凱旋門劈價200萬售出

獲利減至393萬 九龍站交投按月挫70%

政府「雙辣招」令樓市急凍，全港豪宅首當其衝，一直被譽為內地客朝聖地的港鐵九龍站，本月交投仍未達20宗，按月最少暴瀉70%，在前景黯淡下，有業主忍痛劈價離場。市場消息盛傳，九龍站凱旋門一個逾千呎單位，新近劈價10%以約2392萬元甩貨，比市價平足200萬元，每呎僅賣1.78萬元，為2008年金融海嘯後罕見。

本報記者 林惠芳

▶九龍站凱旋門本月僅錄2宗買賣

市場消息透露，凱旋門剛錄本月第2宗買賣，該單位爲1A座（朝日閣）低層B室，面積1341方呎，前臨未來西九龍文娛藝術區景觀，可遠眺海景，原業主早於2010年8月開始放租，並於2011年1月以2680萬元連車位放售，隨着樓市氣氛愈趨澎湃，該名業主更於今年初把叫價調升至2800萬元，不連車位叫價則爲2700萬元，惟一直乏人問津。

朝日閣低市價始甩貨

根據地產代理指出，一直以來凱旋門買家非富則貴，一般對高層單位感興趣，低層單位交投較少，所以該單位放盤以來一直未有賣出，直至政府出招後，該名港人業主願意接受議價，近日終劈價至2391.9萬元獲本地用家承接（不連車位），比2700萬元意向價低出11.4%，倘若與市場比較，低市價達200萬元。

據了解，原業主早於2010年以1999萬元連車位購入上址，雖然大劈價沽出，但帳面仍賺392.9萬元，若未計算車位回報，持貨2年帳面賺幅近20%。

香港置業助理區域董事陳天賜指出，凱旋門同類低層單位每呎造價徘徊2萬元，上述單位成交呎價不足1.8萬元，是2008年金融海嘯後罕見。

九龍站本月成交僅14宗

受到政府推出SSD加強版，以及向非本地買家徵收BSD影響，九龍站本月觀望氣氛極濃，凱旋門本月暫錄2宗買賣，比10月全月約7宗大減71%，而九龍站本月則錄約14宗買賣，比上月40餘宗大削約70%。不過，陳天賜強調，現時九龍站業主叫價仍然硬淨，有個別業主更到價不賣，上述減價僅屬個別情況，或許跟單位未來景觀可能受阻有關。

至於今年來呎價屢次破頂的北角和富中心，近日亦錄低市價10%成交。世紀21北山地產客戶經理彭志偉謂，和富中心1座低層B室，面積1431方呎，屬3房間隔，望橋海景，以1350萬元獲換樓客購入，呎價僅9434元。

紅磡黃埔花園亦錄劈價個案。利嘉閣地產市務經理余美寶表示，黃埔花園7期3座高層C室，面積1104方呎，3房開則，望全海景，原價1300萬元，近日劈價8%至1192萬元成交，呎價10797元。

▲周嘉峰（中）稱，書院道8號5樓「逸喬大屋」意向價5800萬元，兩旁為美聯執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興（右）及美聯物業董事韋文俊

Bedford高層意向呎價7000元

非住宅項目獲買家追捧，興勝創建（00896）大角咀工業項目The Bedford擬在明年農曆新年後推售。發展商透露，低層及高層戶意向呎價分別5500及7000元，目前已有3組準買家出價洽購低層單位。

工業項目不受政府新招影響，興勝創建大角咀必發道工業項目The Bedford計劃在明年農曆新年開售。興勝項目管理董事周嘉峰稱，項目擬以全層形式發售，低層單位意向呎價約5500元，高層呎價則約7000元。他透露，目前已有3組準買家出價洽購低層戶，出價與意向價相若；另項目地廠暫擬保留作收租用途，估計全盤可套現4.2億元。

