戴德梁行料豪宅價再升15%

白石角地若造好價將推升樓價

唇齒相依

政府將於本月底拍賣兩幅大埔白石角地皮，在土地供應匱乏之下，戴德梁行預料兩幅地皮造價將會理想，而地價與樓價唇齒相依，該行預測本港樓價勢必水漲船高，估計明年上半年整體住宅價格上升10至15%，豪宅價格升幅更超過15%。

戴德梁行北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，據過往賣地紀錄，每一次賣地成績理想，都可以刺激住宅價格上揚，以二〇〇四年拍賣的何文田土地為例，當年長實以每呎地價5400元高價投得，造價與同區二手樓價相若，但隨後半年內整體樓價勁升逾10%。他相信，在現時一手供應短缺，本月底拍賣的大埔白石角兩幅地皮反應理想，對後市的影響正面。

豪宅價升幅料可逾15%

他又謂，展望賣地績佳及經濟向好，明年上半年住宅價格看升10至15%，豪宅價格升幅則逾15%。交投量方面，金融海嘯過後一年，本港樓市需求明顯回升，住宅交投量由二〇〇八年十一月份低位3884宗，大幅回升3.12倍至今年六月的16020宗。而今年第三季住宅交投量更達42355宗，是一九九七年以來最旺的第三季。

陶汝鴻更預計，今年住宅買賣可達135884宗，較二〇〇八年上升17.8%，展望明年住宅交投量將維持今年約13萬宗水平。

物業投資市場方面，陶汝鴻分析認為，今年第二季起投資氣氛開始復蘇，單一成交金額逾1億元的買賣明顯轉活，由第二季的45宗增至第三季的76宗，而截至十二月七日，今年逾1億元物業成交暫錄208宗，較二〇〇八年全年133宗上升56%；成交總額達476億元，較去年升逾50%。

被問到國務院昨日推出四項措施遏抑房價過快上漲，陶汝鴻認為，有關措施純粹令市場更規範化，相信對內地及本港樓市影響不大。不過，他認同樓市存在一定隱憂，包括各國政府退市與否、以及內地調控樓市措施等。

甲級商廈租金明年升20%

寫字樓市場方面，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部主管兼副董事總經理盛世民預期，明年甲級寫字樓租金看升15至20%，一般寫字樓、舖位及豪宅租金升幅則同樣約5至10%。

被問到資產市場是否出現泡沫，盛世民認為，在低息環境下，內地資金持續流入本港，加上本港住宅供應有限，市民買樓意欲仍強，故認為本港樓市並未出現泡沫。提到息口問題，他認為本港息口走勢仍需視乎美息去向，估計明年上半年本港利率不會上調。

此外，樓市好轉，地產代理收入水漲船高。第一太平戴維斯資深董事袁志光指出，今年香港區營業額約120億元，較去年的110億元增加5%，而該行營業額高峰期為二〇〇七年，當年營業額達到150億元水平。

陶汝鴻（左）估計，明年住宅樓價升15至20%。旁為戴德梁行中國投資部聯席主管葉國平

御凱分層呎價九千五創新高

市況回勇，樓價重拾升軌，帶動一及二手樓價再攀高峰，信置（00083）荃灣御凱新近售出1座60樓以上高層Dynasty Sky單位，面積1739平方呎，呎價9500元亦再創分層新高。

信置營業及市場部總經理劉貴玉指出，御凱七月交樓至今沽出約35伙，全部為50至59樓的Dynasty Ocean及60至66樓以上的Dynasty Sky，前者平均呎價約8000元，後者沽出3伙平均呎價約9000元，新近售出Dynasty Sky位於1座高層的1739平方呎單位，呎價9500元再刷新分層新高。

劉貴玉稱，打通新荃灣心臟地帶、如心廣場、荃新天地以及兩鐵入口的天橋系統周日正式啓用，為御凱所在的荃灣打通經脈，相信有助推動御凱價值，尚餘待售的不足30伙，升值潛力不容忽視，絕對具加價空間，加幅待定。

另一邊廂，利嘉閣地產王牌屋苑黃埔海逸聯席董事趙文基指出，二手大市上周忽然熱爆，好價成交比例更顯著上升，錄得海逸豪園25座高層B室，3房套房開則，建築面積1472平方呎，作價1532萬元，呎價10408元創屋苑同類型單位的新高紀錄。

利嘉閣地產王牌屋苑太古順安閣分行經理鄭其昌表示，樓市近日走勢拐角向上，帶挈樓價急速上升，該行日前錄得太古城一宗「天」字系列的內園3房單位買賣，每呎售價9235元，數字創一九九七年後同類單位新高，涉及單位為海天閣中層F室，建築面積823平方呎，成交價760萬元。

