

CCL 創新高跨越 107 點

政府自 7 月中澄清無港人港地及新居屋政策後，樓價連隨失控狂升，反映樓價走勢的中原城市領先指數 CCL 連升兩周共 1.32%，最新報 107.18 點較 97 高位再升 5%；居屋政策激發買家喪搶細價樓，帶動該類樓價同步連升兩周，反映中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 也累升 1.83%，最新報 105.22 點亦創新高，按周升 0.35%，升幅跑贏大市。美聯物業（01200）建議 10 招調控樓價。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，7 月 16 日政府宣布准許白表進入居屋第二市場，刺激本地樓價連升兩周。CCL 最新報 107.18 點，續創歷史新高，按周升 0.31%，並連升 2 周共 1.32%。

中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 最新報 105.22 點，續創歷史新高，按周升 0.35%，並連升 2 周共 1.83%。

黃良昇指，CCL Mass 升勢跑贏大市，CCL Mass 近 4 周累升 3.16%，而同期 CCL 累升 2.14%。顯示用家對上車及換樓需求增加，中低價住宅備受追捧，大型屋苑樓價升幅較整體樓市更加突出，明顯跑贏豪宅市場。本周市場憧憬聯儲局推新一輪量化寬鬆措施對樓市的影響，有待 9 月中公布的 CCL 才開始反映。

大型屋苑樓價指數方面，港島樓價升幅較大，相信可以

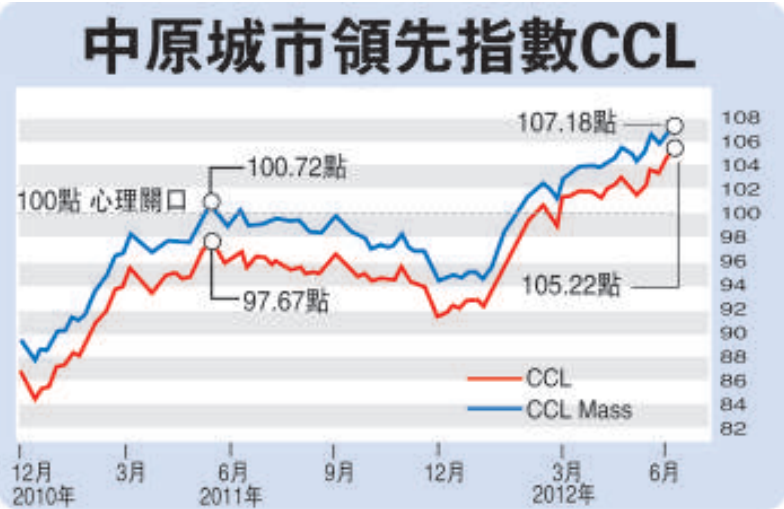
掀起新一輪升浪。港島區指數在 8 周內 3 度創歷史新高，7 月 1 日報 116.71 點，7 月 29 日報 116.93 點，最新報 117.33 點，創歷史新高，按周升 1.12%，並連升 2 周共 2.72%。

美聯籲 10 招控樓市

美聯集團（01200）主席兼董事總經理黃建業表示，目前樓市並非過熱，只是市場情緒過熱，建議政府出招時須对症下药，維持具彈性的房策，令樓市更趨健康及正常化。

黃分析認為，累積的購買力爆發，造就近日樓市氣氛轉旺，破頂高價頻現，但樓市周期非常短暫，特別是額外印花稅（SSD）實施以來，樓市成交反覆，去年上半年，整體物業註冊量平均每月達逾 1.1 萬多宗，但下半年至今年 2 月份，註冊量回落至平均每月 6000 多宗，高低位差達接近 1 倍；因此，黃建議政府勿在「牛市時用熊市策略，熊市時用牛市策略」，維持具彈性的房策。

同時，亦建議 10 招以助樓市健康及正常發展：包括彈性房策、增闢新土地來源、增加勾地表內的地皮及多元性、放寬地積比、加快市區重建、補地價程序簡化、放寬樓花預售期、居屋推長樓花、「置安心」轉租為賣，以及取消 SSD 等令樓市健康化。



