

▲潘偉基(右)預期明年中小型住宅樓價將跌 15% 。旁為高力國際香港商業行政董事劉柏汶(中)及 郝煒卓(左)

> 政府積極增加住宅供應,物業顧問高力國 際看淡明年中小型住宅樓價表現,預測樓價將 會回落達15%,成交量亦將減少一成。不過隨 着買家轉租的個案增加,該行預期明年租金將

> 爲回應市民置業需求,政府近期積極增加 住宅供應。高力國際住宅買賣部行政董事潘偉 基表示,政府推出招標的地皮或港鐵上蓋項目 中,將提供不少中小型住宅單位,預期該類物 業未來供應量會增加,預測中小住宅樓價明年 將會下跌達15%。成交量方面,他預期明年3 月有機會回升,但未必會大幅反彈,預測明年 平均每月成交量約5000至6000宗,全年宗數 約7萬多宗水平,按年回落超過一成。

> 不過他亦指出,由於轉租個案增加,相信 明年中小型住宅租金將升5%。豪宅市場方面 ,潘偉基相信受銀行借貸態度保守等因素影響 , 樓價將下跌一成,租金則跌5%

> 相比之下,該行較看好工商舖物業表現, 預期工廈樓價及租金將分別升6%及4%;甲級 商廈買賣及租金價格則升9%及5%。該行又預 期,核心區商舖租金有望上升7%,整體舖價 則會升11%。高力國際香港常務董事郝煒卓稱 ,資金在政府出招後轉投工商舖市場,將成爲 明年該類物業市場增長動力

> 另外,高力國際亞洲物業投資服務行政董 事胡孝直稱,年初至今逾3000萬元的成交超 過900宗,按年增加16%,金額亦按年升8%至 1055.18 億元,當中舖位佔554 宗及 478 億元。 胡孝直相信,今年投資意欲仍然強勁,但全幢 物業放盤減少,將令全幢寫字樓成交減少。

### 映灣園首錄BSD成交

15%

證券簡稱:\*ST武鍋B

特此公告

證券簡稱:\*ST武鍋B

美聯物業東涌映灣園分行營業經理周敬富稱,映灣 園首錄買家印花稅(BSD)成交,1座高層D室961方呎 ,由外籍人士以約605萬元連豪裝買入,需從稅約90.75 萬元BSD, 呎價6296元更創屋苑同類型新高。原業主 2010年1月份307萬元購入,帳面獲利約298萬元

證券代碼:200770

武漢鍋爐股份有限公司

關於收到湖北證監局發出《退市風險關注函》的提示性公告

2012年12月6日,公司收到湖北證監局發出的《退市風險關注函》(鄂證監公司字 [2012]95號)。湖北證監局在該關注函中指出,公司於2012年11月23日召開的股東大會 否決了債轉股方案,11月30日,公告了新的債轉股方案。根據退市政策規定,公司退市風 險具有現實性和緊迫性。為有效化解風險,維護公司正常經營秩序,最大限度地保護中小股

一、加强與流通股東溝通,充分提示退市風險,爭取就新的債轉股方案達成共識。公司 要通過各種方式,向中小股東介紹退市政策,通報退市風險,讓其認識退市的現實性,充分

安地通台權力人,同一小成米小配送自政策,並未送自海域,讓失於過度於過度等。 考慮退市利弊,對新方案作出合理的評估;要加強與中小股東的溝通。爭取中小股東對新方 案的理解和支持,盡最大努力避免退市。如果公司此次債轉股方案獲股東大會通過,公司應

