

經絡料新按揭全年跌13%

今年初樓價愈升愈有，政府十月中推出「雙辣招」後成功為樓市稍作降溫，經絡按揭預期，今年全年的新取用按揭金額按年跌13%至1980億元，而明年樓市保持平穩，成交量或有輕微下調，預料中小型物業成交量將跑贏市場。

經絡按揭首席經濟分析師劉圓圓認為，政府十月中推出加強版額外印花稅（SSD）及新增買家印花稅（BSD）達到成效，樓價趨平穩，成交量亦回落，該公司於出招後兩個周末收到的按揭查詢大減六成；同時又預期，受政策影響，全年的新取用金額將較按年跌13%至1980億元，而今年首10個月相關貸款宗數為6.19萬宗，預料全年低於8萬宗，比去年全年的9.5萬宗為低。

劉圓圓又謂，明年1月市況將會完全反映政府出招的效果，預料相關貸款宗數較今年12月再跌10%。至於今年按揭業務表現麻麻，新取用金額比2010年高峰期的3242億元激減四成，而下半年銀行取態積極，表現則較上半年為佳，該公司預料11、12月的新取用按揭貸款金額可突破200億元，創今年新高。

明年樓市走勢方面，她相信樓價橫行，農曆年過後有望出現小陽春，全年成交量或有輕微下調，故計會由本地客及一手樓盤主導，價格介乎200至500萬元的中小型物業將跑贏市場。她又謂，自美國聯儲局九月推出第三輪量化

寬鬆措施（QE3）以來，銀行提供的按揭息率一直徘徊於2.15厘的低水平，銀行下調按揭利率的空間有限，預料銀行會改以現金回贈及推一次性優惠措施爭客，吸納對象包括五千名免補地價居屋潛在客戶。

近年內地客成港樓市支柱，尤其是豪宅盤，但BSD影響內地買家的部署及入市意欲，減少購買豪宅及採用較高的按揭成數比例增加。經絡按揭研究部數據顯示，於樓價1000萬元以上的豪宅市場，內地客比例由10月份的30.5%，降至11月的25.6%；申請三至五成按揭成數的內地買家比率連升三個月，11月比率已達至57.1%。

東半山傲璇天價租金「捷Q」

樓市高處不勝寒，豪宅租客亦開始腳軟，太古地產（01972）旗下東半山傲璇（OPUS HONG KONG），早前以85萬元天價租出的地下複式花園單位，近日被租客「捷租」，暫未能坐上全港最貴呎租豪宅寶座。

本報記者 林惠芳

太古地產昨日發出新聞稿表示，東半山傲璇地下複式花園A室，於上周五再度推出市場放租，而原先承租該單位的客戶已經決定放棄交易，太古地產將會就有關事件保留一切法律權利，不過，公司深信這個複式花園單位仍然可以喚起市場興趣。

傲璇9樓膺亞洲最貴分層

事實上，是宗個案為繼恒基地產（00012）西半山天匯頂層A室之後，今年本港第2宗大額住宅租務交易取消個案。據了解，今次被捷租的地下複式花園A室，單位面積約6000方呎，今年8月份以每月85萬元租出，折合呎租逾140元，曾經冠絕全港，惟環球經濟持續走下坡，該單位租賃「捷Q」，暫未能坐上全港最貴呎租豪宅寶座。

以超級豪宅定位的傲璇，今年已刷新多項紀錄，該盤9樓全層在買家印花稅（BSD）出台前以4.55億



東半山傲璇外形獨特，設計為每層一伙，私隱度甚高

元沽出，折合呎價6.8萬元，成功登上亞洲分層豪宅寶座，而同盤的8樓全層單位之呎價亦達6.37萬元，屬全港分層第三貴。

太古地產昨日強調，傲璇的8樓及9樓兩個單位早於11月和12月完成交易。

本港樓市在「雙辣招」衝擊下，全城樓市幾近陷入僵局，除了豪宅外，地產代理預期，整體樓市於明年春節前難以「解凍」，無論一、二手成交量將持續

偏低，明年首季樓價或跌5%，即使「小陽春」後有望見底反彈，但預測全年樓價最多僅升5%。

樓市膠着狀態料至下季

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，政府推出「雙辣招」後，樓市氣氛一落千丈，隨着聖誕及農曆新年等傳統節日來臨，他預期牛皮膠着狀態最快要延至明年3月，預料農曆年前樓價或跌5%，觀望情緒最快待明年暑假時才開始「解凍」，屆時在低利率、通脹及熱錢囤積的誘因下，樓市購買力可望再次爆發，樓價或反彈10%，但全年計樓價只升5%，一、二手住宅交投則按年下挫10%至約7.5萬宗。

