# 西厦3個月升值18%

責任編輯:邱家華

政府「雙辣招」遏抑住宅樓價後,全城資金轉炒非住宅物業,挾「起動九龍東」優 勢的商廈頓成熱炒工具。市場消息盛傳,觀塘航天科技中心錄「摸上摸」成交,該廈低 層全層剛以 4871 萬元易手,炒家持貨不足2個月勁賺近600萬元,單位在3個月內3度 易主,累計升值近 18%,大幅跑贏大市。

本報記者 林惠芳

近年來,東九龍工商物業持續受捧,觀塘海濱道 的商廈挾郵輪碼頭概念,一直備受投資者垂靑,在資 金缺乏出路之下,近日更造就出「摸上摸」賺錢成交。

中原(工商舖)工商部營業董事李文光表示,觀 塘航天科技中心低層全層單位,面積約 10589 方呎, 新近以4871萬元易手,平均呎價約4600元,物業以 交吉形式交易,買家為區內投資者。

#### 投資客2個月賺591萬

據了解,該單位曾於今年8月獲買家以約4138 萬元承接,並於1個月內閃電「摸出」予另一名投資 者,作價約4280萬元;該名投資者立即再推出市場 「摸售」,近日終獲買家承接,投資者在2個月內帳 面獲利近591萬元,單位3個月內3度易手,累計升 幅約 18%

資料顯示,航天科技中心去年只錄1宗全層成交 ,而隨着九龍東投資氣氛升溫,今年已錄得5宗全層 成交,該廈呎價更節節上升,不少業主承勢加價,中 高層全層單位現時每呎索價近6000元。

工商物業熱炒,二線商廈亦發力追落後。美聯商 業助理營業董事高逸威指出,佐敦德興街11至12號 興富中心21樓05至06室,屬相連單位,總面積約 1426 方呎,新近以1100 萬元沽出,平均呎價約7713 元,創下該廈開售以來新高紀錄。據悉,買家連租約 購入,租金回報率近4厘,單位現由醫學中心承租。

尖東康宏廣場呎價亦由今年初不足1萬元攀至現 時逾1.2萬元。美聯商業助理區域營業董事許少娟說 ,康宏廣場 16 樓 11 室,面積約 825 方呎,以約 1031 萬元連約沽出,呎價約1.25萬元。康宏廣場爲尖東 甲廈升市火車頭,今年已錄近20宗成交,而且呎價 更由年初不足1萬元,按月攀升至8月份曾創下1.3 萬元今年高位。

#### 屯門工業全幢5億沽售

全城蜂擁非住宅物業,新界區工廈亦身價大升, 有買家不惜以高市價搶貨。第一太平戴維斯工業拓展 及投資部董事劉基忠表示,資深投資者羅守輝或有關 人士持有的屯門建豐街 4 號有成工業大廈全幢,總面 積約23萬方呎,獲本地建築商以5億元購入,折合 平均呎價約2160元,較屯門區工廈平均呎價約1600 元大幅高出35%。

據了解,該名買家爲購心頭好,近月以積極進取 態度向業主治購,最終獲業主割愛,買家擬購入該幢 廠廈作活化用途。劉基忠透露,羅守輝早於2009年 以1.9億元購入上址統一業權,作長線收租用途,現 帳面大賺3.1億元



▲羅守輝沽出屯門有成工廈,短短3年大賺逾3億元 ▶觀塘航天科技中心全層單位於3個月内3度易主



## 九龍灣商貿地估值升至21億

政府今天再有2幅地皮截標,其中1幅屬於商貿 用地的九龍灣常悅道地皮,受惠於「起動九龍東」, 加上住宅額外印花稅(SSD)效應促使資金流入非住 宅市場,測量師對今日截標的商貿地寄予厚望,甚至 把估值大幅調高 18.2%至 21.7 億元,每呎地價料 6500

將軍澳第68A2區住宅地及九龍灣商貿地皮,安 排今天截標。其中,九龍灣商貿地位於常悅道、宏泰 道及宏遠街交界,佔地2.78萬方呎,最多可建樓面 約33.31萬方呎,建築物高限爲主水平基準以上120 米∘