二、全面完善退市風險處置預案。如果公司此次債轉股方案未獲股東大會通過,按照新的退市政策,公司股票將被終止上市。因此,公司要充分做好退市準備,進一步完善相關退

公司董事會提示投資者,公司股票在暫停上市期間,若出現深圳證券交易所《股票上市規則(2008年修訂)》等規則規定的終止上市情形,公司股票將終止上市,董事會特別提示

證券代碼:200770

武漢鍋爐股份有限公司關於召開

2012年第二次臨時股東大會網絡投票的提示性公告

本公司及全體董事、監事、高級管理人員保證公告內容真實、準確和完整,並對公告中

本公司爲純B股上市公司,投資者通過證券公司電話委託、網上交易系統等方式參

2、會議召開的合法、合規性:公司第五屆董事會第十四次會議審議通過關於召開2012

武漢鍋爐股份有限公司會議室 4、會議召開方式:本次股東大會採用現場會議與網絡投票相結合的方式。公司將通過

公司股東應選擇現場投票、網絡投票中的一種方式,如果同一表決權出現重複投票表決

(1) 截至2012年12月10日下午收市時在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司

登記在冊的本公司全體股東。上述本公司全體股東均有權出席股東大會,並可以以書面形式

2、審議《爲順利實施本次債轉股,董事會同意並提請股東大會授權董事會及董事會授權的管理人員根據經股東大會批准的〈武漢鍋爐股份有限公司債轉股方案〉及相關法律法規規定,全權實施本次債轉股,包括相關文件的簽署和履行等》;

3、審議公司第五屆董事會第十四次會議通過的《武漢鍋爐股份有限公司章程修正案》上述議案1、2、3的內容請見同日披露的《武漢鍋爐股份有限公司五屆第十四次董事會公告》(公告編號:2012-040)及同日披露於巨潮資訊網(www.cninfo.com.cn)的《武法即位法》

(2)法人股東憑營業執照複印件(加蓋公章)、單位持股憑證、法人授權委託書和出

(3) 委託代理人憑本人身份證原件、授權委託書、委託人證券帳戶卡及持股憑證等辦

(4) 異地股東可憑以上有關證件採取電話或傳眞方式登記(須在2012年12月16日下

(5) 會上若有股東發言,請於2012年12月14日下午17:00前,將發言提綱提交公司

年第二次臨時股東大會的相關議案。本次股東大會會議召開符合有關法律、行政法規、部門 規章、規範性文件和《公司章程》的規定。

深圳證券交易所交易系統和互聯網投票系統向股東提供網絡投票平台,股東可以在網絡投票

盡快向有關部門辦理債權變更手續,並向深圳證券交易所提交恢復上市申請補充材料

市預案,做好信息披露及風險處置工作,確保平穩退市

的虚假記載、誤導性陳述或者重大遺漏承擔責任

與投票時應當通過B股股東帳戶進行網絡投票

、召開會議基本情況

、召集人:公司董事會

時間內涌渦上述系統行使表決權

的,以第一次投票表決結果爲準

5、會議召開時間:

出席會議對象:

、會議審議事項

三、出席現場會議的登記方法

8:30-11:30 , 14:00-17:00 2、登記方式:

理登記手續;

證券部

午 17:00 前傳直至公司);

郵政編碼: 430205

東的食宿和交通費用自理

3、登記地點及腦繫方式

027-81993700;傳真: 027-81993701

1、採用交易系統投票的程序

、現場會議召開地點:武漢市東湖新技術開發區流芳園路1號

現場會議召開時間爲:2012年12月17日(星期一)上午9:30

委託代理人出席會議和參加表決,該股東代理人不必是本公司股東 (2)公司董事、監事和高級管理人員。

漢鍋爐股份有限公司債轉股方案》、《武漢鍋爐股份有限公司章程修正案》

1) 自然人股東持本人身份證、股東帳戶卡、持股憑證等辦理登記手續;

(3)公司聘請的見證律師及其他中介機構等相關人員

·審議《武漢鍋爐股份有限公司債轉股方案》;