美聯建議 10 招助樓市健康發展

（一）彈性房策	（六）補地價程序簡化
（二）增闢新土地來源	（七）放寬樓花預售期
（三）增加勾地表內的地皮及多元性	（八）居屋推長樓花
（四）放寬地積比	（九）「置安心」轉租為賣
（五）加快市區重建	（十）取消額外印花稅（SSD）

九肚56A區地接10標書

樓市氛圍熾 坪洲地亦獲 8 標書

樓價升勢失控催化發展商起哄搶地，昨天截標的沙田九肚及坪洲住宅地，儘管區內地價一年已翻 1 倍，但競投氣氛仍踴躍，其中九肚 56A 區地皮獲 10 財團爭奪；只有水路可達的離島坪洲地也獲 8 份標書。

本報記者 林惠芳

據了解，長實（00001）、新地（00016）、信置（00083）、恒地（00012）、新世界（00017）、嘉華（00173）、百利保（00617）、南豐及會德豐地產均以獨資方式入標，永泰地產（00369）則夥拍萬泰合組財團入標。不過，在區內已投得地皮的資本策略及嘉里財團未有人標。

九肚地價已翻一番

雖然資本策略（00497）早前以樓面呎價逾 1.05 萬元投得沙田九肚 56A 區 B5 用地，比嘉里（00683）財團去年奪得的同區「限量」地貴 1 倍，把沙田區地價推向高峰，不過，在熾熱樓市氣氛下，九肚 56A 區第 3 幅住宅地（B3 和 B4 地盤），依然惹來 10 組財團群起爭奪，比 5 月批出的 B5 用地減少 6 份。

永泰地產董事總經理區慶麟表示，集團夥拍萬泰集團合作競投九肚用地，計劃興建低密度豪宅。嘉華國際香港地產發展總經理尹紫薇則表示，九肚地皮位處傳統豪宅區，集團遂獨資入標競逐，並繼續看好樓市前景。

百利保地產部總經理衛震聲說，雖然九肚未來仍然多幅住宅用地供應，但該區屬於豪宅地段，所以對九肚地皮仍感興趣，雖然地皮涉及斜坡問題，但入標已考慮有關因素，鑑於地積比率不低，所以計劃興建低密度住宅。昨天截標的九肚用地位於資本策略投得的 B5 用地東側，屬於九肚第 56A 區第 3 幅推出的住宅地，佔地約 21.2 萬方呎，地積比率 1.5 倍，可建樓面 31.8 萬方呎，建築物高限為主水平基準以上 224 米，市場估值 25 億至 34.9 億元，樓面呎價 7800 元至 1.1 萬元。

第一太平戴維斯估值及專業顧問（大中華區）董事總經理陳超國表示，九肚 B3 及 B4 地盤規模較大，獲 10 份標書已算理想，他估計地皮樓面呎價約 9000 元，市值約 28.6 億元。

坪洲地估值水漲船高

同日截標的坪洲坪利路商住地皮，每呎估值約 1000 元，雖然較信置今年 3 月奪得的毗鄰用地倍升，但仍獲 8 份標書，比對上一次截標的坪洲東灣地皮減少 22 份。據了解，除了信置今年再下一城入標競逐該地外，香港興業（00480）亦加入戰團獨資入標。

坪利路商住地皮為今年第 3 幅招標的坪洲地，佔地 5.6 萬方呎，住宅佔 3.44 萬方呎，餘下為商業樓面，市場最高估值 1000 元。高緯環球地產中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，信置今年率先以樓面呎價 500 餘元投得坪洲首幅地皮後，隨後招標的坪洲東灣用地便惹來 30 組財團「執平貨」，不過，該地卻以樓面呎價 1500 元批出，令昨天截標的坪洲地估值水漲船高，在「執平貨」熱潮冷卻下，今次接獲 8 份標書已算理想。