中原測量師行執行董事張競達指,住宅SSD效 應持續,預計商貿地皮發展潛力較佳,在「起動東九 龍」效應下,他相信可吸引各大發展商積極競投,遂 把該地皮的每呎地價由5500元調升至6500元,估值 21.7億元,調升幅度達18.2%。

高力國際指出,九龍灣商貿地位於九龍灣商廈的 中心區,緊鄰常悅道、宏泰道及宏遠街,並靠近九龍 灣地鐵站,適合發展寫字樓項目,受到近期工商物業 投資活動熾熱刺激,加上政府重點發展九龍東,他相 信發展商出價將較進取,估值約19.3億元,估計每 呎地價約5794元。

同時,將軍澳第68A2區臨海「限量」地皮亦於 今天截標。該地面積約22.93萬方呎,最多可建樓面 約 57.33 萬方呎,最少必須興建 535 伙。張競達認爲 ,政府近年推出招標的將軍澳地皮,發展商反應均較 市場預期爲佳,預計該幅無遮擋臨海優質「限量」地 將繼續受發展商歡迎,參考早前同區第66D2區地皮 的招標結果,他預計第68A2區每呎地價由4500元調 整至 4700 元, 估值約 25.8 億元, 增幅 4.3%。

高力國際指出,將軍澳地皮屬低密度住宅發展, 並可配備約不多於11.47萬方呎的商用設施,由於地 皮臨海,預料可發展爲中高檔住宅項目,並吸引早前 競投附近地皮的大型發展商再次入標,地皮估值約爲 26.2 億元, 樓面呎價約 4570元。

中原地產將軍澳區高級區域營業董事李玉祥指出 ,將軍澳區近期二手市況已較回穩,但與上月同期相 比,成交量仍然下跌近50%。而位於第68A2區鄰近 的將軍澳中心,本月平均呎價約7500元;將軍澳廣 場及君傲灣則分別為7200元及7300元。

### 恒代推6盤市值百億

2013年將至,發展商陸續敲定來年的賣盤計劃,其中 恒基地產物業代理(簡稱恒代),落實未來半年推6盤,涉 1907 伙總值百億,九龍城賈炳達道33 號率先下月聖誕前後 登場,意向呎價1萬元起步,整體平均呎價約1.4萬元。

恒地(00012)營業部總經理林達民表示,旗下恒基地 產物業代理未來半年將推6個住宅樓盤,其中九龍城賈炳達 道33號最成熟,安排下月打頭陣,該盤提供76伙,70%單 位屬 300 至 400 方呎開放式單位, 30% 爲 500 至 600 方呎開則 ,另頂層兩個最大逾千呎的特色單位,市場預計呎價1萬元 起步,入場費約300多萬元,料整體平均呎價約1.4萬元, 該盤不受預售樓花限制,可隨時開賣,初步部署聖誕節前後 出擊。該盤最快2014年第3至第4季入伙。

另外、林達民續說、九龍麗東酒店舊址曉珀・御、則於 明年首季接力登場,單位總數41伙,面積1400至2700方呎 ,售價未定,將參考同區新盤近期售價,市場料呎價1.5萬 元。此外,界限街曉珀及深水埗曉尚,安排明年魚貫亮相, 市場料呎價全部過萬元。尚有馬鞍山落禾沙迎海2期及粉嶺 馬適路項目,有待售樓紙審批,後者則爲小輪早前投得的項 目,恒地以代理人身份爲該盤銷售,售價有待開賣再作實, 初步預料6個樓盤涉及1907伙,料總值過百億元。林達民 續說,集團下半年出售的迎海1期及元朗尚悅,至今累售 640 伙及 401 伙,套現 40 億及 17 億元。

#### 恒基地產物業代理未來半年推售樓盤

樓盤	單位數量
賈炳達道33號	76伙
馬鞍山落禾沙迎海2期	865 伙
粉嶺馬適路1號	728伙
界限街曉珀・御	41 伙
界限街曉珀	59 伙
深水埗曉尚	138伙
總數	1907伙(市值估計逾百億)