劉貴玉（左）及副總經理黎學良稱御凱配套成熟完善，升值潛力甚高

黃思聰（右）與長實營業經理封海倫

領峯累售80%續推40伙

長實（00001）日出康城領峯累售逾80%約共1100伙，成績理想，發展商未有鬆懈繼續力谷銷情，即日加推第6座3及4房共40伙，售價約510萬至730萬元，即供建築面積平均呎價約5100元。

長實地產投資董事黃思聰表示，領峯開售至累沽80%共約1100伙，套現56億元，平均每伙售價約500萬元，即日起加推第4座最後40個3及4房單位，售價介乎510至730萬元之間，單位建築及實用面積呎價由4350及5750元起，平均約5100元，與之前賣出單位售價相若。黃表示，領峯尚有300個單位待售，大部分分布7及8座細單位。

工商舖登記額增11.8%

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年截至十二月十日，工業樓宇、商業樓宇及舖位買賣合約登記金額暫錄得739.52億元，較去年全年錄得的661.20億元高出11.8%；今年工商舖買賣合約登記宗數暫錄得9847宗，與二〇〇八年全年錄得的9877宗相若，全年金額及宗數將同時超越去年，最主要是舖位買賣登記金額及宗數皆顯著上升。

樓市連續4個月零勾地

政府優化勾地政策尚未出台，市場觀望氣氛濃厚，發展商紛紛按按兵不動，上月仍然未有提出勾地申請。地政總署昨日公布，十一月份未有錄得被拒勾地申請，為連續4個月錄得零勾地。

地政總署公布，十一月份並沒有勾地遭拒個案，這是八月份以來，連續4個月錄得零勾地申請。資料顯示，今年以來只有二月份及七月份，錄得發展商申請勾地，而其餘八個月均沒有出現勾地申請個案。

另外，該署資料顯示，南豐集團持有的九龍灣臨澤街8號南豐商廈，已完成補地價，金額逾1.35億元；關氏家族的荃灣汀九橋旁邊土地，補地價7291萬元；油塘茶果嶺道428號榮山工廈亦完成補地價，金額8647萬元。

同時，政府與景賢里前業主已完成換地交易，景賢里轉為政府擁有，以進行修復活化。而景賢里旁的人造斜坡用地，則批予新業主建屋。

資料顯示，該幅新用地面積50655平方呎，發展限制與現有地段相若。而景賢里地段已改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」。

發展局發言人表示，景賢里已屬政府擁有，隨着換地工作完成，政府下一個挑戰是要完成修復工程，以及研究合適的活化再用方案，以開放景賢里予公眾參觀。

發言人又說，換地安排按既定程序進行，業主已支付十足市值地價，以反映兩幅用地的地價差異。完成換地安排後，政府以短期租約形式將景賢里租予原業主，以便業主繼續進行修復工程，有關工程費用將由業主全面承擔，預計修復工程於明年底完成。

政府與景賢里前業主已完成換地交易

上月短炒量價同急挫

利嘉閣地產研究部主管周滿傑分析認為，樓市近日人氣再度急升，買賣成交顯著飆升，樓價亦初現突破；然而，對比十月、十一月份時，樓市當時狀況低沉，樓價更牛皮向下，累及住宅短炒易手個案持續減少。

綜合利嘉閣地產最新數據所得，十一月份全港共錄261宗短線轉手（持貨90天或以內轉售物業的買賣登記）的住宅買賣登記，涉及金額約5.42億元，兩項數字較十月份分別下跌14%及15%外，兩項數據更已同時連跌兩個月，反映住宅短炒風氣疲弱的現實。

嘉湖山莊註冊量三年霸

代理資料顯示，今年截至十二月十四日，天水圍嘉湖山莊、荔枝角美孚新邨及沙田第一城繼續冧莊為本年度註量排名頭3位，嘉湖山莊連續稱霸3年。

據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，今年截至十二月十四日，嘉湖山莊連續3年破千關高據註冊量排行榜榜首，同告突破千宗的的美孚新邨及沙田第一城，居次席及第3位，但兩者與去年調位，去年居第8位的鰂魚涌太古城，今年重入四強，暫以869宗位列第4位。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，值得注意的是，今年有3個重上10大的屋苑，紅磡黃埔花園由去年第14位急升至今年第5位，而淘大花園亦由第13位躍升至第9位，而海怡半島則由第16位攀升至第10位。