明年一手市況方面，美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，近年發展商積極吸納地皮，明年推盤意欲將回升，估計全年推盤量約2.27萬伙，以新界區為主，料佔全年約60%，在供應增多之下，發展商定價不會太進取，一手單位溢價將稍為收窄。



廖偉強（左）稱，利嘉閣今年錄得約13.5億元佣金收入，按年升12.5%

受惠於政府出招前樓市交投不俗，今年代理佣金亦再創新高。利嘉閣指年初至今佣金收入為13.5億元，創歷來新高；其「兄弟」中原地產佣金收入亦按年升17%至27億元。不過分析認為，若明年住宅成交量繼續在現時低位徘徊，代理佣金收入勢難以維持。

利嘉閣總裁廖偉強稱，截至目前為止，利嘉閣今年錄得約13.5億元佣金收入，按年升12.5%，兼創歷年新高。該行目前共有232間分行，員工人數則為2920人，與政府出招前約3000人相比，按年減少80人。廖稱目前流失率維持在正常水平，該行不存在大幅裁員的情況。

另外，中原亞太區住宅部總裁陳永傑稱，今年該行住宅部佣金預料可達27億元，按年增加17%。他指近日業主議價空間擴大，市場氣氛略見回暖，估計該行住宅部12月份佣金收入可達1.9億元。陳永傑預期，明年受置安心及重建居屋措施帶動，加上多個一手限項限量項目推出，二手中小型住宅會因而受惠，預期農曆新年後將現小陽春。

美聯集團（01200）執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，集團目前仍未有裁員計劃，主要透過自然流失減少人手。他形容現時是次弱留強，而明年新春後樓市會有小陽春，故要保留實力。至於分行方面，陳坤興指將長期沒有盈利的分行關閉，但指有8至10間分行早前已簽訂租約，將會如期開舖。

他補充說，現時該行人手約3000人，較之前減少1至2%，分行數目則約250間。陳氏相信，整個行業的人手會因為政府出招而減少。

雖然代理今年佣金收入仍創新高，但分析普遍認為，如果住宅成交量繼續在現時的低水平徘徊，相信明年情況不容樂觀。事實上，政府出招後不少住宅代理生意驟減，要透過促成車位及舖位成交維持收入。

證券簡稱：*ST武鍋B 證券代碼：200770 公告編號：2012-052

武漢鍋爐股份有限公司2012年第二次臨時股東大會決議公告

本公司及董事、監事、高級管理人員保證公告內容真實、準確和完整，公告不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

重要提示：本次會議沒有增加、變更提案情況。本次會議沒有部分議案被否決。

一、會議召開情況：1、召開時間：（1）現場會議召開時間為：2012年12月17日（星期一）上午9:30（2）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（3）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

2、召開地點：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會議室

3、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

4、表決方式：公司股東可選擇現場投票和網絡投票中的任意一種表決方式。投票表決時，同一表決權只能選擇現場、網絡投票方式中的一種。

5、召集人：本公司董事會

6、主持人：董事長楊國威先生

本次股東大會於2012年12月17日以公告方式發出會議通知，本次股東大會的召開符合《公司法》、《上市公司股東大會規則》、《深圳證券交易所股票上市規則》及《公司章程》的規定。

三、會議出席情況：1、出席的總體情況：參加本次股東大會現場會議的股東（代理人）37人，代表股份186,619,945股，佔公司有表決權總股份的62.83%；參加網絡投票的股東（代理人）共1,591人，代表股份55,094,063股，佔公司有表決權總股份18.55%

2、非流通股股東：外資法人股股東1人，代表股份151,470,000股，佔公司非流通股股東表決權股份總數88.06%。國有法人股股東1人，代表股份20,530,000股，佔公司非流通股股東表決權股份總數11.94%