### 會地非核心物業全年套 36 億

會德豐地產今年積極拆售非核心物業,年初分別以逾 13億和3億元出售沙田匯達大廈及深井碧堤坊,下半年隨市 況發展趁熱鬧拆售車位及商舖,旗下西環 The Lexington Hill 及荃灣 One Midtown,各沽出一個舖位,合計套現1.15 億元,其中One Midtown舖位的呎價達1.5萬元創同區新高 。會地今年拆售多項非核心物業,總括全年套現36億元。

會德豐地產常務董事黃光耀表示,鄰近未來港島西線出 口的The Lexington Hill,隨着鐵路沿線效應及近期市況走 勢,項目舖位受垂靑,1個1700方呎商舖,剛以呎價4.7萬 元沽出,成交價約8000萬元,屬靚價,買家爲投資者。項 目尙餘2個舖位,分別是1000及700方呎,目前有買家治購 中,呎價必高於上述水平。至於總共3個商舖的One Midtown,剛以3500萬元沽出1個2300方呎的舖位,呎價 1.5 萬元屬區內新高, 尙餘兩個舖位同樣善價而沽。

至於車位方面,會德豐近期陸續拆售旗下物業車位,至 今售逾75個車位,套現逾4500萬元。

會地今年拆售多項非核心物業,總括全年來自非住宅物 業,套現約36億元。另方面,會地太子道西kadoorie hill加 推7及8樓4伙,建築面積1440及1442方呎(實用面積1102 及 1104 方呎 ) , 訂價由 2310 萬至 2338 萬元, 建築面積呎價 由16042至16214元,該盤10月推售以來累售57伙,佔已推 出60個單位近95%,套現逾18億元。

## 九倉 1.5 億助 10 間瀕殺中學

道履行社會責任,其中九龍倉(00004)早於2010 年中,已通過「學校起動計劃|向10間瀕臨殺校 邊緣的中學提供援助,資助爲期6年,每年每間學 校獲撥款250萬元,6年共1.5億元,着重栽培學生 興趣,甚至走出學校擴闊其視野。

會德豐地產常務董事黃光耀表示,該個「學校 起動計劃」是一項爲期6年的學校改進先導計劃,

並爲10間中學提供支援,款項全數由九倉撥捐 用於學校及學生需要,預計有約1萬名學生受惠。

每間學校由九倉10個業務分部與同系公司直 接負責,會德豐地產則與五育中學合作,負責爲學 校組織及舉辦活動,並重點發展生活規劃,意旨利 用集團的商界網絡,安排學生參觀各私營機構、酒 店,以加強學校以外的社會動態,擴闊及增值學生 課堂以外的視野,同時亦會拓展小班教學

Stock Abbr.: ZJJT, ZJB Stock Code: 000039, 200039 Announcement No.: [CIMC]2012-053

China International Marine Containers (Group) Co., Ltd.

Announcement on Correction of the B-share Cash

**Option Implementation Announcement** 

China International Marine Containers (Group) Co., Ltd. (hereinafter referred can international Marine containers (orday) cost, all internation Feterous to as "the Company") and all members of its Board of Directors hereby ensure that this announcement is factual, accurate and complete without any false information, misleading statement or material omission. And the English

On 19 Nov. 2012, the Company disclosed "China International Marine

Containers (Group) Co., Ltd.—Suggestive Announcement on the B—share Cash Option Implementation", in which "The date of record for the B—share cash options is the trading day before the share trading suspension." within Item 3 under "Important Contents" is mistakenly stated. And the

"3. If the listing committee of SEHK conditionally approves the Company's

H-share listing application, the Company will apply to Shenzhen Stock Exchange for suspending its B-share trading after it receives the official

conditional approval document and discloses relevant information. The date of record for the B-share cash options is the third working day (T+3 Day) of the last trading day (T Day). Afterwards, the cash option distribution, exercise

application, clearing and settlement of the Company's B-shares will start. During the exercise application period, trading of the Company's B-shares will be suspended."

China International Marine Containers (Group) Co., Ltd.