1、登記時間: 2012年12月11日-2012年12月16日的

、參與網絡投票的股東的身份認證與投票程序

採用交易系統投票的時間:2012年12月17日9:30-11:30;13:00-15:00

採用互聯網投票的時間:2012年12月16日15:00-2012年12月17日15:00

本公司及其董事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確、完整,沒有虛假記載、誤

# 搶高兩倍至300萬沽 變身劏房回報11厘



▲火災「無契 |閣 樓單位矗立在北 河街20號

▶深水埗一間被 火燒至熏黑的無 契閣樓,昨天拍 賣惹來 10 個買 家爭奪

公告編號:2012-046

武漢鍋爐股份有限公司董事會



樓市奇聞,靚樓無人吼,倉底貨卻爭住要!一個深水埗被燒至熏黑的 「無契」閣樓,昨天拍賣竟惹來10個買家爭奪,短短5分鐘搶貴2倍以 300萬元賣出,呎價達到 4587 元;單位極具變身劏房潛力,若然把單位分 間6個劏房,每月收租最少2.7萬元,租金回報達11厘非常和味。

本報記者 林惠芳

本港住宅租金高昂,眼見舊樓劏房呎租 亦媲美豪宅,投資者紛紛落區尋寶,即使曾 發生事故的單位亦照搶可也。由法院委託拍 賣行推出的深水埗北河街20號唐樓內一閣 樓,雖然無樓契提供,而且年初更發生火警 事故,全屋內櫳燒至熏黑,但仍獲最少10 多名準買家到場,當中包括「凶宅大王」陳 應佳、伍冠流及資深投資者「鬍鬚余」(余 耀鎏)都有在場

#### 競投5分鐘搶貴200萬

該閣樓單位實用面積654方呎,屬於 「無契樓」,所以難以承做按揭,造價一般 較低。項目開價100萬元,每口價加10萬 元,在拍賣甫開始已掀起激戰,準買家承價 此起彼落,更經常出現4至5人同時承價的 場面,拍賣過程緊湊得令人透不過氣,眼見 最少10組準買家互不相讓承價,當拍賣叫 價至290萬元之時,在場人士才稍爲猶豫, 拍賣官遂把每口價降至5萬元,最終由不願 透露姓名的投資者以300萬元購入,折合實 用面積呎價 4587元。

事實上,該單拍賣過程僅5分鐘,竟已 經歷了22口價、單位被搶貴了200萬元,

最終造價比開價貴足2倍,情況爲近年住宅 拍賣場罕見,反映住宅租金續升,投資者瞄 準另類收租物業吸納,以尋求更豐厚的租金 回報

該拍賣行總經理鄭世傑表示,今次拍賣 的北河街20號唐樓閣樓屬於「無契樓」, 所以難以估計市值,雖然單位內曾經發生疑 似事故,但物業樓齡已逾50年,具有重建 價值,所以吸引不少投資者垂青,在拍賣前 錄得50組準買家登記

### 無契樓難以承造按揭

第一太平戴維斯估值及專業顧問(大中 華區)董事總經理陳超國表示,當發展商強 拍全幢舊樓時,無契樓亦可按價值分得金額 ,惟在私人市場交易時,無契樓因難以承造 按揭,所以往往造價會比市場爲低

地產界人士指出,今次拍賣的「無契樓 曾經涉及火警事故,但仍獲投資者蜂擁爭 奪,不排除投資者垂靑其收購價值外,還看 準其租金回報。他解釋,現時市區劏房每間 約100方呎,上述單位最少可以分間6間割 房,以市值月租約4500元計,每月收租達 2.7萬元,租金回報近11厘,非常和味

# 准預售明年初

新地(00016)等足22個月的元朗爾巒,終獲批售樓紙,最快明年1月出擊。至於申請 僅兩個月的靑衣置安心綠悠雅苑,以及太古地產(01972)亞皆老街項目同獲批售樓紙;另 上月有5個住宅項目申請預售

> 新地副董事總經理雷霆表示,爾巒趕不及乘搭今年尾班車,最快要明年1 月開賣,維持先前開賣部署;至於天晉Ⅱ期則會今月出擊。雷霆早於今年8月 時指出,爾巒首階段會推售少量臨河花園洋房,估計不多於10幢,訂價參考 同系上水天巒臨河大屋, 呎價約1.8萬元, 爾巒洋房面積3000方呎起, 入場費 約5000萬。爾巒由25幢低密度住宅,以及48幢別墅組成,提供780伙,當中 有大量的特色單位。分層戶面積介乎1000至2000餘方呎,以3、4房主打。