至於佐敦住宅項目The Austin，預計可在2014年初落成及以現樓形式發售。

此外，旗下九龍塘書院道8號推售最後一伙、位於5樓的「逸喬大屋」，該單位面積2446方呎，意向價5800萬元，呎價23712元，較開售初調升約一成；項目開售至今已沽6伙，涉4.65億元。周又稱，早前購入的上環荷李活道151號商廈將於本月30日成交。

另外，恒地（00012）夥新世界（00017）發展的元朗尚悅，昨加推28伙，分布在項目7座6至12樓，包括B、C、F及G室，平均呎價7318元，入場費423.1萬元。

翠竹車位拆售料套5000萬

政府「雙辣招」出台後，發展商紛紛變陣拆售車位，眼見市場反應踴躍，有大業主亦伺機分一杯羹。市場消息傳出，黃大仙翠竹花園商場大業主推出100個車位拆售，每個售價50萬元，而且全數車位短短2日已近沽清，套現接近5000萬元，其中更有買家更大手掃入30個，涉資1500萬元。

金獅花園2車位摸賺12萬

地產代理透露，黃大仙翠竹花園商場車位推出拆售，合共100個，當中首層車位每個售價約50萬元，而2樓車位每個售價約53萬元，該批車位拆售短短2日已近沽清，其中有買家更大手掃入30個位於1樓的車位。

同時，會德豐地產亦湊熱鬧推出深井碧堤半島電單車位出售，全數合共273個，每個電單車位售價3萬元，當中50個更連租約，每個電單車位月租約400元，惟發展商要求一次過出售，若以3萬元計算，全數涉資達819萬元，鑑於投資金額較大，絕非一般投資初哥可以胃納，所以仍未錄得成交。另外，市場陸續錄得車位短炒獲利個案。地產代理透露，大圍金獅花園2期1層2個車位，本月初以每個42萬元賣出，炒家新近以每個48萬元「摸出」，帳面勁賺12萬元。

▲黃大仙翠竹花園商場車位拆售，市場反應踴躍

恒地藍地項目申增特色户

瞄準特色單位有價有市，恒地（00012）亦把旗下樓盤布局作出修訂。屯門藍地綠怡居旁一幅「綜合發展區」及「綠化地帶」用地，繼今年5月獲批興建146伙後，新近再向城規會提出規劃申請，擬議14幢2至6層高低密度住宅，以加入不同類別的房屋類型，當中包括分層、花園單位、複式單位及獨立屋，平均單位面積增加26.9%至746方呎。

申請人擬議在上址興建綜合住宅發展、村公所及公衆休憩用地，該地皮面積約16.47萬方呎，擬議地積比率約0.54倍，以興建14幢2至6層高低密度住宅，合共提供114伙住宅單位，以及1幢洋房。

元朗廣場聖誕檔內地客增20%

近年內地過境旅客激增，各大商場瞄準商機展開推廣。當中，新地（00016）旗下元朗廣場將於聖誕期間接待22至25團廣州深圳點對點購物團，預計招待共逾900人，較去年同期升20%，預料爲商場額外帶來逾400萬元營業額，較去年同期升20%。

新地租務部助理總經理黎苑媚表示，元朗廣場的內地旅客佔整體人流超過一半，當中高消費客群佔40%，最受歡迎貨品爲珠寶鐘表、化妝及個人護理，她預計11至12月份內地旅客人均消費逾4500至9500元。

九龍灣商貿地估值達20億

九龍灣商貿地皮及將軍澳68A2區住宅地皮本周五截標。有測量師行分析稱，政府出招打擊住宅炒風，預期發展商出價競投九龍灣商貿地皮出價將較進取，地皮成交價有機會達20億元，每方呎樓面地價逾6000元。

政府出招後再有地皮截標，兩幅地皮分別爲九龍灣商貿地皮及將軍澳68A2區住宅地皮。韋堅信測量師行估值董事林晉超指出，由於政府推出的新印花稅措施調控住宅物業市場，相信發展商出價競投九龍灣非住宅用地的作價會較爲進取，將軍澳住宅地皮則傾向保守。