▲沙田九肚 56A 區 B3 及 4 地盤規模大，估值最少 25 億元



▲會德豐地產代表

▲嘉華代表

▲恒地代表

▲永泰地產代表

嘉湖複式破 97 後兩紀錄

樓價破頂潮持續，新界樓價大翻身，一度淪為 97 後最慘慘的樓價重災區天水圍嘉湖山莊，更翻身有望，1 伙複式戶被炒上 830 萬元，呎價 5425 元，樓價及呎價齊創 97 後新高；另老牌二線屋苑沙田好運中心 1 伙 2 房戶以 400 萬元易手，呎價 7172 元破盡屋苑紀錄。

消息又謂，嘉湖山莊景湖居 8 座頂層連天台複式戶 D 室，面積 1530 方呎，日前以 830 萬元易手，呎價 5425 元，樓價及呎價雙雙創屋苑 97 後新高，與 97 年最高價麗湖居 5 座頂層複式 1085 萬元相差約 30%。業主 2007 年以 428 萬元買入，易手賺近倍。複式戶被炒上至 830 萬元，足夠購入北角城市花園 1 伙 883 方呎分層單位。

嘉湖山莊 97 旺市標準戶呎價一度高達 8000 元，其後一場金融風暴將嘉湖徹底吹散，呎價最低殘時不足 1000 元，樓蟹橫掃遍野，隨著今年樓價連環爆升，嘉湖屢錄 97 後高價，逐步縮窄與高峰

差距，經紀更指屋苑有望重返高位。

嘉湖山莊整體價格雖仍未破 97，但比起翻身機會微的深井浪翠園及荃灣愉景新城，明顯最快打破 97 魔咒。

另外，年屆 29 歲的高齡屋苑好運中心也老而彌堅，竹林閣低層 D 室 563 方呎，剛以破盡屋苑呎價紀錄的 7172 元易手，售價 403.8 萬元。

此外，一度被謔稱為「浩劫灣」的青衣瀝景灣，也隨著今次樓市升浪大翻身，2 期 5 座高層 B 室 1052 方呎，新近以 888 萬元易手，呎價 8411 元再締屋苑分層新高。業主 99 年以 510 萬元買入，13 年升值 74%。

深井浪翠園未能破宿命，同區麗都花園率先有交代，5 座高層 G 室 806 方呎，新近以 490 萬元易手，呎價 6079 元，屬屋苑首度爆上 6000 元水平。業主 2008 年以 273 萬元買入，呎價 3387 元，易手賺近 80%。

峻澄貨尾實息低見 1.26 厘

長實（00001）將軍澳峻澄銷售進入尾聲，但未有放軟手脚繼續內緊促銷，即日起為首 3 名買家提供首 8 個月 P（優惠利率 5.25 厘）減 3.99 厘的震撼低息，實息僅為 1.26 厘。

市場消息稱，峻澄銷售進入尾聲，現時僅餘不足 30 伙待售，但長實依舊內緊促銷。長實地產投資董事郭子威表示，即日起為該盤首 3 名買家提供首 8 個月 P 減 3.99 厘的爆炸性低息，實息為 1.26 厘，透過向乘財富轉介，其後息口為 P 減 2.25 厘。

郭子威續說，近期樓市活躍，銀行按揭態度積極進取，預期會再爆發按揭揭載。另於上海舉行的 5 場推介會，反應超預期，計劃加開 2 場，超過 3000 名人士參加，發展商擬月底安排有興趣買家抵港實地視察及參觀示範單位。

另宏安地產西環華幢樓盤昨昨開放設於尖沙咀文遜大廈的示範單位，予經紀優先參觀，包括 1 個交樓標準及 1 個有裝修，周日正式對外開放，樓書已於昨日正式上載網頁。項目不受預售樓花措施所限，可隨時發售，已知會代理可接受買家主動預留，登記本票費用 25 萬元。該盤總共 97 伙，面積由 360 至 659 方呎，以意向呎價 1.5 萬元計，入場費約 540 萬元。