若以二手註冊量最多的50個中小型私樓屋苑計算，45個屋苑宗數均比去年全年錄得上升，當中藍田匯景花園升幅最急勁，比起二〇〇八年大幅增加87.6%而至287宗，其次新入10大的黃埔花園，升幅亦超逾60%。若以整體二手市場分析，今已錄得97697宗二手註冊登記，比去年全年87993宗多逾10%，預期全年最終可達10萬宗水平。

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 柏榮商業中心24樓 (852) 2782 8118
尖沙咀 新港中心2座5樓 (852) 3519 6338
加拿芬廣場10樓 (852) 2734 0418
灣仔 合和中心27樓 (852) 8206 3139
胡忠大廈22樓 (852) 8206 0218
國衛中心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 招商局大廈10樓 (10) 6566 7361
佳程廣場A座11樓 (10) 5923 1188
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
安聯大廈21樓 (755) 8828 6939
杭州 萬利大廈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

香港私家偵探社
Hong Kong Investigations Bureau
自置旺角總社：
九龍旺角彌敦道747號金都中心5字樓B室
電話：2381 8008
自置北角分社：
電話：2578 3600

離職啟事

本人廖富健已於2008年12月1日辭去富利汽車有限公司董事職銜及一切職務，並即時生效，該公司對外之一切華洋轇轕均與本人無關，特此聲明！

廖富健（LIU FOO KIN）啓
2009年12月16日

廣州市越秀區人民法院
公　告

陳體忠：

本院受理原告馬桶國際洋行有限公司訴被告廣州市智燃飲食有限公司侵犯著作權及不正當競爭糾紛一案，因你與本案訴訟標的有直接的利害關係，本院依照《中華人民共和國民事訴訟法》第一百一十九條規定，通知你作為本案被告參加訴訟。因你下落不明，無法送達，依照該法第八十四條的規定，向你公告送達本院（2009）越法民四知初字第487號案起訴狀副本及開庭傳票。原告起訴要求你們兩被告停止侵犯原告著作權及不正當競爭行為，賠禮道歉，賠償原告經濟損失及合理費用開支合計人民幣800000元。自本公告發出之日起，經過3個月，即視為送達。提出答辯狀期限為公告送達期滿後30日內。舉證期限為公告送達期滿後30日內。本案定於2010年4月23日8時45分在本院公開開庭審理，逾期到庭將依法缺席審理。

特此公告。

廣州市越秀區人民法院
二〇〇九年十二月八日

證券代碼：200770　證券簡稱：*ST 武鍋 B　公告編號：2009-033

武漢鍋爐股份有限公司重大訴訟、仲裁公告

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

日前，本公司收到案號為（2009）鄭仲案字第（295）號、第（314）號的鄭州仲裁委員會受理通知書。根據《深圳證券交易所股票上市規則》的規定，本公司將此次仲裁情況公告如下：

一、訴訟或仲裁受理的基本情況

案件一
原告：武漢鍋爐股份有限公司；（以下簡稱「本公司」）
被告：三門峽惠能熱電有限公司
該案於2009年10月14日由鄭州仲裁委員會受理。
案件二
原告：武漢鍋爐股份有限公司；（以下簡稱「本公司」）
被告：河南中邁永安電力有限公司
該案於2009年10月27日由鄭州仲裁委員會受理。

二、有關本案的基本情況

案件一：2003年5月11日，三門峽惠能熱電有限公司與本公司簽訂了《2×135MW火電機組鍋爐合同》，在該合同的履行過程中，本公司按照合同約定向三門峽惠能熱電有限公司交付了兩台鍋爐設備，但該公司拖欠本公司合同款共計958萬元。本公司曾多次發出催款通知，要求該公司支付拖欠款項，但都未得到任何回應。2009年9月30日，本公司向鄭州仲裁委員會提交仲裁申請，請求仲裁委員會裁決三門峽惠能熱電有限公司償還本公司合同款共計958萬元，違約金及利息共計984.8萬元，並向仲裁委提交了合同、催款通知及回覆等相關證據。

案件二：2003年6月26日，河南中邁永安電力有限公司與本公司簽訂了《1×410t/h高溫高壓煤粉鍋爐買賣合同》，在該合同的履行過程中，本公司按照合同約定向河南中邁永安電力有限公司交付了整台鍋爐設備，但該公司拖欠本公司合同款共計1432.5萬元，本公司曾多次發出催款通知，要求該公司支付拖欠款項，但都未得到任何回應。2009年10月22日，本公司向鄭州仲裁委員會提交仲裁申請，請求仲裁委員會裁決河南中邁永安電力有限公司償還本公司合同款共計1432.5萬元，承擔違約金及利息共計664.36萬元，並向仲裁委提交了合同、還款備忘錄等相關證據。