林晉超預期，九龍灣商貿地皮市值爲20億元，每方呎樓面地價6004元。據了解，該地皮位於九龍灣常悅道與宏泰道交界，地盤面積27760方呎，地積比率約12倍，可建總樓面333124方呎，建築物高度限制爲香港標準水平以上120米，城市規劃爲「其他指定用途」只適用於「商貿」。林氏相信，發展商會將地盤發展成寫字樓項目，並設少量商舖及地下停車場。

至於將軍澳68A2區地皮，林晉超相信發展商將興建中小型住宅單位，並設有地下停車場，他估計地皮市值約24.7億元，每方呎樓面地價4308元。資料顯示，該地皮面積爲229338方呎，地積比率爲2.5倍，可建總樓面573347方呎，其中住宅部分爲458678方呎，非住宅部分則爲114669方呎，地盤最高覆蓋率爲50%，規劃用途爲「住宅（甲類）6」。建築物高度限制爲標準水平以上50及60米，發展商須興建不少於535個住宅單位，以及興建一個共有50個私家車位及10個電單車位的公共車輛停車場。

▲九龍灣商貿地皮位於九龍灣常悅道與宏泰道交界，可建總樓面約333124方呎

荃灣海濱廣場連車位沽5億

發展商積極沽出非核心物業，市場消息透露，新世界（00017）以約5億元沽出荃灣海濱廣場及多個車位，以總樓面24多萬方呎計算，成交呎價僅2060元，較意向價低近六成。

市場消息透露，新世界剛以約5億元出售荃灣海濱廣場及171個車位，較年中意向價12億元低58%，若以總樓面242685方呎計算，呎價僅2060元。資料顯示，新世界爲海濱花園的發展商，而今次市傳易手的海濱廣場則屬屋苑商場部分，物業在1990年落成，地庫兩層爲停車場，共有171個車位，其餘樓面則爲商場。

據了解，海濱廣場曾是荃灣、以至葵青區的主要商場，不過自從青衣城商場開業後，吸走商場大量人流。

目前商場除有超級市場、快餐店、大專院校圖書館及補習社外，不少舖位均已空置，人流疏落。

同區由資深投資者尹柏權持有的荃灣地皇廣場短期內正式拆售，消息透露，今次拆售的舖位分布在1至3樓，每層約76至79個，舖位面積50至174方呎，售價則約232萬元起。

長洲商廈全幢4880萬摸出

另邊廂，工商物業炒風燒到離島，長洲錄得罕有摸貨成交。市場消息指出，長洲大新海傍道95至97號全幢商廈，新近以4880萬元摸出，爲長洲罕見的摸貨成交。資料顯示，上址樓高4層，地下爲舖位，1至3樓則作商業用途，總建築面積9349方呎，成交呎價5220元。土地註冊處資料顯示，上手業主爲地產一代有限公司，董事包括羅珠雄及鄭淑貞，該公司在今月8日才以4600萬元購入上址，持貨12日速賺280萬元，升值6%。

據悉，羅珠雄從事電訊行業，活躍於東九龍工廈投資市場，例如於今年6月曾在拍賣場上投得觀塘怡生工業中心一籃子物業，並隨即拆售，於短短數小時速賺逾千萬元，轟動市場。

消息透露，羅珠雄或其相關人士同時以4500萬元，沽出紅磡必嘉街22及24號兩幢舊樓。據了解，羅氏在今年3月購入該兩幢物業，當時作價3750萬元，持約8個月，帳面獲利750萬元，升值兩成。不過由於該廈屬住宅物業，有機會需要支付住宅額外印花稅。

