吳士元表示，未來3年會是集團資本投放的高峰期

吳士元：租金收入重登高峰

恒隆地產（00101）過去一年租務表現較預期理想，執行董事吳士元表示，預期本港甲級寫字樓租金已經見底並企穩，至於旗下零售物業組合亦錄得理想升幅，當中銅鑼灣地舖續租水平更錄得50至100%的升幅，相信今年本港租金收入可重上九七年的高峰。

銅鑼灣地舖續租10%

恒隆業績屬市場預期上限，其股價昨日曾一度觸及29元水平，惟後勁不繼，收市反跌0.1元或0.35%，收報28.3元。

回顧截至今年六月底止年度，恒隆系內本港及上海租金收入分別增長7%及18%，吳士元昨日出席傳媒簡布會時不諱言，租務表現較預期理想。展望新財政年度，相信本港甲級寫字樓租金已經見底，日後走勢則視乎未來3個月租戶承接力而定，而旗下僅得一幢位於中環的商廈，故影響相對不大。本港零售物業組合表現亦令人滿意。他又透露，旗下銅鑼灣地舖續租錄得50至100%的升幅，較去年底亦升5至10%。整體之言，相信未來一年本港租金收入將重上九七年的高鋒水平。

上海租務方面，吳士元指出，蒲東及南京西路寫字樓供應的確不少，惟相信租金收入仍可錄得單位數增長，而零售物業組合表現相對可作彌補，料合共租金可取得單位數增幅，而未來回報率亦可由現時27%水平持續向上。

至於內地投資計劃方面，恒隆現時落實的項目涉及投資金額達到383億元，並已投放逾75億元，隨着多個商場項目將在未來6年陸續落成，預期今後3年將會是資本投入的高鋒期，分別爲50億元、100億元及50億元。然而，集團可動用資金達到280億元，加上正計劃推售九龍站上蓋物業君臨天下的園景單位，故有足夠財力應付，並無配股計劃。

瀋陽恒隆廣場明年開業

他續透露，位於瀋陽中街的皇城恒隆廣場將於明年第二季開業，現時出租率約達四成，平均呎租爲30至35元，約相當於上海港匯廣場租金的三成，預期餘下面積租金可望加價至港匯廣場租金的四成，屆時回報率將達到5至6厘。

恒隆往後3年將會是資本投放的高峰期，被問到派息取態時，吳士元重申，日後賣樓的收益將用作內地項目的投資，而日常租金收入則用作派息，故即使集團未來3年將會增加投資金額，對派息水平亦不會構成影響。

負資產銳減61% 剩3767宗

低息環境持續及港股向好，財富效應帶動下，有助負資產宗數續減

急速回落

金融海嘯於去年年底爆發後，樓價雖一度急速下滑，但踏入〇九年，樓價不僅重拾升軌，更出現大幅反彈，負資產個案宗數亦迅速回落。金融管理局公布，第二季負資產住宅按揭貸款宗數由第一季的9553宗大幅減少61%至3767宗，另較去年第三季的2568宗，則僅高出近1200宗。

截至六月底，負資產住宅按揭貸款金額亦由三月底的214億元降至81億元。至於負資產住宅按揭貸款的無抵押部分則降至6億元，負資產住宅按揭貸款的整體按揭成數（即貸款額與物業市值比率）由今年三月底的111%降至108%。拖欠3個月以上貸款所佔比率由三月底的0.12%，上升至0.17，主要因是負資產住宅按揭貸款總額的跌幅較拖欠額的跌幅大。

二手樓價仍有上升空間

美聯物業（01200）首席分析師劉嘉輝預期，由於七月份樓價仍持續上升，故相信最新的負資產宗數較3767宗更少，而預期二手樓價仍有上升空間，並有助負資產宗數續減。

劉嘉輝表示，第二季負資產宗數大幅減少，主要原因是季內樓價急升所致。據該行資料顯示，今年上半年樓價累積上升17.6%至六月份3996元，當中第二季樓價較首季急升11.5%，升幅爲金融海嘯後升幅最高的一季。

