

# 觀塘高廈3個月升值18% 3易主

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，一直備受投資者垂青，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，而隨著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。康宏廣場為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1.3萬元今年高值。

## 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，該名買家為購心頭好，近月以積極進取態度向業主洽購，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個月內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元。

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、宏泰道及宏達街交界，佔地2.78萬方呎，最多可建樓面約33.31萬方呎，建築物高限為主水平基準以上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、宏泰道及宏達街，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

信發展商出價將較連取，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。張競達認為，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為佳，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，預料可發展為中高檔住宅項目，並吸引早前競投附近地皮的大型發展商再次入標，地皮估值約為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。

# 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17萬

車位癲炒不停了，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)有意跟風折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。

另消息（00083）奧運站維港灣畔沽5個車位，平均每個105萬元，大角咀車位售價直追奧運站，相當誇張。市場一直有傳出消息，九建折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清，上述傳聞根本是代理一廂情願的幻貨，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，浮動月租為2400元，車位需求殷切，不少租客需等候補。

此外，市場消息，恒隆也都有意跟風折售碧海藍天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個月租金。

至於安排本月六日發售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，但發展商為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摸買車位，但摸貨將不獲銀行承接按揭，故炒籌有價無市，至今未開錄成交。

此外，中原地產東涌區助理區域營業經理洪泉清表示，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%。買家為長線投資者，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 現崇山場地義助社會

九龍灣 MegaBox 首創「東九創藝園」，為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 再次以苑租形式贊助場地，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%。

Stock Abbr.: ZJIT, 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 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 translation is for reference only.*  
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 corrected version is as follows:  
"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."  
Our sincere apologies to investors.

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

Stock Abbr.: ZJIT, ZJB  
Stock Code: 000039, 200039

Announcement No.: [CIMC]2012-054

**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 translation is for reference only.*  
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.  
2. 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 SEHK.  
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 pay attention to possible investment risks.  
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 respects.  
I. Approval progress

股票簡稱: \*ST 盛潤 A、\*ST 盛潤 B  
**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遺漏。  
**一、重要提示**  
在本次會議召開期間無增加、否決或變更提案的情況。  
**二、會議召開的情況：**  
1、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）  
3、會議召開方式：  
本次會議將採取現場投票。  
4、召集人：公司董事會  
5、主持人：董事長王璽宇先生  
6、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：**  
出席會議的股東及股東授權代理人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人，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%。  
**四、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下列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。議案現場表決結果如下：  
1、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 股；棄權 0 股。  
表決結果：通過。  
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 股；棄權 0 股。  
表決結果：通過。  
**五、律師出具的法律意見**  
1、律師事務所名稱：北京市競天公誠（深圳）律師事務所  
2、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；  
3、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。  
特此公告。

廣東盛潤集團股份有限公司董事會  
2012年11月23日