

五盤爭明年響頭炮

藉勢推售

二〇〇九年進入倒數階段，發展商加緊部署未來一年作戰大計，爭做明年頭炮，華懋九龍城豪門2期御·豪門，以及青龍頭兩座農曆年後雙龍出海；超過10年無賣樓的金朝陽（00878），其大坑遠期樓花尚巒明年一月賣；英皇地產北角渣華道98號及西環維壹明年上半年同步出擊。

華

懋集團售楼部經理吳崇武表示，集團明年將主力推售3個新盤，包括剛命名為御·豪門的九龍城豪門2期、青山公路低密度住宅及深井青龍頭御濤、凱濤。

御·豪門候命應市

吳崇武指出，御·豪門為集團明年重點項目，計劃批出滿意紙後以現樓推售，樓盤合共約200餘伙。而青龍頭豪景花園第27及28座御濤和凱濤，亦部署明年登場，兩座物業合共82伙，全為面積逾1800方呎的大單位，從未於市場公開發售，兩盤有機農曆年後雙翼齊飛。

至於屯門青山公路前志樂別墅重建項目，計劃明年以現樓方式發售。資料顯示，該盤將重建為1幢14層高豪宅，面積約1200至1400方呎，提供30伙。他又謂，集團現時尚有約600伙貨尾，可望於未來一至兩年沽清。

吳崇武提到，集團早年購入的中環德輔道中22號永安人壽大廈，將於明年中動工進行重建；而灣仔軒尼詩道1號的熙信樓重建，因涉及臨時郵局選址的技術性問題，所以工程要待稍後展開。

尚巒呖價門檻逾萬

另外，金朝陽集團執行董事陳慧蓉表示，大坑華倫街23號命名為尚巒，構思明年一月出擊，因應市況敲定具體開賣日期，傾向先推部分高層特色單位，售價參考同區名門及跑馬地禮頓山，高層單位意向呎價將逾2萬元，至於低層標準單位，呎價最低消費亦要逾1萬元，入場費介乎350萬至400萬元。

項目屬遠期樓花，料於二〇一一年落成，提供164伙，面積由開放式的343方呎至頂層特色單位的3000多方呎



陳慧蓉表示尚巒最快可於明年一月開賣

，據早前報道，項目約市值9億元。

尚巒不受預售樓花同意書措施限制，有權不跟現行賣樓花機制，陳慧蓉強調謂，集團仍會做到足，價單同時以建築及實用面積呎價陳述。

英皇7盤排隊亮相

金朝陽業務主要從事併購物業轉售圖利，陳慧蓉表示今年併購活動略有減少，關鍵乃因業主開價過高，致併購添難度，未來一年將集中催谷尚巒，被問及倘政府將收購門檻降至80%，陳表支持並明言對發展商收購會更加容易。至於今次併購的尚巒地價約3.3億元，建築費暫時未作實，稍後再作交代。金朝陽對上一次賣樓已為12年前，一九九七年開賣的大坑金樂居。

未來將進入播種期的英皇地產，英皇集團地產部物業發展及市務副總經理余少洋指出，旗下未來有7個項目排隊發展，其中北角渣華道98號及西環維壹兩個住宅盤最成熟，部署明年上半年出擊，或有機會同步開賣，渣華道98號75個單位，意向價參考同區港濤軒，海景單位意向呎價或過萬元，至於維壹建有103伙，參考同區傲碧灣畔及寶翠園。集團位於九龍灣的英皇國際廣場計劃由現時工業轉作商廈，剛獲政府批出補地價，惟與心目中價有差距，已提出上訴，項目樓面現已全數獲承租，每月租金收入250萬元。

至於內地發展，將主力集中北京朝陽區長安街一項64萬方呎寫字樓，以及上海豫園城皇廟附近一項76萬呎商場物業的發展。



太古城本月暫錄逾60宗買賣，氣氛活躍

太古城兩房售價突破500萬

樓市氣氛回暖，龍頭屋苑二造價持續理想，太古城兩房單位成交價已突破500萬元。利嘉閣地產分行經理龔彥峰表示，太古城順安閣中低層G室，建築面積675方呎，成交價502萬元，呎價7437元。據了解，原業主於今年四月以285萬元購入物業，帳面勁賺217萬元，賺幅76%。

龔彥峰稱，太古城本月交投持續暢旺，迄今已錄超過60宗買賣，平均呎價7600元。現時太古城有約450個買賣放盤，平均每呎叫價7700元。

香港置業高級營業經理許紹儀表示，太古城投資氣氛亦趨活躍，投資者入市比例由上月錄約20%，急升至本月接近30%，原因是租金穩步上揚，屋苑租金回報平均錄3厘半至4厘，吸引投資者趁勢入市。