他補充說，目前約3767宗的負資產個案，僅佔全港約108萬個私樓單位約0.35%，比率較去年第四季海嘯爆發後的1%爲低，並且遠低於〇三年高峰期10.5%，可見現時負資產問題對樓市的影響極輕微。

劉嘉輝並預期，隨着低息環境持續，加上港股向好，財富效應帶動下，吸引資金流入樓市，有力推動物業價量齊升，預期二手樓價有進一步上升的空間，有助負資產宗數續減。

另外，中原地產研究部聯席董事黃良昇則預料，隨着私人住宅樓價持續穩步向上，今年上半年私人住宅樓價上升約24%，經已重返去年第四季金融海嘯前的水平。故他估計於今年年底，負資產宗數可望回落至約1000宗，即重返有紀錄以來的最低水平，跟〇八年第一季的953宗及第二季的936宗相約。

滙豐佔按揭市場22.7%

根據經絡按揭轉介研究部最新數據顯示，上月本港現樓按揭市佔率首四位仍維持六月份的排名，滙豐銀行連續第二個月位居首位，比重佔22.7%，緊跟其後是中銀香港，市佔率輕微回落至16.3%。至於恒生與渣打則分別排名第三及四，上述四大銀行已佔去現樓按揭市場約55.8%。

至於中小型銀行之市佔率則連升三個月，由五月份的39.8%升至七月份的44.2%。

數據並顯示，七月份本港銀行承做按揭宗數達12023宗，其中佔本港現樓按揭市率首四位的滙豐、中銀香港、恒生及渣打則分別錄得2728宗、1961宗、1134宗及887宗。

至於現樓按揭市佔率排名第五至十位依次爲：星展香港的5.1%、東亞的4.4%、建行亞洲的3.99%、永亨的3.96%、大新的2.7%，以及交通銀行的2.3%，當中交行由六月份的第17位，躍升7級至打入10大排名，表現相對突出。

樓宇買賣連續4月破萬宗

雖然近期樓市交投氣氛持續升溫，但是由於六月份缺大型新盤登場，拖累七月份樓宇買賣宗數略爲回落。據土地註冊處最新資料顯示，七月份全港共錄13888宗樓宇買賣登記（數字主要反映六月份實際市況），涉及金額548.61億元，較前月分別減少12%及6%，但樓宇買賣登記宗數仍可連續4個月突破萬宗水平；再加上，早前被長實將軍澳日出康城領都凍結的二手購買力逐步回流市場，據全港50個指標屋苑上周共錄361買賣個案，較前周再度增加7%，可見樓市氣勢如虹。

二手成交額升6%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，儘管樓市旺勢連綿，雖然七月份樓宇買賣登記數字回落，但放緩程度仍屬相當輕微。事實上，自信置（00083）旗下馬鞍山銀湖・天峰於五月份推售後，市場上的新盤規模較細，例如嘉里（00683）荃灣縉庭山、新地（00016）北角形品等，拖累一手買賣登記進度放緩。七月份全港僅有1284宗一手住宅買賣登記，涉及金額86.68億元，較六月份分別下跌53%及42%，一手登記量佔整體住宅登記比率亦由六月份的19.7%，大幅回落9.2個百分點至七月份的10.5%。

值得一提的是，由於市民買樓投資比重增多，加上不少投資者轉投物業市場，故七月份二手買賣登記量輕微下跌2%至10895宗；二手樓價飆升下，二手市場成交金額更逆市上升6%至367.30億元，並創下近16個月新高。

至於非住宅物業方面，七月份僅得1709宗登記，按月減少12%；然而，貴重或大手物業成交比重顯著增加，卻促使物業成交總值逆市上升12%至94.63億元水平。

50標屋成交增7%

周滿傑續稱，踏入下半年，儘管二手及工商舖市場貨源短缺，加上業主議價態度強硬，拖累整體樓市交投放緩，惟放緩速度不算嚴重，再加上，長實（00001）將軍澳日出康城領都已累售逾1600伙，並將於本月登記，故料反映七月份市況的八月份登記數字最終可達1.25萬宗，形成連升5個月「破萬」的暢旺景象。