**Suggestive Announcement on Progress Regarding Listing** 

Location Change and Listing & Trading of Domestically

Listed Foreign Shares on Main Market of the Stock

**Exchange of Hong Kong Limited through Introduction** 

China International Marine Containers (Group) Co., Ltd. (hereinafter referred

to as "the Company") and all members of its Board of Directors hereby ensure that this announcement is factual, accurate and complete without any false information, misleading statement or material omission. And the English

Special notes:

1. If the listing committee of the Stock Exchange of Hong Kong

(SEHK) conditionally approves the Company's application for listing

location change and listing & trading of domestically listed foreign shares on the main market of SEHK through introduction, the Company will apply to Shenzhen Stock Exchange for suspending its

B-share trading after it receives the official conditional approval document and discloses relevant information. The trading day before the suspension, i.e. 29 Nov. 2012, is expected to be the last trading

day for the Company's B-shares. The last trading day is subject to

approval progress by SEHK and it could be changed. Afterwards, the cash option distribution, exercise application, clearing and settlement for the B-shares will start. And trading of the B-shares will stop.

When the cash option exercise completes, the Company will apply to Shenzhen Stock Exchange for removal of its B-shares from the system of SD&C. After it receives the official approval letter from

SEHK for the Company's H-share listing, the relevant shares will be

listed and traded in the form of H-shares on the main market of

3. There exists significant uncertainty in the said listing and trading

applications of the Company being approved by the listing committee of the Stock Exchange of Hong Kong. Investors are kindly reminded to

4. If public shareholding, shareholder layout, etc. cannot meet the listing requirements of the Listing Rules of SEHK upon completion of the cash option implementation, which stops the Company from listing

and trading on the main market of SEHK in time, the Company will

initiate the preplan and take proactive, effective measures to make sure that the Company meets the said listing requirements in all

pay attention to possible investment risks.

Approval progress

Board of Directors

23 November 2012

Announcement No.: [CIMC]2012-054

China International Marine Containers (Group) Co., Ltd.

translation is for reference only.

corrected version is as follows:

Our sincere apologies to investors.

Stock Abbr.: ZJJT, ZJB

Stock Code: 000039, 200039

translation is for reference only

#### On 30 Aug. 2012, the Company convened the Third Special Shareholders' General Meeting for 2012, at which the Proposal on the Plan Regarding Listing Location Change and Listing & Trading of Domestically Listed Foreign Shares on Main Market of the Stock Exchange of Hong Kong Foreign Shares on Main Market of the Stock Exchange of Hong Kong Limited through Introduction was reviewed and approved. The Company has submitted to China Securities Regulatory Commission (CSRC) the application for listing location change and listing & trading of domestically listed foreign shares on the main market of the Stock Exchange of Hong Kong Limited through introduction, and received on 24 Oct. 2012 the CSRC Notice of Accepting the Administrative Permit Application for Review (No. 121896). The Company submitted on 26 Oct. 2012 to the Stock Exchange of Hong Kong Limited (SEHK) the A1 Submission regarding listing location change and listing & trading of domestically listed foreign on main market of SEHK through introduction, and received the

Commission (CSRC) the Reply on Approving China International Marine Containers (Group) Co., Ltd. to Go Public on the Main Market of SEHK (Zheng-Jian-Xu-Ke [2012] No. 1548) for the Company's application for listing location change and listing & trading of its domestically listed foreign shares on the main market of the Stock Exchange of Hong Kong Limited (SEHK) through introduction, which approved the Company to shift its existing 1,430,480,509 domestically listed foreign shares to overseas listed

foreign shares for listing and trading on the main market of SEHK, as well as other relevant matters.

II. About the domestic operation guide

SEHK acceptance letter on 31 Oct. 2012.

On 15 Nov. 2012, the Company received "China International Marine Containers (Group) Co., Ltd. Change of Place of Listing of Domestic Listed Foreign Shares and Listing by Way of Introduction on the Main Board of the Stock Exchange of Hong Kong Limited - Domestic Operation Guide (hereinafter referred to as "the Operation Guide") and "Ch remational Marine Containers (Group) Co., Ltd. Change of Place of Listing of Domestic Listed Foreign Shares and Listing by Way of Introduction on the Main Board of the Stock Exchange of Hong Kong Limited –Domestic Operation Guide (For Investors Only)" (hereinafter referred to as "the Operation Guide (For Investors Only)"), which were compiled by the financial consultant Guotai Junan Securities Co., Ltd..