此外，消息透露元朗合益廣場1樓B111、130及131號舖，以7000萬元成交。

商廈方面，中原（工商舖）指出，觀塘萬兆豐中心中層G至L室，約12595方呎，以23.93萬元租出，呎租19元，爲該廈第二宗逾萬方呎租賃成交。

證券簡稱：陽晨B股 證券代碼：900935 編號：臨 2012—023

上海陽晨投資股份有限公司第六屆董事會第五次會議（通訊表決方式）決議公告

特別提示

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱「本公司」）第六屆董事會第五次會議通知於2012年11月2日以電子郵件和書面方式送達本公司全體董事，會議於2012年11月20日上午以通訊方式召開，應參加表決的非關聯董事4人，實際參加表決非關聯董事4人。本次會議的召開符合《公司法》及《公司章程》的有關規定，會議形成的決議合法有效。

會議表決通過了「關於控股子公司上海陽晨排水運營有限公司減少註冊資本的議案」。

同意本公司控股子公司上海陽晨排水運營有限公司（以下簡稱「陽晨排水公司」）根據實際經營的需要，將註冊資本由人民幣300萬元減少至人民幣270萬元，其中上海城投污水處理有限公司（以下簡稱「城投污水公司」）將投資金額由人民幣30萬元縮減爲零，並以此方式退出陽晨排水公司的合資經營。本公司擬就此事項與城投污水公司簽訂《解除合資關係協議》，解除合資經營關係。本次減資標的須經審計評估，評估基準日爲2012年10月31日，評估結果以國資相關授權機構備案爲準。

本次註冊資本變更前，本公司持有其90%股權，城投污水公司持有其10%股權；變更後，本公司持有陽晨排水公司100%股權，城投污水公司不再是陽晨排水公司的股東，陽晨排水公司的企業性質由合資企業變更爲一人有限責任公司，成爲本公司的全資子公司，註冊資本人民幣270萬元。

（表決結果：同意4票、反對0票、棄權0票）

由於城投污水公司係本公司控股股東上海市城市建設投資開發總公司的全資子公司，與本公司構成關聯關係，上述減資事宜構成關聯交易。

本次董事會會議在審議上述關聯交易事項時，關聯董事顧金山、王家樑、鄭燕就該議案的審議迴避表決。

本公司獨立董事馬德榮、張辰、盛雷鳴就本次關聯交易事項出具了書面意見，主要內容爲：

根據《關於在上市公司建立獨立董事制度的指導意見》、《關於加強社會公衆股股東權益保護的若干規定》及《公司章程》等有關規定，作爲上海陽晨投資股份有限公司的獨立董事，我們事先認眞審閱了董事會提供的相關資料，並基於自身的獨立判斷，就本公司控股子公司上海陽晨排水運營有限公司減資及關聯交易的事項發表獨立意見如下：

上海陽晨排水運營有限公司的減資審批程序合法公正，符合《公司法》、《證券法》、《上海證券交易所股票上市規則》等有關法律、法規及《公司章程》的相關規定，符合公司和全體股東的利益，不存在損害公司及股東、特別是中小股東利益的情形。我們同意上述關聯交易事項。

特此公告。

上海陽晨投資股份有限公司
董事會
二〇一二年十一月二十日

證券簡稱：陽晨B股 證券代碼：900935 編號：臨 2012—024

上海陽晨投資股份有限公司關於控股子公司上海陽晨排水運營有限公司減資暨關聯交易公告

特別提示

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

一、關聯交易概述

上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱「本公司」）於2012年11月20日以通訊方式召開的第六屆董事會第五次會議審議通過了《關於控股子公司上海陽晨排水運營有限公司減少註冊資本的議案》，同意本公司控股子公司上海陽晨排水運營有限公司（以下簡稱「陽晨排水公司」）根據生產經營的實際需要，將註冊資本由人民幣300萬元減少至人民幣270萬元，其中上海城投污水處理有限公司（以下簡稱「城投污水公司」）將投資金額由人民幣30萬元縮減爲零，並以此方式退出陽晨排水的合資經營，解除合資經營關係。本次註冊資本變更前，本公司持有其90%股權，城投污水公司持有其10%股權；變更後，本公司持有陽晨排水100%股權，城投污水公司不再是陽晨排水的股東，陽晨排水公司的企業性質由合資企業變爲本公司的獨資企業。