除此，據利嘉閣最新數據資料顯示，全港50個指標屋苑上周（27/7−2/8）共錄361買賣個案，較前周(20−26/7)336宗增加7%，連升兩周，其內間整體樓價則上升0.6%。該行地產董事陳大偉預期，恒指企穩2萬點以上水平，加上新盤熱賣，相信二手市況將可穩步上揚，故本周50個指標屋苑成交量可望重上400宗水平。

按各區交投分析，九龍區表現最突出，區內指標屋苑二手交投由前周的110宗，大幅增加26%至上周的139宗。其中新都城及將軍澳中心成交量率先反彈，成交量較前周增加逾一倍。

另港島區9個指標屋苑則合共錄得62宗成交，較前周輕微增加5%，當中小西灣藍灣半島及鴨脷洲海怡半島成交量俱增加50%。惟新界區21指標屋苑則逆市減少4%。其中，大埔中心、大埔太湖花園、荃灣麗城花園、元朗YOHO Town及錦繡花園的成交量更分別跌40%至71%之間，調整幅度顯著。

銅鑼灣地舖1.45億易手

記利佐治街的香港大廈地下及閣樓Q舖，回報約2.9厘

隨着零售氣氛好轉，商舖交投亦轉趨熾熱。英皇集團（00163）更剛以1.45億元售出銅鑼灣記利佐治街2至10號的香港大廈地下及閣樓Q舖。

喜來登董事黃偉文表示，該舖位地下面積約750方呎，閣樓面積約750方呎，目前租客爲卓悅化妝，平均每月租金約35萬元，租期至二〇一四年六月，折合回報約2.9厘。據了解，英皇集團於〇四年初以約8000萬元購入，持貨5年帳面獲利達6500萬，賺幅超過81%。

此外，各類型商業物業交投亦不俗，美聯工商助理營業董事麥世強表示，上環信德中心招商局大廈9樓相連單位亦趁勢放售，意向價約3390萬元。該單位面積約2947平方呎，意向呎價約11500餘元。

領都累售95%套80億

黃思聰（中）、長江實業營業經理封海倫（右）及左為助理營業經理何家欣繼續推售領都

由長實（00001）發展的將軍澳日出康城領都，自上月中開售至今，經已累積售出逾1600伙，佔該盤單位總數的95%，套現超過80億元，故該盤將於今日以原價加推最後30個「藍寶大戶」，即供售價410餘萬元起，平均呎價逾4500元。

長實地產投資董事黃思聰表示，領都現餘下不足100伙待售，並計劃分2批單位推售。是次推出的「藍寶大戶」位於第3座30樓以上的中層，並全位於右翼B室，單位面積907方呎，屬於3房連主人套房間隔。

繼該批「藍寶大戶」單位，他表示，領都最快於本周後期才推出第二批單位，涉及單位數目逾30伙。近期內地資金湧入本港樓市，黃思聰透露，領都亦錄得約200名內地買家入市，佔該盤買家中約10%至15%。另截止日前爲止，該盤約70%至80%的買家均爲用家。

SBC 駿業
創業・守業・好幫手
一站式商務中心

商務辦公室
即租即用，租期靈活，設備齊全
多款辦公室可容納1-10人，裝修華麗
多功能會議室，免費無線寬頻服務
24小時出入，先進保安監察系統
專業秘書全面處理日常事務

商務通訊服務
專業秘書代接電話，甲級註冊地址
代收信件、包裹轉寄
專用傳真號，網上收發，方便快捷

成立有限公司
全新/現成有限公司，即買即用
BVI及離岸公司，資料保密
代辦銀行戶口，註冊商標
秘書服務，周年申報，結束除名

會計・稅務・審計
專業會計師審計帳目，會計理帳
報稅及稅務建議巧安排
全方位稅務會計免費咨詢服務

香港辦事處
中環 新世界大廈1座21樓 (852) 2293 4318
旺角 怡發商業中心24樓 (852) 2782 8118
尖沙咀 新港中心2座5樓 (852) 2519 6338
加拿芬道10樓 (852) 2734 0418
銅鑼灣 合和中心27樓 (852) 8206 3139
利園大廈22樓 (852) 8206 0218
國際中心11樓 (852) 8206 9319