> 地政總署上月批出4份預售樓花同意書,除爾巒及已開賣的荔枝角一號· 西九龍外,尙有靑衣置安心綠悠雅苑,該盤申請預售僅兩個月即獲批出,可趕 及明年初推售,提供988伙,早前已公布實用面積呎價6000多元起。另太古地 產的亞皆老街53個住宅單位,同獲批預售。

> 此外,地政總署資料顯示,上月共有5個住宅項目申請預售,計有長實 (00001)的大埔鳳園嵐山1350伙及葵涌國瑞路402伙、信置(00083)大嶼山 長沙16伙、新世界(00017)洪水橋98伙,以及嘉里(00683)的九龍塘義德 道1及3號41伙。截至11月底,有待核准的住宅項目預售樓花同意書申請共

> 21份,涉及10,248個單位。 另外,市場消息,藝人魏駿傑斥911萬元買入九龍城匯賢閣低層B室,面 槓880万呎,呎價約1.03萬元,該盤累沽5伙。市場消息榯長實荔枝角一號 西九龍昨沽2伙,分別爲1座中層及高層A室,作價1345.5萬及1283萬元;另 新世界夥恒地(00012)的元朗尚悅洁1伙;黃大仙現崇山沽2伙;另消息指信 置上水 Goodwood Park 尚餘 4座洋房委託中原獨家代理,平均售價 4100 萬元

> 會德豐地產西環Lexington Hill 推出 43A 室特色戶,面積 1951 方呎,售價 4292.2萬元,呎價2.2萬元創該盤新高,市傳已獲買家治購。

,其中1號屋連豪裝以4400萬元放售,面積3053方呎,呎價1.4萬元。



# 古洞南申建30幢洋房

近年新界區低密度豪宅受捧,大業主亦積極尋求發展機會。老牌建築商方 利集團等早前申請,把上水古洞南的1幅地皮由「康樂|改爲「綜合發展區| ,擬建30幢洋房,規劃署稱隨着古洞一帶未來的混合發展模式,當中包括興 建中至高密度的公私營房屋,故具潛力修改用途,所以不反對有關申請

該地皮位於上水坑頭大布丈量約份第92號,位置毗鄰雍翠苑,鄰近爲信 置(00083)旗下雙魚河 Goodwood Park,地盤面積約19萬方呎,劃作「康樂 」地帶,申請人擬改劃「綜合發展區」用途,並興建30幢洋房

不過,該署又提到,雖然適當的改劃可以促進住宅發展,但又會削減了古 洞南區提供康樂設施的機會,而且當同類審批個案重複發生,損失的康樂設施 用地便累積愈多。方利集團及連鎖酒家百樂門等人士,早前申請把上述地皮改 劃「綜合發展區」,並計劃興建30幢樓高3層洋房,總樓面約7.61萬方呎, 平均每幢洋房面積約2500方呎。

### 第 68A1 地估值獲調高

此外,將軍澳第68A1區及九龍官涌街地皮將於今日截標。美聯測量師行 董事林子彬表示,將軍澳第68A1區坐擁海景,加上鄰近的68A2地皮於早前以 高價批出,因此調高第68A1區地皮估價至約21.1億元,估計樓面地價每呎約 4910元。至於九龍官涌街地皮則鄰近柯士甸港鐵站,除了高鐵效應外,地皮 規模較小,門檻不高,估計可吸引中小型發展商入標,反應或比將軍澳68A1 更熱烈,估計市値約1.6億元,每呎地價約6530元。

## 尖咀商廈拆售料賺1.7億

拆售物業繼續獲市場追捧。剛推出拆售的尖沙咀厚福街 H8 全幢商廈,約 18層樓上舖獲火速承接, 呎價約1.65萬元起, 套現約6.7億元, 購入物業數日 的資深投資者廖偉麟已接近回本。據悉,該廈僅餘地舖待沽,索價1.8億元。