許紹儀指出，太古城剛獲一名投資者「即睇即買」單位為冠天閣高層H室，面積708方呎，兩房間隔，享園景，造價567.5萬元，平均呎價約8016元。買家為投資者，以同類型單位市值月租2萬元計算，租金回報約4.2厘。

原業主於二〇〇九年三月以約455.8萬元購入單位，持貨不足一年帳面獲利逾111萬元，物業升值約25%。

翔龍灣中層278萬轉手

香港置業陳煒鈞表示，土瓜灣翔龍灣3座中層B室，面積約522方呎，兩房間隔，成交價278萬元，平均呎價約5326元。買家為屋苑租客，有感供不過租，遂決定斥資入市。原業主於〇六年八月以約240.6萬元一手購入單位，帳面獲利約37.4萬元，物業升值逾15%。

如心廣場商場呎租見50元

零售市道好轉，商戶積極擴充版圖，令商場租務前景樂觀。華懋集團售楼部經理吳崇武表示，集團旗下冀打造荃灣版時代廣場的如心廣場商場，迄今已租出三分一樓面，酒樓呎租約16至17元，零售舖位平均呎租約

40至50元，他展望未來四個月，該商場出租率可逾80%。

如心廣場商場總樓面達30萬方呎，以中高檔次定位打造荃灣版時代廣場，店舖面積由900餘至逾1萬方呎，現時已租出三分一樓面，暫時最大面積租戶為大型超市，承租樓面超過2萬方呎。

仲量聯行商舖部董事陳耀峯指出，經濟好轉，商戶展望明年零售市道樂觀，陸續擴大擴充大計，由今年第四季開始，不少零售商已經四出物色舖位，估計商戶明年會更積極，預料明年店舖租金上升5至10%。

如心廣場酒店方面，吳崇武續稱，該酒店共有1600個房間，入住率一直超過90%，內地客比例超過一半。

而如心廣場寫字樓總樓面34萬方呎，扣除集團自用的9萬方呎，其餘25萬方呎樓面的出租率95%，呎租介乎15至20元，估計每年租金收入約400萬元。

此外，集團剛委託美聯工商舖促銷火炭山尾街華樂工業中心1及2期，合共42個工廈單位，面積由723至2200方呎，總樓面逾8萬方呎，市值8000餘萬至9000萬元，全數以交吉方式發售。

吳崇武稱，配合是次推售，首10個單位特以一口價每呎990元發售，單位售價由不足100萬元至200餘萬元，低市價10%。除華樂工業中心外，集團旗下葵涌華基工業中心計劃稍後發售，涉及樓面超過20萬方呎。

工廈成交明年發力料升30%

隨著活化工廈措施明年實施，地產代理預計明年工廈市場勢必發力，買賣及租務俱表現樂觀，估計明年工廈成交量將按年大升30%，造價看升20%，租金升幅估計可達10%。

中原（工商舖）工商部董事郭楚

華表示，今年次季，本港經濟迅速復原企穩，加上低息環境持續，令投資物業成為資金出路，工廈物業交投急速反彈，他估計二〇〇九年全年工廈買賣宗數將達5482宗，總值202.03億元，分別按年下跌6%及12%。租務方面，隨著經濟回穩，今年整體工廈呎租已較二〇〇八年回升18%，郭楚華預料，今年工廈租務成交達5473宗，涉資9125萬元，分別按年下跌17%及34%。

展望明年工廈市道，郭楚華稱，鑑於環球政治及經濟危機對本港工廈市道相對輕微，加上美元表現持續疲弱，促使大量國內外資金持續湧入本港物業投資市場，部分流向工廈市場，將有利推動工廈市場發展。本港工廈物業落成量仍然偏低，但工廈物業入場費相對便宜，加上政府放寬收購及改裝舊工廈門檻，各種利好因素都有助刺激工廈交投。

他估計，明年工廈市道全年買賣成交宗數將較今年增長約30%，達到7200宗的水平，在投資熱錢湧入刺激，料明年工廈呎價升幅達20%。租務方面，全年租務成交宗數較今年上升20%，租金升幅則約10%。