此外，九建旗下景怡峰進入第二階段開售，該盤尚餘 70 伙貨尾，並引入優惠清貨，30 樓以上的 F 及 G 室送傢俬套餐，分別為 20.8 萬及 18.8 萬元，單位呎價 7000 元起。即供折扣 2%；另提供 15%二按首兩年免息免供，採用二按者樓價可獲 0.5%折扣。

上海錦江國際實業投資股份有限公司 2012 年半年度報告摘要

重要提示

1、公司《2012 年半年度報告》全文登載於中國證監會指定國際互聯網：<http://www.sse.com.cn>。投資者欲了解詳細內容，請仔細閱讀半年度報告全文。

2、公司半年度財務報告未經審計。

一、主要會計數據和財務指標

單位：元 幣種：人民幣			
	本報告期末	上年度期末	本報告期末比上年同期末增減（%）
總資產	3,158,817,572.61	3,052,156,229.03	3.49
所有者權益（或股東權益）	2,027,038,384.71	2,099,351,011.45	-3.44
歸屬於上市公司股東的每股淨資產（元/股）	3.675	3.806	-3.44
報告期（1-6 月）		上年同期	本報告期比上年同期增減（%）
營業利潤	117,882,985.94	179,769,862.11	-34.43
利潤總額	134,785,626.52	200,477,701.56	-32.77
歸屬於上市公司股東的淨利潤	94,661,115.32	143,951,509.10	-34.24
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	90,433,958.66	132,477,164.92	-31.74
基本每股收益（元）	0.172	0.261	-34.10
扣除非經常性損益後的基本每股收益（元）	0.164	0.240	-31.67
加權平均淨資產收益率（%）	4.41	7.00	減少 2.59 個百分點
經營活動產生的現金流量淨額	119,768,505.87	231,981,271.12	-48.37
每股經營活動產生的現金流量淨額（元）	0.217	0.421	-48.46

二、報告期內總體經營情況

報告期內，公司圍繞全年工作目標，積極克服困難，推進轉型發展，加大增收降本，堅持穩中求進，保持經濟平穩運行。

錦江汽車公司「錦江汽車服務中心」首期工程竣工營運，產業集聚效應初步顯現，車輛維修業務增加；抓住春運、清明、「五一」黃金周客流高峰和油輪市場商機，加大營銷和市場拓展；加強商務租賃包車效益測算，提高商

務租賃包車價格，鞏固擴大商務租賃包車市場；根據勞動力成本持續上升情況，不斷探索完善出租車經營管理模式，加強駕駛員隊伍管理；發揮電子商務網絡優勢，開展網上 24 小時訂車業務，拓展網上汽車一條龍服務，運用信息網絡和 GPS 系統，提升管理效率和管理水平。

低溫物流公司通過科學管理提高庫房利用率，積極推動「常溫庫+變溫庫」技改項目建設，加大外部租庫聯動，進一步擴大冷庫市場佔有率；積極謀求推進郵輪母港物流配送基地建設。

錦海捷亞公司加強物流隊伍建設，積極開拓物流業務，提高競爭力；不斷開發直客業務、特色業務和增值服務，提高市場佔有率；該公司被上海市政府確定為上海市貿易便利化首批重點聯繫企業。

公司與水產集團戰略合作項目取得進展，合資成立上海水錦洋食品有限公司，註冊資本 2500 萬元，其中，本公司出資 1000 萬元，佔合資公司股權比例 40%；結合上海「四個中心」戰略設想，圍繞上海旅遊發展規劃和公司「十二五」戰略目標，以轉型發展為指導思想，積極推進新經濟增長點的研究、探索。

報告期內，公司實現營業收入 97,950 萬元，同比上升 8.37%；營業利潤 11,788 萬元，同比下降 34.43%；完成淨利潤 9,466 萬元，同比下降 34.24%。