On 20 Nov. 2012, the Company received from China Securities Regulatory

Investors can ask for the hard copy of the Operation Guide (For Investor Only) at China International Marine Containers (Group) Co., Ltd., the financial consultant Guotai Junan Securities Co., Ltd. and the operating divisions of securities companies as custodians of CIMC B-shares; and for the online version, at www.cimc.com (the Company's website) , www.gtja.com

III. Schedule for the debate of SEHK & share trading suspension and

on 22 Nov. 2012, the listing committee of SEHK debated the listing application, reviewing the application for listing location change and listing & trading of domestically listed foreign shares on the main market of SEHK through introduction. The Board of Directors of the Company will disclose review results in time as the debate proceeds. In order to ensure that investor have full rights to trade the Company's B-shares before its removal from the system of SD&C, upon the application of the Company, trading of its A-shares and B-shares will not be suspended during the debate period. For relevant information, please refer to China International Marine Container (Group) Co., Ltd.—Suggestive Announcement on the Progress Regarding Listing Location Change and Listing & Trading of Domestically Listed Foreign Shares on Main Market of the Stock Exchange of Hong Kong Limited through Introduction disclosed on www.cimc.com (the Company's website) and www.cninfo.com.cn on 19 Nov. 2012.

IV. Arrangements for implementation of the cash option plan

The Company will provide, by means of application via the trading system of Shenzhen Stock Exchange or manual application, B-share cash option application and exercise services for all its B-share holders other than China Merchants (CIMC) Investment Limited, COSCO Container Industrie Limited and its related enterprise Long Honour Investments Limited. For relevant information, please refer to China International Marine Container (Group) Co., Ltd. - Suggestive Announcement on the B-share Cash Option Implementation Plan Regarding Listing Location Change and Listing 8 Trading of Domestically Listed Foreign Shares on Main Market of the Stock Exchange of Hong Kong Limited through Introduction disclosed on www cimc.com (the Company's website) and www.cninfo.com.cn on 19 Nov 2012. This announcement does not yet include the specific date for exercising cash options and some other information. As the event proceeds, the Company will announce the specific date for exercising cash options and some other information in time. Investors are kindly reminded to pay attention to possible investment risks. And the Board of Directors of the Company will perform its duty of

nation disclosure in a timely manner as the said event proceeds

**Board of Directors** China International Marine Containers (Group) Co., Ltd 23 November 2012

## 港灣豪庭車位兩月炒貴22%



▲港灣豪庭1個車位兩個月以78萬元易手,帳面賺

車位癲炒停不了,大角咀港灣豪庭錄摸貨成交,1個車位剛 以95萬元摸出,業主持貨19日炒貴近22%,兼創屋苑新高價; 傳九建(00034)深水埗美居中心97個車位傾向一籃子以9700萬元 出售,每個100萬元較前勁加最少25%;恒隆(00101)有意跟風 拆售長沙灣碧海藍天車位,每個約110萬元。

車位炒風越吹越激,只得四條線連裝修都欠奉的車位變金蛋 。市場消息指出,港灣豪庭272號車位,買家上月26日以78萬 元接貨,本月14日以95萬摸出,19日炒貴22%,帳面賺約17萬 元,一買即賺。有關車位售價更創屋苑新高

另信置(00083)奧運站維港灣昨沽5個車位,平均每個105 萬元,大角咀車位售價直迫奧運站,相當誇張。市場一直有傳出 消息,九建拆售的深水埗美居中心,昨日盛傳發展商傾向將97 個車位一籃子出售,無意拆散買,每個車位更勁加價至100萬元 · 較原價 60 至 80 萬元加 25%至 66%, 97 個車位總值 9700 萬元。

對於有關傳聞,九龍市務及銷售部總經理楊聰永澄淸,上述 傳聞根本是代理一廂情願的勾貨,售價亦純粹市場估計,故不存 在任何價格變化;事實上集團亦接獲不少投資者有意大手購入該 批車位,但集團暫時無意放售,並看好該車場的租務回報及升值 潛力,上址車位現時固定月租約3500元,浮動月租爲2400元, 車位需求殷切,不少租客需等候補

此外,市場消息,恒隆也都有意跟風拆售碧海藍天500多個

車位,並向經紀探口風該車位售價可達110 萬元,不過未落實出售日期。該盤車位租務 也相當搶手,不時泊滿車位,據悉每3個月 租金7500元,租客需一次過繳交3個月租