證券代碼：000725 證券簡稱：京東方 A 公告編號：2009-077
證券代碼：200725 證券簡稱：京東方 B 公告編號：2009-077

京東方科技集團股份有限公司關於參與北京兆維科技股份有限公司發行股份購買資產暨關聯交易的進展公告

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，

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“本公司”）曾於2009年5月11日公告了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《關聯交易公告》（公告編號：2009-024），本公司以所持北京電子城有限責任公司2.73%的股權認購兆維科技新發行股份。2009年12月14日，兆維科技向本公司發行股份事宜已在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司辦理完股份登記手續，本公司持有兆維科技9,819,493股股份，自股權登記完成之日起36個月不得轉讓。

本公司擬將其劃入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》第二條的規定：“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，將對本公司2009年度損益產生一定積極影響，具體損益影響數額將依據金融資產評估情況確定，目前，評估工作正在進行中。

《中國證券報》、《上海證券報》、《證券時報》、香港《大公報》和巨潮資訊網為本公司選定的信息披露媒體，本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 16 日

證券代碼：000725 證券簡稱：京東方 A 公告編號：2009-078
證券代碼：200725 證券簡稱：京東方 B 公告編號：2009-078

京東方科技集團股份有限公司關於北京薄膜晶體管液晶顯示器件（TFT-LCD）8代線項目進展的公告

本公司及董事會保證信息披露內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

京東方科技集團股份有限公司（以下簡稱“本公司”）於2009年8月25日，與北京國際信託有限公司（以下簡稱“北京信託”）、北京亦莊國際投資發展有限公司（以下簡稱“亦莊國際”）、北京經濟技術開發區開發總公司（以下簡稱“投資總公司”）簽署了《北京京東方顯示技術有限公司增資協議書》（以下簡稱“增資協議書”），擬通過增資京東方顯示技術有限公司（以下簡稱“京東方顯示”）投資建設第8代薄膜晶體管液晶顯示器件（TFT-LCD）生產線項目。具體內容詳見本公司2009年8月27日發布的《關於投資建設第8代薄膜晶體管液晶顯示器件（TFT-LCD）生產線項目的公告》（公告編號：2009-046）。

依據《增資協議書》，增資進度安排如下：1、2009年12月31日前，北京信託以通過信託受托方式募集現金30億元人民幣，亦莊國際以作為出資的土地使用權完成對京東方顯示的第一次增資。

2、2010年12月31日前，京東方以現金85億元人民幣、北京信託以通過信託受托方式募集現金55億元人民幣完成對京東方顯示的第二次增資。根據項目進度的實際情況，京東方顯示將各方股東調整了部分增資進度安排，亦莊國際以土地使用權對京東方顯示增資16,719.93萬元人民幣的實際繳納時間由2009年12月31日調整為2010年3月31日前。其餘增資進度安排不變。

根據增資進度安排及項目進度資金需求，北京信託近日完成了對京東方顯示的30億元人民幣增資，京東方顯示已經相應修改了公司章程，並辦理了工商變更登記手續。

本公司董事會將積極關注北京TFT-LCD 8代線項目的進展情況，及時履行信息披露義務。特此公告。

京東方科技集團股份有限公司
董 事 會
2009 年 12 月 16 日

證券代碼：000725 證券簡稱：京東方 A 公告編號：2009-079
證券代碼：200725 證券簡稱：京東方 B 公告編號：2009-079

京東方科技集團股份有限公司2009年第二次臨時股東大會決議公告

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，

整，公告不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

特別提示：本次股東大會不存在增加、否決或變更議案的情況。

一、會議召開的情況
1、時 間：2009年12月16日09:30-15:00
2、地 點：北京市朝陽區酒仙橋路10號京東方科技大廈一樓會議室
3、召開方式：本次股東大會採取現場記名投票與網絡投票相結合的方式
4、召集人：公司董事會
5、主持人：董事長王東升先生
6、本次股東大會的召開符合《中國人民共和國公司法》、《深圳證券交易所股票上市規則》及《京東方科技集團股份有限公司章程》等有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件的有關規定

二、會議的出席情況
1、總體情況
出席本次股東大會並投票表決股東及股東代理人共135人（代表股東154人），代表股份5,048,531,761股，佔公司股份總數的60.9512%。

2、人民幣普通股（A股）股東出席情況
出席本次股東大會並投票表決的A股股東及股東代理人共124人（代表129名股東），代表股份5,037,875,285股，佔公司股份總數的70.2892%。

3、境內外上市外資股（B股）股東出席情況
出席本次股東大會並投票表決的B股股東及股東代理人共11人（代表25名股東），代表股份10,656,476股，佔公司股份總數的0.9553%。

