



▲東九效應刺激下，觀塘廣生行地廠呎價攀至近8000元

陳澤儒家族沽大利行賺2.5億

近年核心商業區舖位售價如坐火箭，區內銀座式商廈價格亦水漲船高。據土地註冊處資料，銅鑼灣登龍街2號大利行，新近以5.98億元易手，折合呎價14238元，原業主為老牌發展商陳澤儒家族，持貨約4年帳面大賺2.58億元。

持貨4年升價76%

銅鑼灣登龍街2號大利行樓高23層，地舖面積約2000平方呎，樓上每層約1700平方呎，總樓面約4.2萬平方呎。據土地註冊處資料，該廈以5.98億元沽出

，買家為海外註冊公司，原業主為高添集團，公司董事包括陳澤儒、譚婉芳、陳韻珊、陳韻雲及陳文傑等，該公司早於2005年向有「舖王」之稱的鄧成波以3.4億元、以公司轉讓方式購入上址，如今以5.98億元沽出，物業於短短4年間升價76%。

另外，受到起動九龍東效應刺激，區內投資氣氛升溫，觀塘地廠價值更看高一線。中原（工商舖）工商部營業董事李文光表示，觀塘海濱道151號廣生行中心地廠，建築面積約2989平方呎，獲區內投

資者以約2370萬元購入，呎價7929元，創該廈地廠新高。

據了解，該地廠現時由汽車維修公司承租，每月租金6.6萬元，租金回報約3.3厘，租約期至2014年8月。原業主為投資者，早於去年2月以約1640萬元購入上址，呎價約5487元，今番持貨僅1年易手，帳面獲利約730萬，物業亦升值44.5%。

另外，觀塘開源道駱駝漆大廈1期低層A室，建築面積約2942平方呎，以約1100萬元易手，呎價約3739元。

歌賦嶺呎價8411元

市傳70幢洋房獲預留

樓市雖現小陽春，惟受制於歐美經濟隱憂，發展商開價未敢取進。中海外（00688）位於粉嶺的歌賦嶺，昨天公布首批75幢洋房價單，平均呎價8411元，較意向價明顯低出23.6%，貼近上水天鑾洋房二手價格水平，在唱高開低策略下，市傳項目最少有70幢洋房已獲預留。

中海外的歌賦嶺早於上周三獲批預售文件，發展商為測試水溫，連日來開放示範單位予準買家參觀，市傳最少70幢已獲認頭後，發展商昨天公布首批價單。據官方網頁資料，首批合共75幢洋房，暫只提供建築期付款方案，項目預料明年9月入伙。

據價單資料，首批洋房分佈於棕櫚徑、紅楓徑、櫻桃徑及銀杏徑，建築面積分別2032及2720平方呎，平均呎價8441元，比發展商一直強調的意向呎價1.1萬元，低近24%。當中，最平為櫻桃徑10號屋，建築面積2032平方呎，連車庫、平台及658呎花園，訂價1503.68萬元，呎價7400元；最貴為棕櫚徑81號屋，建築面積2720平方呎，連車庫、平台及1534呎花園，訂價2665.6萬元，呎價9800元。

內地客6000萬預留4幢

市場消息指出，該盤上周五開放示範單位後，氣勢如虹，迄今逾70幢洋房已獲准買家「認頭」，大部分為上周六及日錄得，最少3宗大手個案，當中1名內地客更斥資超過6000萬元預留4幢洋房，不過，發展商昨天公布價單後，現場未有加推新貨予準買家「認頭」，所以昨天未開大手洽談個案。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，旗下歌賦嶺上周五開放現樓示範單位及會所之後，市場反應非常熱烈，集團遂推出75幢洋房，平均呎價8411元，今次主要集中推出約2000平方呎的「歌賦別墅」及約2700平方呎的「歌賦庭園」。據了解，歌賦嶺由253幢花園別墅組成，設有4款屋型，建築面積由2032至4025平方呎。

事實上，粉嶺及上水區具備規模的優質洋房項目不多，綜觀同類項目二手呎價，歌賦嶺今次開價的確克制。中原地產新界粉嶺及上水區營業董事許偉邦表示，現時上水GOODWOOD PARK二手每呎開價約1.1萬至1.2萬元，上水St. Andrew's Place二手每呎叫



▲粉嶺歌賦嶺現樓示範單位人頭湧湧

價約1.3萬元，而上水天鑾二手每呎叫價則約8000至9000元水平。

錦綉花園呎價6000元

他認為，歌賦嶺首批訂價貼近同區優質洋房，價錢可算合理，配合近日樓市小陽春之勢，他相信項目會錄得理想銷情。據了解，同類洋房成交追溯至去年中，上水St. Andrew's Place雙號屋，建築面積5895平方呎，連5616呎大花園，成交價6380萬元，呎價10823元，原業主於07年3月以4600萬元（包括釐印費）一手購入，持貨4年，帳面大賺1780萬元離場，單位升值38.7%。