三、主營業務分行業情況表

單位：元 幣種：人民幣			
分行業	營業收入	營業成本	營業利潤率（%）
車輛營運業務	537,955,832.13	401,268,581.50	25.41
汽車銷售業務	354,978,966.99	330,214,847.72	6.98
低溫物流業務	58,912,842.97	34,011,348.62	42.27

特此公告。

上海錦江國際實業投資股份有限公司
董事會
2012 年 8 月 25 日

股票簡稱：深物業 A、深物業 B

證券代碼：000011、200011

編號：2012—24 號

深圳市物業發展（集團）股份有限公司 2012 年第一次臨時股東大會決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確、完整、及時、公平，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遗漏。

一、重要提示

本次會議召開期間未發生增加、否決或變更提案的情況。

二、會議召開情況

1、召開時間：現場會議：2012 年 8 月 24 日上午 9:30

網絡投票：通過交易系統進行網絡投票的時間為 2012 年 8 月 24 日交易日上午 9:30—11:30，下午 1:00—3:00；通過互聯網投票系統投票開始時間為 2012 年 8 月 23 日下午 3:00 至 2012 年 8 月 24 日下午 3:00 期間的任意時間。

2、現場會議召開地點：深圳市羅湖區人民南路國貿大廈 39 層會議室。

3、召開方式：現場投票和網絡投票表決相結合

4、通知情況：本公司於 2012 年 8 月 4 日發布了《關於召開 2012 年第一次臨時股東大會的通知》，公告刊登在《證券時報》、《大公報》和巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn）。

5、召集人：公司董事會
6、主持人：陳玉剛董事長
7、本次股東大會由北京市地平線（深圳）律師事務所律師見證並為本次股東大會出具了《法律意見書》，本次大會的召開符合《公司法》、《股票上市規則》及公司《章程》。

三、會議的出席情況

出席本次大會的股東（代理人）14 人，代表股份數 383,156,825 股，佔公司有表決權總股份數的 64.29%。

出席現場會議的 A 股股東（代理人）共 4 人，代表股份數 382,890,725 股，佔公司有表決權 A 股股份總數的 72.47%；B 股股東（代理人）共 0 人，代表股份 0 股，佔公司 B 股有表決權總股份數的 0%。

通過網絡投票的 A 股股東（代理人）共 10 人，代表股份數 266,100 股，佔公司有表決權 A 股股份總數的 0.050%；B 股股東（代理人）共 0 人，代表股份 0 股，佔公司 B 股有表決權總股份數的 0%。

四、議案審議和表決情況

本次股東會議採取現場投票與網絡投票相結合的方式審議了公司《關於未來三年股東回報規劃的議案》和《關於修訂公司章程的議案》，方案內容詳見本公司於 2012 年 8 月 4 日在《證券時報》、《大公報》以及巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn）上刊登的董事會決議公告。

（一）投票表決情況

1、審議關於未來三年股東回報規劃的議案
同意 383,001,825 股，佔出席會議有表決權股份總數的 99.96%；反對 155,000 股，佔出席會議有表決權股份總數的 0.04%，棄權 0 股。

2、審議關於修訂公司章程的議案
同意 383,001,825 股，佔出席會議有表決權股份總數的 99.96%；反對 155,000 股，佔出席會議有表決權股份總數的 0.04%；棄權 0 股。

表決結果：此項議案已獲參與表決的所有股東所持表決權的三分之二以上同意，根據《公司法》及公司章程有關規定，該項議案已獲本次股東大會通過。

五、律師出具的法律意見書

1、律師事務所名稱：北京市地平線（深圳）律師事務所

2、律師姓名：朱蘭、顏林波

3、結論性意見：律師認為：公司本次股東大會的召集和召開程序、出席會議人員的資格、會議的表決程序和結果均符合《公司法》、《規則》及《公司章程》的有關規定，表決結果合法、有效。

六、備查文件

1、2012 年第一次臨時股東大會決議；

2、北京市地平線（深圳）律師事務所出具的法律意見書。

特此公告。

深圳市物業發展（集團）股份有限公司
董事會
二〇一二年八月二十四日