4、公司部分董事、監事出席了本次股東大會；公司部分高級管理人員和公司律師列席了本次股東大會。

三、議案審議和表決情況
本次股東大會審議的議案如下：

1、關於投資建設第8代薄膜晶體管液晶顯示器件（TFT-LCD）生產線項目的議案

2、關於公司符合非公開發行A股股票條件的議案

3、關於非公開發行A股股票發行方案的議案

(1) 非公開發行股票的種類和面值

(2) 發行方式

(3) 發行對象及認購方式

(4) 發行數量及限售期

(5) 發行價格及定價原則

(6) 募集資金投向

(7) 新老股東共同享有股東權益

(8) 本次發行決議有效期

4、關於公司與北京亦莊國際投資發展有限公司簽署附條件生效的股份認購協議的議案

5、關於本次非公開發行股票募集資金投資項目可行性報告的議案

6、關於公司前次募集資金使用情況說明的議案

7、關於提請股東大會授權董事會全權辦理本次非公開發行股票相關事宜的議案

其中，議案1、議案3及議案4為關聯交易議案，相關關聯股東已回避表決。

經出席會議的股東及股東代理人所持表決權的過半數通過，會議以普通決議方式通過了議案1、議案2、議案4、議案5、議案6、議案7。

經出席會議的股東及股東代理人所持表決權超過2/3通過，會議以特別決議方式通過了議案3及其所有子議案。

各議案的具體表決情況如下：

全體表決情況									
提案	表決結果	同意（股）	占有效表決股數比例	反對（股）	占有效表決股數比例	弃权（股）	占有效表決股數比例	弃权（股）	占有效表決股數比例
議案1	通過	4,056,965,489	99.9873%	202,300	0.0050%	311,100	0.0077%		
議案2	通過	5,047,957,961	99.9886%	271,500	0.0054%	302,300	0.0060%		
議案3-1	通過	4,056,965,089	99.9852%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案3-2	通過	4,056,965,089	99.9856%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案3-3	通過	4,056,965,089	99.9856%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案3-4	通過	4,056,965,089	99.9856%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案3-5	通過	4,056,965,089	99.9849%	428,200	0.0106%	181,200	0.0045%		
議案3-6	通過	4,056,965,089	99.9856%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案3-7	通過	4,056,965,089	99.9856%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案3-8	通過	4,056,965,089	99.9856%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案4	通過	4,056,901,889	99.9858%	244,600	0.0060%	332,400	0.0082%		
議案5	通過	5,047,954,761	99.9886%	232,600	0.0046%	344,400	0.0068%		
議案6	通過	5,047,954,761	99.9886%	190,300	0.0046%	386,700	0.0077%		
議案7	通過	5,047,954,761	99.9886%	232,600	0.0046%	344,400	0.0068%		

A股表決情況									
提案	表決結果	同意（股）	占有效表決股數比例	反對（股）	占有效表決股數比例	弃权（股）	占有效表決股數比例	弃权（股）	占有效表決股數比例
議案1	通過	4,046,309,015	99.9873%	202,300	0.0050%	311,100	0.0077%		
議案2	通過	5,037,301,485	99.9886%	271,500	0.0054%	302,300	0.0060%		
議案3-1	通過	4,046,238,615	99.9852%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案3-2	通過	4,046,238,615	99.9856%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案3-3	通過	4,046,238,615	99.9856%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案3-4	通過	4,046,238,615	99.9856%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案3-5	通過	4,046,238,615	99.9849%	428,200	0.0106%	181,200	0.0045%		
議案3-6	通過	4,046,238,615	99.9856%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案3-7	通過	4,046,238,615	99.9856%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案3-8	通過	4,046,238,615	99.9856%	254,600	0.0063%	329,200	0.0081%		
議案4	通過	4,046,245,413	99.9858%	244,600	0.0060%	332,400	0.0082%		
議案5	通過	5,037,298,285	99.9886%	232,600	0.0046%	344,400	0.0068%		
議案6	通過	5,037,298,285	99.9886%	190,300	0.0046%	386,700	0.0077%		
議案7	通過	5,037,298,285	99.9886%	232,600	0.0046%	344,400	0.0068%		

B 股表決情況									
提案	表決結果	同意 (股)	占有效表決股數比例	反對 (股)	占有效表決股數比例	弃权 (股)	占有效表決股數比例	弃权 (股)	占有效表決股數比例
議案 1	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		
議案 2	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		
議案 3-1	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		
議案 3-2	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		
議案 3-3	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		
議案 3-4	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		
議案 3-5	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		
議案 3-6	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		
議案 3-7	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		
議案 4	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		
議案 5	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		
議案 6	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		
議案 7	通過	10,656,476	100.0000%	0	0.0000%	0	0.0000%		