市場消息透露,資深投資者廖偉麟在上周才斥資6.8億元向資本策略 (00497)購入該廈,單是沽出有關樓面已幾近回本。現時該廈僅餘地舖待沽 ,面積3235方呎,廖叫價1.8億元,若順利沽出將淨賺約1.7億元,賺幅約 25%。資料顯示,該廈1至3樓每層面積由3004至3336方呎,5樓及以上每層 面積則爲2146方呎。另外,其他樓上舖亦獲資金追捧,市場消息指出,上海 街 639 至 645 號 1 至 2 樓,面積 5642 方呎,以 3980 萬元摸出,成交呎價 7054 元 。原業主在10月中才以2930萬元購入上址,持貨未足兩個月即賺1050萬元, 賺幅35%。據悉,該物業早前獲美容店租用,月租達14萬元,故即使造價炒 上,回報仍達4.2厘。

13:00-15:00;投票程序比照深圳證券交易所買入股票業務操作。投票當日,交易系統將掛牌 本公司投票證券:投票證券代碼「360770」,投票簡稱「武鍋投票」。本公司爲純B股上市公司,投資者通過證券公司電話委託、網上交易系統等方式參與投票時應當通過B股股東帳

(2)輸入買入指令,買入 (3)輸入證券代碼360770

(4)輸入委託價格,選擇擬投票的議案。委託價格與議案序號的對照關係如下表:

議案序號	議案名稱	委託價格
總議案	總議案代表以下所有議案	100
議案1	《武漢鍋爐股份有限公司債轉股方案》	1.00
議案2	《爲順利實施本次債轉股,董事會同意並提請股東大會授權董事會 及董事會授權的管理人員根據經股東大會批准的〈武漢鍋爐股份有 限公司債轉股方案〉及相關法律法規規定,全權實施本次債轉股, 包括相關文件的簽署和履行等》	2.00
議案3	公司第五屆董事會第十四次會議通過的《武漢鍋爐股份有限公司章程修正案》	3.00

註:股東申報一筆買入委託可對一項議案進行投票,多個議案按任意次序多筆委託;如 欲快速對全部議案統一投票,可選擇申報買入總議案。

(5) 「「一個學術學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學				
表決意見類型	委託數量			
同意	1股			
反對	2股			

2012年12月7日 公告編號:2012-047

棄權	3股
(6)確認投票委託完成。	
(7)計票規則	
股東通過網絡投票系統重複投票的,以第	一次的有效投票爲準。即如果股東先對一項或
多項議案投票表決,再對總議案投票表決,則	
其他未表決的議案以總議案的表決音目爲准:	加里股亩先粉總議家淮行投曹夷沖, 面對一項

多項議案投票表決,再對總議案投票表決,則以先投票的一項或多項議案的表決意見爲準
其他未表決的議案以總議案的表決意見爲準;如果股東先對總議案進行投票表決,再對一項
或多項議案進行表決,則以總議案的表決爲準。對同一表決事項的投票只能申報一次,不能
撤單;不符合上述規定的申報無效,深交所交易系統作自動撤單處理。同一表決權旣通過逐
易系統又通過互聯網投票的,以第一次投票爲準。
2、採用互聯網投票的身份認證和投票程序

與投票時應當通過B股股東帳戶進行網絡投票。	
2、股東通過深交所交易系統比照買入股票的方式,憑藉「激活校驗碼」激活服務密碼	申請數字證書
成功後半日方可使用;如激活指令是上午11:30之前發出的,則當日下午13:00即可使用;如	或 → 登錄互聯網 → 認證身份 → 投票
激活指令是上午 11:30 之後發出的,則次日方可使用。	
公司於 2012年 12月 1 日在《證券時報》、《大公報》以及巨潮資訊網上刊登了《武漢	申請數字證書
鍋爐股份有限公司關於召開2012年第二次臨時股東大會的通知》,本次股東大會採用現場	一次性辦理身份證手 wltp.cninfo.com.cn
投票和網絡投票相結合的方式召開。現將有關事項再次提示如下:	續,長期有效
一、召開會議基本情況	A Manufacture of the Section of the