歌賦嶺蓄勢待發，附近二手洋房交投因此放緩。

歌賦嶺首批部分價單

單位	建築面積 (平方呎)	訂價 (元)	呎價 (元)
櫻桃徑10號	2032	1503.68萬	7400
棕櫚徑81號	2720	2665.6萬	9800
銀杏徑11號	2720	2611.2萬	9600
紅楓徑33號	2720	2393.6萬	8800
紅楓徑88號	2720	2244萬	8250
紅楓徑1號	2032	1788.16萬	8800

不過，樓齡較舊的元朗加州花園及豪園本月錄得超過8宗二手成交，平均呎價約4200元；而元朗錦綉花園本月暫錄約16宗成交，平均呎價約6000元。

天水圍商業用地市值6.8億

政府主動推出招標的天水圍及坪洲2幅用地，將於本周五截標。測量師預計，該2幅用地均可在合理競投情況下售出，當中天水圍108A區商業用地估值約6.85億元，每呎地價約2448元，兩地可望為庫房帶來約7.45億元的進帳。

據了解，元朗天水圍第108A區地皮鄰近輕鐵天秀站，可用作非工業用途，如商業或酒店之用，地盤面積為69966平方呎，地積比率為4倍，可建總樓面約27.98萬平方呎。

同日截標的坪洲坪利路住宅用地，地盤面積4.9萬平方呎，地積比率為0.75倍，樓高2層，可建總樓面約3.68萬平方呎，劃為「住宅（丙類）」用途。林晉超認為，雖然該地盤發展密度不俗，但基於交通方面以渡輪為主，而島上也未能配合汽車行駛，所以，項目仍然以中小型住宅為發展的檔次，提供約60個住宅單位，較適合中小型發展商競投，地皮估值約6000萬元，每呎地價約1628元。

50屋苑交投創一年新高

樓市全面回暖，銀行重新「開水喉」，抑壓多時的換樓購買力湧現各大屋苑，帶挈大市交投連周報升。據利嘉閣地產資料顯示，50屋苑上周共錄501宗二手買賣，按周大升逾25%，形成連升三周的強勢外，並創下近55周新高。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，按地區劃分，港島、九龍及新界三區二手交投繼續全面報升，當中港島區表現尤其搶眼，受到換樓客積極入市刺激，該區9個指標屋苑上周共錄86宗買賣，按周上升48%，其中鯉魚涌太古城於上周一口氣連錄32宗買賣，按周急升2.2倍，成交量僅次細價樓天水圍嘉湖山莊。

九龍區指標屋苑上周共錄218宗二手買賣，按周增加37%，其中長沙灣泓景臺由前周的1宗按周彈升12倍至上周的13宗；紅磡黃埔花園多達30宗買賣，按周上升1.31倍，成為該區交投最頻密的屋苑，一洗多月頹風。

新界區方面，21個指標屋苑上周成交合共197宗，按周輕微上升7%，升勢顯著放緩，上車樂園嘉湖山莊及沙田第一城於前兩周極速消耗盤源下，上周交投分別倒跌23%及7%。反而，二、三線屋苑則接力發威，東涌藍天海岸、荃灣綠楊新邨及屯門大興花園交投按周上升2.25倍至3.5倍不等，表現較為出色。

陳大偉指出，儘管銀行重新「放水」及股市趨升，將可繼續激發更多購買力流入二手市場，然而，平價盤源經過兩個多星期消耗後正開始趨缺，相信向未入市的準買家需要大力提價追貨才可成事，在成交阻力增加的背景，相信未來一周二手交投升幅將會放緩。

50屋苑近年每周成交走勢



SBC 駿業

您的營商最佳夥伴

18間分行網絡遍佈中港

始創於1995年 經驗豐富 誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書
- 周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 即用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 代辦銀行開戶
- 商標註冊
- 信託及代理人服務
- 註冊文件律師鑒證

