔新鴻基中心12樓共15000方呎以作擴展用途。

另外，運動品牌Adidas亦續租觀塘城東誌二期18至19樓全層。該行相信，由於有不少洽租個案已近尾聲，預期未來數月甲級寫字樓租賃成交將上升。

## 上海錦江國際旅遊股份有限公司（在中華人民共和國註冊）公告

本公司所載2012年半年度財務數據未經會計師事務所審計，可能與最終的財務數據存在差異，敬請投資者注意投資風險

|                      | 單位：元 幣制：人民幣      |                  |                |
|----------------------|------------------|------------------|----------------|
|                      | 報告期（1-6月）        | 上年同期             | 本報告期比上年同期增減（%） |
| 營業收入                 | 829,090,179.33   | 797,887,034.31   | 3.91           |
| 營業利潤                 | 24,072,730.61    | 12,298,839.52    | 95.73          |
| 利潤總額                 | 26,780,207.76    | 13,846,091.49    | 93.41          |
| 歸屬於上市公司股東的淨利潤        | 23,103,082.77    | 11,649,943.07    | 98.31          |
| 基本每股收益(元/股)          | 0.17             | 0.09             | 88.89          |
| 加權平均淨資產收益率（%）        | 2.65             | 1.21             | 增加1.44個百分點     |
| 總資產                  | 1,457,854,960.66 | 1,354,386,017.28 | 7.64           |
| 歸屬於上市公司股東的所有者權益      | 869,710,084.75   | 874,359,646.76   | -0.53          |
| 歸屬於上市公司股東的每股淨資產(元/股) | 6.56             | 6.60             | -0.61          |

註：1.營業收入增加主要是出境遊業務同比上升；營業利潤及淨利潤增加主要是可供出售金融資產紅利收益及可供出售金融資產處置收益同比增加；總資產增加主要是由於流動資產、流動負債同步增加。  
2.以上數據是初步統計結果，尚在核實過程中，最終數據以公司將於2012年8月29日披露的2012年半年度報告為準。敬請投資者注意。

二、備查文件  
經公司法定代表人、主管會計工作的負責人、會計機構負責人簽字並蓋章的資產負債表和利潤表。

以上內容分別刊登在同日的《上海證券報》和上海證券交易所指定的國際互聯網。國際互聯網網址為：http://www.sse.com.cn，在該網址「查公告」一欄輸入本公司的股票代碼即可查閱。投資者欲了解詳情，請查閱全文。

上海錦江國際旅遊股份有限公司董事會  
二〇一二年七月十九日

## 長實貨尾按季激減84%

## 居屋買家偷步入市成交增

政府明年起放寬白表客購買綠表居屋，即時掀起「偷步」入市潮，近日港、九及新界居屋睇樓量明顯轉旺，雖然不少業主伺機反價，但仍錄多宗即睇即買個案。

世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良說，將軍澳欣明苑B座高層6室，514平方呎，2房間隔，獲上車客即睇即買，以自由市場價260萬元承接，呎價5058元。

中原地產分行經理廖志堅說，政府放寬居屋措施公布後，藍田居屋查詢明顯大增，有業主乘機反價3%，該行促成康華苑A座低層4室成交，單位469平方呎，以自由市場價195萬元獲區內分支家庭購入，呎價4158元。

中原地產分行經理鄭浩強表示，粉嶺區是綠表居屋集中地，現時區內約60個居屋放盤，當中90%為綠表盤。該區新近錄得雍盛苑A座中層23室成交，276平方呎，擁開放式間隔，買家在沒有睇樓下便以自由市場價142.8萬元購入，呎價5174元。

港島居屋亦錄成交，美聯物業營業經理蘇玉燕表示，黃竹坑南濤閣3座中層D室，718平方呎，以綠表價319萬元易手，呎價4443元。

此外，中原地產分行經理馬斯力說，天水圍天盛苑O座高層3室，668平方呎，綠表價150萬元成交，呎價2246元。

## 太古城交投急升1.8倍

踏入7月份，二手樓市回暖，大型屋苑交投反彈。據美聯分行資料，7月上半月十大屋苑暫錄178宗買賣，按月大增74.5%，當中沙田第一城及將軍澳新都城買賣已超逾上月總數，鯉魚涌太古城及康怡花園買賣則急升1.8倍，升幅凌厲。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，十大屋苑中，本月上半月共有7個屋苑成交量上升，當中以康怡花園及太古城升幅最大，俱按月急升1.8倍至14宗。不少上車客青睞的將軍澳新都城及天水圍嘉湖山莊亦分別增加約1.7倍，分別錄得27宗及40宗。

值得注意的是，沙田第一城及新都城本月上半月交投均突破6月全月水平，其中沙田第一城已暫錄約31宗。然而，十大屋苑中，有3個連月下跌，其中跌幅較大的是紅磡黃埔花園，按月減少約37.5%，暫錄5宗，而鴨脷洲海怡半島本月只錄10宗，荔枝角美善新邨則錄15宗。

另外，利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，截至6月底，全港50屋苑平均呎價報6715元，按月下跌0.4%，但若與去年底的6185元比較則上升8.6%。