至於安排本周六發售500個車位的長實 (00001) 大圍名城,接獲逾 2000 個業主登 記反應熱烈,不少前列籌號乘機放售賺一筆 ,消息稱市場約錄得百多個放籌,普遍加 15至16萬元,但發展商爲免掀炒風只限售 予單位的登記業主,第二手買家必需透過摸 貨買車位,但摸貨將不獲銀行承接按揭,故 炒籌有價無市,至今未聞錄成交。

此外,中原地產東涌區助理區域營業經 理洪泉淸表示,映灣園1個車位新近以51 萬元易手,原業主於2011年2月以45萬元 入市,持貨1年多,轉手帳面獲利6萬元, 升值13%。買家爲長線投資者,參考屋苑車 位月租一般約1800元至2000元,上述車位 回報至少4.2厘

## MegaBox現景山場地義助社企

九龍灣MegaBox首創「東九創藝園 ,爲受惠團體及參與人士提供不同的發展機 會,今年趁着聖誕檔期,MegaBox再次以免 租形式贊助場地,為更多非牟利機構及社會 企業協辦,令顧客享受吃買玩樂以外的新體 驗,一同惠澤社群

MegaBox總經理文靜芝表示,今次除了 一如以往於 MegaBox 舉辦之外,東九創藝 園更伸延至集團旗下黃大仙現崇山商場舉行 ,藉此讓更多市民參與支持手作工藝品、有 機產品的愛心義賣,及欣賞協辦單位的文化 藝術演出。她預計今年聖誕檔期該商場人流 看升30%。

#### 股票簡稱:\*ST盛潤A、\*ST盛潤B 股票代碼:000030、200030 公告編號: 2012-064

廣東盛潤集團股份有限公司

2012年第三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真實、準確和完整,沒有任何虛假記載、誤導性陳述

- 或者重大遗漏 一、重要提示 在本次會議召
  - 胡間無增加、否決或變更提案的情況 、會議召開的情況: 召開時間:
  - 會議時間:2012年11月22日(星期四)上午09:00 2、會議召開地點:公司會議室(地址:深圳市福田區泰然大道勁松大廈5D本公司)
  - 本次會議將採取現場投票 4、召集人:公司董事會 5、主持人:董事長王建宇先生
  - 會議的召開符合《公司法》、《深圳證券交易所股票上市規則》及《公司章程》等有關

法律、法規的規定 三、會議的出席情況:

一百萬新四冊月26 出席會議的股東授權代理人3人,代表出席會議有效表決權股份30,173,731股,佔公司股份總數的10.46%,其中出席會議的A股股東及股東授權代理人2人,代表出席會議有效表決 權股份30,085,231股,佔公司股份總數的10.43%。出席現場會議的B股股東及股東授權代理人1 代表出席會議有效表決權股份88,500股,佔公司股份總數的0.03%

、提案審議和表決情況 根據《深圳證券交易所股票上市規則》和《公司章程》的相關規定,本次股東大會採取現場 審議了列入本次股東大會會議議程的全部議案,會議採取記名投票方式進行表決。議案現場表決

、關於《審議改聘公司常年法律顧問》議案;

表決情況:同意30,173,731股,佔出席本次股東大會股東有效表決權總數的100%,反對0 棄權()股

2、關於《審議公司董事會更換董事》議案;

表決情況:同意30,173,731股,佔出席本次股東大會股東有效表決權總數的100%,反對0

五、律師出具的法律意見

、律師事務所名稱:北京市競天公誠(深圳)律師事務所 、律師姓名:孫林律師、黃亮律師 3、結論性意見:公司2012年第三次臨時股東大會的召集及召開程序、出席會議人員的資格及表決程序符合《公司法》、《規範意見》、《公司章程》以及相關法律、法規的規定,本次股

東大會決議合法、有效。 六、備查文件 1、廣東盛潤集團股份有限公司2012年第三次臨時股東大會文件; 2、廣東盛潤集團股份有限公司2012年第三次臨時股東大會決議;

北京市競天公誠(深圳)律師事務所關於廣東盛潤集團股份有限公司 2012 年第三次臨時 股東大會的法律意見書

> 廣東盛潤集團股份有限公司董事會 2012年11月23日