三、判決或裁決情況

截至本公告披露之日，上述兩案尚未開庭審理。

四、簡要說明是否有其他尚未披露的訴訟仲裁事項

本公司（含控股子公司）在本次公告前無未披露的小額訴訟、仲裁事項及應披露而未披露的其他訴訟、仲裁事項。

五、本次公告的訴訟、仲裁對公司本期利潤或期後利潤的可能影響

「三門峽惠能」與「河南中邁」的仲裁案已立案，公司現已發生的費用共減少本期利潤21.4萬元，預計期後利潤還將減少166.39萬元。

六、備查文件

鄭州仲裁委員會第（295）號、第（314）號受理通知書。

武漢鍋爐股份有限公司董事會
二零零九年十二月十六日

證券代碼：000725　證券簡稱：京東方A　公告編號：2009-076
證券代碼：200725　證券簡稱：京東方B　公告編號：2009-076

京東方科技集團股份有限公司
關於轉讓北京京東方置業有限公司股權的進展公告

本公司及其董事、監事、高級管理人員保證公告內容真實、準確和完整，公告不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

京東方科技集團股份有限公司（以下簡稱「京東方」、「本公司」）第五屆董事會第三十一次會議審議並通過了《關於擬轉讓北京京東方置業有限公司股權的議案》，決定以公開掛牌的方式轉讓所持北京京東方置業有限公司70%的股權（詳見公司於2009年9月26日披露的公告，公告編號：2009-051）。2009年11月11日，該交易開始在北京產權交易所公開掛牌（詳見公司於2009年11月11日披露的公告，公告編號：2009-060）。2009年12月14日，本公司收到北京產權交易所發出的《受讓資格確認通知書》，獲悉已產生合格受讓方北京東電實業開發公司，擬受讓價格為20,020萬元。

由於北京東電實業開發公司為本公司實際控制人北京電子控股有限責任公司下屬企業，所以本次交易構成關聯交易。該關聯交易尚需本公司根據關聯交易有關規定履行內部審批程序，並報主管商務部門批准後方可實施，公司將根據交易進展情況及時履行信息披露義務。

根據《企業會計準則第2號—長期股權投資》第十六條的規定：處置長期股權投資，其賬面價值與實際取得價款的差額計入當期損益，該交易完成後，扣除所得稅及相關費用，預計將增加公司利潤約1億元。

其他需要說明的事項：

1、公司曾於2009年12月8日披露分別向北京市、合肥市、成都市相關部門申請了總計6.3億元的科研補貼和貼息。截至本披露日，本公司與上述相關部門簽署協議的金額為3.1億元，實際收到資金為1.7億元。公司初步判斷該等科研補貼和貼息屬於與收益相關的政府補助，根據目前準則相關規定，用於補償企業已發生的相關費用或損失的，可計入當期損益。如本公司在2009年12月31日前收到前述款項並確認為當年利潤，將大幅減少本年虧損。相關內容請見公司公告（公告編號：2009-072，2009-074）。

2、公司曾於2009年5月11日披露參與北京兆維科技股份有限公司（以下簡稱「兆維科技」）發行股份購買資產暨關聯交易的事項（公告編號：2009-024），本公司以所持北京電子城有限責任公司（以下簡稱「電子城」）2.73%的股權認購兆維科技公開發行的9,819,493股股份。在股份登記手續完成後，本公司原持有的電子城股份將轉為持有兆維科技股份，公司擬將其劃分為可供出售金融資產管理。根據《企業會計準則第7號—非貨幣性資產交換》第三條的規定：「非貨幣性資產交換應當以公允價值和應支付的相關稅費作為換入資產的成本，公允價值與換出資產賬面價值的差額計入當期損益。」公司將對換入的兆維科技股份在交換日的公允價值進行評估，依據金融資產評估值（評估值=股份登記日兆維科技股票收盤價×9,819,493股×折扣率）確認換得資產的公允價值，並將其與原持有電子城股份的賬面價值之差額計入當期損益。目前，兆維科技非公開發行股份登記工作正在進行中，如該事項於2009年12月31日前完成，將對本公司2009年度損益產生一定積極影響。

3、本公司積極採取各項措施，全力減少本年度虧損，具體數據尚需在年度審計時予以確認。本公司將根據進展及時履行信息披露義務。

《中國證券報》、《上海證券報》、《證券時報》、香港《大公報》和巨潮資訊網為公司選定的信息披露媒體，公司所有信息均以在上述指定媒體刊登的正式公告為準。請廣大投資者注意投資風險。

特此公告。

京東方科技集團股份有限公司
董　事　會
2009年12月15日