會計·稅務

- 理帳報表
- 審計安排
- 庫存盤點
- 稅務顧問

香港：九龍灣 尖沙咀 旺角 灣仔 中國：深圳 廣州 上海 北京 南京 杭州 成都

查詢電話：82061931

www.sbc.com.hk

股票簡稱：*ST盛潤A、*ST盛潤B 股票代碼：000030、200030 公告編號：2012-009

廣東盛潤集團股份有限公司 股票交易異常波動公告

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。

特別提示：

1、本公司預計2011年淨利潤為盈利的主要原因是由於公司2011年上半年巨額債務重組收益所致，預計公司2011年扣除非經常性損益後的每股收益為-0.029元。

2、上述債務重組收益是由於公司2011年上半年確認債務重組收益所致，公司今後將不會再出現如此巨額債務重組收益，同時上述債務重組收益對公司現金流沒有影響。

3、公司目前已沒有主營業務收入，現在重大資產重組工作正在按照程序正常進行，重組方案能否獲得股東大會審議通過和中國證監會併購重組委的審核存在不確定性，敬請投資者注意投資風險。

一、股票交易異常情況

廣東盛潤集團股份有限公司（以下簡稱「本公司」）股票A、B股（證券簡稱：*ST盛潤A、*ST盛潤B，證券代碼：000030、200030），公司股票交易連續三個交易日（2012年2月16日、2月17日、2月20日）累計跌幅偏離價值規定標準，根據深圳證券交易所的有關規定，屬於股票交易異常波動的情況。

二、公司核實情況說明

1、本公司關注到近日公共媒體對富奧汽車零部件股份有限公司（以下簡稱「富奧股份」）披露的與一汽轎車股份有限公司（以下簡稱「一汽轎車」）、天津一汽夏利汽車股份有限公司（以下簡稱「一汽夏利」）之間銷售商品的關聯交易與一汽轎車、一汽夏利2009年、2010年年度報告中披露的向富奧股份採購商品的關聯交易之間的差異情況有相關報道，本公司在2012年2月15日收到深圳證券交易所對以上事項的問訊函。目前，本公司正在與有關方一起按規定對以上事項進一步核查差異情況及其原因，並將盡快刊登相關公告。

2、本公司前期披露的信息不存在需要更正、補充之處；公司及有關人員不存在泄漏未公開重大信息；近期公司經營情況及內外經營情況不會且預計也不會發生重大變化。

3、公司、控股股東和實際控制人不存在對股票及其衍生品種交易價格可能產生較大影響或影響投資者合理預期的應披露而未披露的重大事件；股票異常波動期間，控股股東和實際控制人不存在買賣本公司股票的行為。

4、本公司已經於2012年2月10日在證券時報、香港大公報和巨潮資訊網上刊登《關於審議公司和富奧股份簽署的〈廣東盛潤集團股份有限公司與富奧股份之吸收合併協議〉的議案》的董事會決議公告以及刊登了召開股東大會審議重組議案的通知公告，現在資產重組工作正在按照程序正常進行，重組方案能否獲得股東大會審議通過和中國證監會併購重組委的審核存在不確定性，敬請投資者注意投資風險。

三、不存在應披露而未披露信息的聲明

經諮詢公司控股股東和實際控制人以及管理層，本公司董事會確認，除本公司於2012年2月10日在證券時報、香港大公報和巨潮資訊網刊登的相關公告外，本公司沒有其他根據《深圳證券交易所股票上市規則》等有關規定應予以披露而未披露的事項或與該事項有關的籌劃、商談、意向、協議等，董事會也未獲悉公司有根據《深圳證券交易所股票上市規則》等有關規定應予以披露而未披露的，對本公司股票及其衍生品種交易價格產生較大影響的其他信息；公司前期披露的信息不存在需要更正、補充之處。

四、是否存在違反信息披露公平披露的情形的自查說明

經自查，本公司董事會確認，本公司不存在違反信息披露公平披露的情形。

五、本公司鄭重提醒廣大投資者：本公司指定信息披露的報紙為《證券時報》和香港《大公報》，指定信息披露網站為：http://www.cninfo.com.cn。敬請廣大投資者注意投資風險，及時查閱。

特此公告。

廣東盛潤集團股份有限公司董事會
2012年2月21日

中原地產沙田及大圍豪宅區域聯席董事李冠超表示，九肚山優價低密度分層物業蔚林居亦錄本年首宗成交，由區內換樓客購得心頭好。該宗成交單位為蔚林居B1座低層1室，面積1168平方呎，享內園景觀，三房套房間隔，連雙車位成交價為818萬元，每呎平均造價7003元。原業主於1998年9月以771.8萬元購入上址連兩個車位，持貨13年多，易手帳面獲利46.2萬。

香港置業西半山分行營業經理黃錦彬說，中半山羅便臣道豪景閣低層B室，建築面積513平方呎，另附一個約700呎平台，望靜觀街景，新近以565萬元成交，平均呎價約11014元，買家為外區人家，有感單位呎價合理，故拍板承接單位自住，原業主於2005年2月以196.5萬元購入上址，是次轉售帳面獲利368.5萬元，升值近1.9倍。