中國辦事處
上海 招商局廣場南樓12樓 (21) 5298 0909
港匯中心1座47樓 (21) 6447 8989
北京 招商局大厦10樓 (10) 6566 7361
北辰商場A座11樓 (10) 5923 1388
廣州 中信廣場31樓 (20) 3877 1394
東山廣場20樓 (20) 8732 3668
深圳 地王商業中心22樓 (755) 8247 8991
安聯大厦21樓 (755) 8828 6939
杭州 紫荆大厦12樓 (571) 8725 7009
南京 南京國際金融中心10樓 (25) 8689 9889
成都 時代廣場B座10樓 (28) 8667 6369

www.sbc.com.hk
info@sbc.com.hk

查詢熱線：(852)8206 1931
400名中港員工，提供誠信、負責、專業服務，信心保證

Share abbreviation: China Pencil CFP B share　Share code: 600612 900905　No.: Interim 2009−022

China First Pencil Co., Ltd.
Announcement of Completion of Legal Change Formalities of Enterprise Name, Business Scope and Registered Address of the Company

Board of directors of the Company and all directors of the board guarantee that the announcement content contains no falsehood, misleading statement or major omission, and will take individual and joint responsibilities for the truthfulness, accuracy and integrity of the announcement.

Upon approval from General Administration for Industry of Commerce of PRC [approval document: (State) name change approval (2009) 64] and consent from Shanghai Municipal Business Committee [approval document: SH Biz Committee (2009) 2165], the Company applied for changes in enterprise name, business scope and registered address to Shanghai Municipal Administration for Industry and Commerce recently, and obtained the new business license.

The new enterprise name, business scope and registered address of the Company after the change are as follows:

(1) Enterprise name: LAO FENG XIANG CO., LTD.;

(2) Business scope: Production and operation of gold and silver ornaments, jewels, diamonds and related products and equipments, fine art works (Except for the items regulated by Cultural Relic Law), tourism fine art works and related products and raw materials, cultural and educational products and related raw materials and equipments; engaged in wholesale, retailing, commission agent (auction excluded) and import and export business of above commodities; property management; pawnshop and auction (operated by licensed subsidiary only); setting up enterprises of encouragement and permission by means of sole ownership, joint venture and joint operation (In case an administrative license is required, it shall be done accordingly)

(3) Registered address: 24th floor, 33 Henan South Road, Shanghai

Till now, the Company has, following the resolution of 2008 annual meeting of shareholders, completed the legal change formalities of such matters as enterprise name etc. which were concerned by investors.

It is hereby announced.

Board of Directors, China First Pencil Co., Ltd. (seal)
August 4, 2009

申請酒牌啓事
太平洋酒吧
現特通告：區兆倫其地址爲新界天水圍天耀村耀豐樓3206室，現向酒牌局申領位於九龍九龍城南角道24號景輝閣地下B舖及地庫太平洋酒吧的酒牌，附加批註事項爲酒吧。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大厦4字樓酒牌局秘書收。
日期：2009年8月4日

申請酒牌啓事
天棚
現特通告：黃進熙其地址爲香港仔中心海天閣7樓1室，現向酒牌局申領位於九龍山林道7號漢國佐敦中心25樓天棚的酒牌，*附加批註事項爲酒吧。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大厦4字樓酒牌局秘書收。
日期：2009年8月4日

申請酒牌啓事
ARTHUR
現特通告：陳偉能其地址為九龍荔景邨7座樂景樓7樓710室現向酒牌局申領位於香港銅鑼灣登龍街2號大利行7樓ARTHUR的酒牌，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大厦8字樓酒牌局秘書收。
日期：2009年8月4日

申請酒牌啓事
Niku
現特通告：李潔儀其地址為香港中環善慶街2號地下現向酒牌局申領位於香港中環善慶街2號地下Niku的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大厦8字樓酒牌局秘書收。
日期：2009年8月4日