按地區分析，在過去半年，九龍區屋苑樓價升幅最大，區內20指標屋苑平均呎價7014元，比去年底上升9.7%。

證券簡稱：粵華包B 證券代碼：200986 公告編號：2012-026

### 佛山華新包裝股份有限公司 第五屆董事會2012年第七次會議決議公告

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、誤導性陳述或者重大遺漏負連帶責任。  
佛山華新包裝股份有限公司（以下簡稱「公司」）第五屆董事會2012年第七次會議於2012年7月18日以通訊表決方式召開，會議應到董事9名，實到9名，董事鄭衛先生因公出差未能參加本次會議，本次會議的召開符合《公司法》和《公司章程》的規定，會議決議並通過了以下決議：

一、審議通過《0票反對，0票棄權，審議通過《佛山華新包裝股份有限公司關於中國證監會廣東監管局對公司重大資產重組實施情況專項現場檢查問題的整改方案》》（詳見公司同日在《證券時報》、《大公報》以及巨潮資訊網上發布的《佛山華新包裝股份有限公司關於中國證監會廣東監管局對公司重大資產重組實施情況專項現場檢查問題的整改方案》。）  
二、董事會以9票贊成，0票反對，0票棄權，審議通過《佛山華新包裝股份有限公司未來三年股東回報規劃（2012年-2014年）》。  
三、經綜合考慮企業盈利能力、經營發展規劃、股東回報、社會資金成本以及外部融資環境等因素，公司董事會制定了《公司未來三年股東回報規劃（2012年-2014年）》。（詳見公司同日在《證券時報》、《大公報》以及巨潮資訊網上發布的《佛山華新包裝股份有限公司未來三年股東回報規劃（2012年-2014年）》）  
特此公告。

佛山華新包裝股份有限公司董事會  
二〇一二年七月十八日

證券簡稱：粵華包B 證券代碼：200986 公告編號：2012-027

### 佛山華新包裝股份有限公司關於中國證監會廣東監管局 對公司重大資產重組實施情況專項現場 檢查問題的整改方案

中國證監會廣東監管局：  
佛山華新包裝股份有限公司（以下簡稱「公司」）於2012年5月21-25日接受貴局對公司重大資產重組實施情況的專項現場檢查，並於2012年6月18日收到貴局2012年6月11日下達的《現場檢查結果告知书》【2012】14號（以下簡稱「告知书」）。接到《告知书》後，公司領導高度重视，專門成立了整改小組，對《告知书》中提出的問題進行了研究和討論，認真查找原因、漏網，提出相應的整改措施，落實責任人，明確整改期限，並在此基礎上制定了《整改方案》。《告知书》的要求，公司董事會於2012年7月18日，專門召開第五屆董事會2012年第七次會議，對整改方案進一步討論、聽取修改意見，最終審議並通過了《佛山華新包裝股份有限公司關於中國證監會廣東監管局對公司重大資產重組實施情況專項現場檢查問題的整改方案》。現將整改方案向貴局彙報如下：

一、現場檢查發現的問題  
2009年6月，公司完成增資控股珠海經濟特區紅塔仁恆紙業有限公司（以下簡稱「紅塔仁恆」）重大資產重組，成為紅塔仁恆的控股股東。公司上述重組過程中，紅塔仁恆、雲南紅塔集團有限公司（以下簡稱「紅塔集團」）、仁恆工業有限公司（以下簡稱「新加坡仁恆」）等重組各方就資產權利瑕疵、擔保等事項作出了承諾。其中，紅塔集團、新加坡仁恆、紅塔仁恆承諾於2009年10月8日前辦理完畢紅塔仁恆包括科研樓、鍋爐房等在內的11處房產的房產權證和13530.213平方米土地的土地使用權證。同時重組協議約定，若上述資產權證未能如期辦理，紅塔集團、新加坡仁恆、紅塔仁恆將承擔違約責任，賠償公司因此遭受的損失。經中國證監會廣東監管局現場檢查，截止檢查日，紅塔集團、新加坡仁恆、紅塔仁恆仍未辦完應在承諾的期限內辦理完畢的上述資產權證，也未對公司的損失進行賠償。

二、關於問題造成原因的自查  
截止2012年5月31日，紅塔仁恆的下列土地使用權、房產尚未取得權屬證書。

| 序號 | 名稱            | 建築面積(㎡)         |
|----|---------------|-----------------|
| 01 | 科研樓、機修車間      | 3337.56、1852.80 |
| 02 | 鍋爐房           | 2030.59         |
| 03 | 110KV變電站      | 1186.81         |
| 04 | 食堂（擴建）        | 1643.50         |
| 05 | 脫硫房           | 378.24          |
| 06 | 傳導室、地磅房       | 158.31、170.26   |
| 07 | 泡沫泵房、公用變電所、車庫 | 82.62、715.36    |
| 08 | 煙道、油庫房        | 16.65、192.76    |
| 09 | 給水站、污水處理站     | 198.06、451.36   |
| 10 | 備品倉庫          | 14525.47        |
| 11 | 紙品倉庫          | 3780            |