由於城投污水公司係本公司控股股東上海市城市建設投資開發總公司的全資子公司，與本公司構成關聯關係，上述減資事宜構成關聯交易。

本次董事會會議在審議上述關聯交易事項時，關聯董事顧金山、王家樑、鄭燕就該議案的審議迴避表決。

獨立董事對此發表了同意的獨立意見。

二、關聯交易標的介紹

公司名稱：上海陽晨排水運營有限公司
成立日期：2003年9月26日
註冊地址：上海市龍漕路180號
註冊資本：人民幣300萬元
公司類型：有限責任公司
法定代表人：張春明

經營範圍：對污水處理和再生利用設施的維護、安裝、調試、運營及相關的諮詢服務，物業管理。

2003年8月27日，本公司第三屆董事會第四次會議審議通過了《公司與上海市城市排水市南運營有限公司共同投資設立上海陽晨排水運營有限公司的議案》。陽晨排水公司於2003年9月註冊成立，註冊資本人民幣300萬元，其中本公司出資人民幣270萬元，佔90%股權；上海市城市排水市南運營有限公司（已變更爲「上海城投污水處理有限公司」）出資人民幣30萬元，佔10%股權。相關公告刊登在2003年8月28日《上海證券報》和《香港文匯報》。

截止2011年12月31日，陽晨排水公司經審計資產總額爲人民幣8,219,935.61元，淨資產爲人民幣798,606.61元。2011年度主營業務收入爲人民幣15,993,787.63元，淨利潤爲人民幣−387,764.58元。

三、關聯方（減資方）簡介

名 稱：上海城投污水處理有限公司
註冊地址：上海市浦東新區龍東大道1851號
註冊資本：35396.7萬元
公司類型：一人有限責任公司
法定代表人：麥穗海

經營範圍：污水處理，污水處理系統的委託運行，對環境保護項目的投資和管理，污水處理系統設備的維修、搶修，污水處理項目的投資，企業資產委託管理，物業管理，企業資產重組、併購及投資策劃，以上相關業務的諮詢服務。

四、減資方案

城投污水公司擬通過減資的方式收回對陽晨運營公司的全部投資款。本次減資完成後，陽晨排水公司變更爲一人有限責任公司，成爲本公司的全資子公司，註冊資本人民幣270萬元。本公司擬就此事項與城投污水公司簽訂《解除合資關係協議》。本次減資標的須經審計評估，評估基準日爲2012年10月31日，評估結果以國資相關授權機構備案爲準。

五、減資的目的和對公司的影響

陽晨排水運營管理的龍華、閔行、長橋三個污水處理廠是本公司污水處理資產的重要組成部分。本次減資完成後，陽晨排水公司成爲本公司的全資子公司，符合本公司做強做實污水處理的發展戰略和主業可持續發展的要求，更有利於建立污水處理專業化隊伍，打造污水處理運營品牌，提高在同行業的競爭能力。

本次減資事項對陽晨排水公司的後續經營不會產生重大影響，不會對本公司的經營業績產生影響，也不會導致本公司併表範圍發生變更。減資完成後，本公司將進一步加強對陽晨排水公司的管理，有效進行法人治理，確保其一切經營管理活動的正常有序。

特此公告。

上海陽晨投資股份有限公司
董事會
二〇一二年十一月二十日

香港私家偵探社
Hong Kong Investigations Bureau
創辦於1976年至今已36年
全港歷史悠久 信心保証
創辦至現今每類案件仍親自主理
因而令每項案件定能99%完成
民商工職婚兒分遺大攝失探正註
刑業債員姻女居養陰影蹤測張舊
證調調行家活離證外跟調會察保
搜查查除匿動婚撫寫蹤查處營密
自寶旺角總社：
九龍旺角彌敦道747號金都中心5字樓B室
電話：2381 8008（太子地鐵站C1出口）
自寶北角分社：
香港英皇道121號七海商業中心1樓101室
電話：2578 3600（鰂魚涌巴士總站大廈側）