(1)股東獲取身份認證的具體流程

股東可以採用服務密碼或數字證書的方式進行身份認證 A、申請服務密碼登陸網址 http://wltp.cninfo.com.cn的「密碼服務」專區:填寫「姓名、「身份證號」、「證券帳戶」等資料,設置6-8位的服務密碼;如成功申請,系統會返一個4位數字的激活校驗碼。股東通過深交所交易系統比照買入股票的方式,憑藉「激活 校驗碼|激活服務密碼成功後半日方可使用;如激活指令是上午11:30之前發出的,則當日 午13:00即可使用;如激活指令是上午11:30之後發出的,則次日方可使用

買入證券 買入價格 買入股數 4位數字的「激活校驗碼 | 369999 1.00元

服務密碼激活後長期有效,參加其他公司網絡投票時不必重新激活。 密碼激活後如遺失可通過交易系統掛失,掛失後可重新申請,掛失方法與激活方法類

	IK 。				
	買入證券	買入價格	買入股數		
	369999	2.00元	大於1的整數		
B、申請數字證書可向深圳證券信息公司或其委託的代理發證機構申請。具體操作參見 深态所互聯網投票系統(http://wltp.cgipfo.com.cn.)「證書服務」欄目。					

(2)股東根據獲取的服務密碼或數字證書登陸網址: http://wltp.cninfo.com.cn的互聯網投票系統進行投票

①登陸網址 http://wltp.cninfo.com.cn,在「上市公司網上股東大會列表」選擇「\*ST武

鍋B 2012年第二次臨時股東大會」投票; ②進入後點擊「投票登錄」,選擇「用戶名密碼登錄」,輸入您的「證券帳戶號」和

及務密碼」;已申領數字證書的股東可選擇 CA 證書登陸; ③進入後點擊「投票表決」,根據網頁提示進行相應操作;

1)確認並發送投票結果 五、備査文件

、武漢鍋爐股份有限公司第五屆董事會第十四次會議決議。

武漢鍋爐股份有限公司債轉股方案

獨立董事關於公司債轉股方案之獨立意見 特此公告

武漢鍋爐股份有限公司董事會

附件:授權委託書 先生/女士代表本人(本公司)出席武漢鍋爐股份有限公司2012年 效委託 第二次臨時股東大會並代爲行使表決權 委託人股票帳號: ;持股數:\_

委託人身份證號碼 (法人股東營業執照號碼): ;被委託人身份證號碼: 委託人對下述議案表決如下 (請在相應的表決意見項下劃「✓」 議案序號 議案內容

表決意見 武漢市東湖新技術開發區流芳園路1號武漢鍋爐股份有限公司證券部聯繫電話: 同意 反對 棄權 《武漢鍋爐股份有限公司債轉股方案》 4、注意事項:出席現場會議的股東及股東代理人請攜帶相關證件的原件參會,參會股 《爲順利實施本次債轉股,董事會同意並提請股東大會授權董 事會及董事會授權的管理人員根據經股東大會批准的〈武漢鍋 2 爐股份有限公司債轉股方案〉及相關法律法規規定,全權實施 本次股東大會向股東提供網絡形式的投票平台,股東可以通過深交所交易系統或互聯網系統(http://wltp.cninfo.com.cn)參加網絡投票。 本次債轉股,包括相關文件的簽署和履行等》 公司第五屆董事會第十四次會議通過的《武漢鍋爐股份有限公 3 司章程修正案》

> 委託人姓名或名稱(簽章): 委託人股東帳戶: 委託人:身份證號碼(營業執照號碼): 被季託人簽名: 委託書有效期限:委託日期: 在. 月 註:授權委託書剪報、複印或按以上格式自製均有效;單位委託須加蓋單位公章

被委託人身份證號碼:

### 電話、網上交易、自助 終端等證券交易工具

使用券商證券 價格:議案序號 買入投票證券 結束 (特定證券代碼) 交易終端 (1) 通過交易系統進行網絡投票的時間爲 2012 年 12 月 17 日上午 9:30-11:30,下午