土地使用權證：

| 序號 | 名稱   | 面積(㎡)   |
|----|------|---------|
| 01 | 水廠用地 | 8543.62 |

自《增資擴股協議》簽訂以來，紅塔仁恆已為辦理相關產權證做了大量工作，經自查，尚未辦完權證的房產辦理進度如下：已完成建設局檔案存檔報驗、規劃局規劃驗收、土建驗收、測繪驗收、人防驗收、防雷驗收、涉外事項審查等工作，預計在補交完土地契稅後可以取得相關產權證。

相關產權證書辦理進度，未能如期辦妥的主要原因包括：

- 1、紅塔仁恆原承辦人、在非主動履職的情況下，因情緒使然導致工作和資料交接不清，出現疏漏，影響了該項工作的進度。
- 2、紅塔仁恆辦理上述房地產權證時，在繳納土地契稅的環節上，與當地政府就之前實施的稅收優惠政策出現一定分歧，為保護公司股東的利益，紅塔仁恆一直積極與政府相關部門進行溝通，這對辦理工作的進展造成了較大影響。
- 3、關於土地使用權證的辦理。根據珠海市市國土資源局下發的《關於同意珠海紅塔仁恆紙業有限公司申請退回部分用地的覆函》（珠國土函[2003]205號）、頒發的珠海市[2003]准字第042號《建設用地批准書》，由於政府收回紅塔仁恆用地面積13530.213平方米，因此紅塔仁恆補償8543.62平方米水廠用地，不足於4986.593平方米另行辦理；退回用地已交地價款可用於支付水廠用地的地價。由於紅塔仁恆在未來幾年面臨整體搬遷的可能，公司就該事項一直和珠海市政府保持聯繫，市政府意見傾向於在未來的搬遷補償中一併考慮上述土地補償的問題，因此，紅塔仁恆目前辦理上述土地使用權證存在一定客觀困難。

（三）整改措施  
1、房屋產權證的辦理  
由於上述11處房產已完成前期各項驗收、審查等工作，紅塔仁恆將盡快補交土地契稅，以取得相關產權證。

（四）土地使用權證的辦理  
基於紅塔仁恆在未來時期面臨整體搬遷的可能，紅塔仁恆將繼續就土地補償及使用權證的辦理問題與珠海市政府積極進行溝通協商，爭取盡快完成有關問題的辦理。為了貫徹落實貴監管局《告知书》的指示精神，儘快解決存問題，若上述土地使用權證未能如期開始後2個月內完成辦理手續，公司將要求紅塔仁恆的原股東按照資產重組時的承諾，對未按時取得上述土地使用權證作出相應的賠償，以保護公司股東的利益不受損害。

（五）整改責任人員  
佛山華新包裝股份有限公司副總經理兼珠海紅塔仁恆紙業有限公司總經理：

李向東先生  
（四）整改預計完成時間：2012年10月18日

此次廣東重組實施情況的現場檢查過程中，工作認真負責，對有關房產和土地逐一進行了實地考察，幫助公司發現了重組過程中遺留的問題，為維護公司股東的合法權益發揮了重要作用。公司將積極採取措施，認真落實整改方案，盡快按計劃完成整改，為公司健康、持續發展奠定良好的基礎。

佛山華新包裝股份有限公司  
二〇一二年七月十八日

證券簡稱：粵華包B 證券代碼：200986 公告編號：2012-028

### 佛山華新包裝股份有限公司 未來三年股東回報規劃(2012年-2014年)

經綜合考慮企業盈利能力、經營發展規劃、股東回報、社會資金成本以及外部融資環境等因素，佛山華新包裝股份有限公司（以下簡稱「公司」）董事會制定了《公司未來三年股東回報規劃（2012年-2014年）》（以下簡稱「本規劃」）。

第一條 本規劃的制定原則  
公司應積極實施進、穩定的股利分配政策，公司股利分配應重視對投資者的合理投資回報，並兼顧公司的可持續發展。未來三年內，公司將積極採取現金方式分配利潤。

第二條 公司制定本規劃考慮的因素  
公司未來三年股東回報規劃是在綜合分析企業目前及未來盈利規模、經營發展規劃、現金流量狀況、項目投資資金需求、社會資金成本等因素的基礎上，平衡股東的短期利益和長期利益的基礎上做出的安排。

第三條 公司未來三年（2012年-2014年）的具體股東回報規劃：  
1、公司可以採取現金、股票或現金與股票相結合方式分配股利，可以進行中期現金分紅。

2、未來三年內，公司將積極採取現金方式分配利潤。在符合相關法律法規及公司章程和制度的有關規定和條件下，在公司盈利，並滿足公司正常生產經營的資金需求且足額留存法定公積金、盈餘公積金的情況下，如無重大投資計劃或重大現金支出等事項發生，公司未來三年以現金方式累計分配的利潤不少於最近三年實現的年平均可分配利潤的百分之三十。

3、根據公司長遠可持續發展的實際情況，董事會認為以股票股利方式分配利潤符合全體股東的整體利益，公司可以採用股票股利方式進行利潤分配。

佛山華新包裝股份有限公司董事會  
二〇一二年七月十八日