3、公司部分董事、監事及高級管理人員出席了會議。北京大成（武漢）律師事務所律師林、楊翠瓊律師出席本次股東大會進行見證，並出具了法律意見書。

四、提案審議和表決情況：本次股東會議採取現場投票與網絡投票相結合的方式對各項議案進行了認真審議，以下議案1、議案2均通過了表決。公司關聯股東阿爾斯通（中國）投資有限公司對議案1、議案2均迴避了表決。同時，議案3均經出席本次股東大會並參與該項議案表決的股東所持表決權股份總數的三分之二以上同意通過；議案2經出席本次股東大會並參與該項議案表決的股東所持表決權股份總數的二分之一以上同意通過，具體表決結果如下：

1、審議了《武漢鍋爐股份有限公司債轉股方案》：本議案未能通過。表決情況如下：同意42,542,774股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的47.14%；反對44,403,534股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的49.21%；棄權3,297,700股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的3.65%。其中，因審議事項涉及關聯事項，外資法人股股份151,470,000股股東迴避表決；內資國有法人股同意股份20,530,000股，佔非流通股股東所持表決權100%，反對0股，棄權0股。

2、審議了《為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相關人員根據股東大會批准的《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》：本議案未能通過。表決情況如下：同意42,542,774股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的47.14%；反對44,403,534股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的49.21%；棄權3,297,700股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的3.65%。其中，因審議事項涉及關聯事項，外資法人股股份151,470,000股股東迴避表決；內資國有法人股同意股份20,530,000股，佔非流通股股東所持表決權100%，反對0股，棄權0股。

3、審議通過了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》：同意193,311,474股，佔現場投票及網絡投票所有股東所持表決權79.98%；反對44,378,734股，佔現場投票及網絡投票所有股東所持表決權的18.36%；棄權4,023,800股，佔現場投票及網絡投票所有股東所持表決權的1.66%。其中：外資法人股同意股份151,470,000股，佔非流通股股東所持表決權88.06%；反對0股；內資國有法人股同意股份20,530,000股，佔非流通股股東所持表決權11.94%；反對0股，棄權0股。

五、律師出具的法律意見：1、律師事務所名稱：北京大成（武漢）律師事務所

2、律師姓名：郭春林、楊翠瓊

3、法律意見書結論：本所律師認為，貴公司本次股東大會的召集、召開程序，出席、列席本次股東大會人員及會議召集人資格，本次股東大會的表決程序、表決結果符合法律、法規、規範性文件及公司章程的規定，本次股東大會作出的各項決議合法有效。

北京大成（武漢）律師事務所出具的法律意見書全文請見巨潮資訊網《法律意見書中表述的議案表決結果與公司2012年第二次臨時股東大會決議公告披露的議案表決結果一致》。

特此公告。

武漢鍋爐股份有限公司董事會
二〇一二年十二月十七日

北京大成（武漢）律師事務所關於武漢鍋爐股份有限公司2012年第二次臨時股東大會的法律意見書

致：武漢鍋爐股份有限公司
北京大成（武漢）律師事務所（以下簡稱「本所」）接受武漢鍋爐股份有限公司（以下簡稱「貴公司」）的委託，指派本所楊翠瓊、郭春林律師（以下簡稱「本所律師」）出席貴公司2012年第二次臨時股東大會（以下簡稱「本次股東大會」），並就本次股東大會的召集、召開程序的合法性、出席會議人員資格及會議召集人資格、會議表決程序和表決結果的合法性有效性出具法律意見書。

為出具本法律意見書，本所律師出席了本次股東大會，審查了貴公司提供的有關本次股東大會的相關文件。在審查本所律師認為，貴公司已向本所律師保證和承諾，所提供的所有文件、資料正本及副本均真實、合法、有效、完整，已向本所律師披露了與本所律師法律意見書出具的事實和文件，且無任何隱瞞、疏漏之處。基於前述保證和承諾，本所律師根據《中華人民共和國公司法》、《上市公司股東大會規則》及《武漢鍋爐股份有限公司章程》的相關規定

，並按照律師行業公認的業務標準、道德規範和勤勉盡責精神，出具法律意見如下：

一、關於本次股東大會的召集、召開程序：1、次股東大會的召集：本次股東大會係根據貴公司第五屆董事會第十四次會議決議，由貴公司董事會召集。

貴公司董事會已於2012年12月1日以公告方式在《證券時報》、《大公報》及巨潮資訊網上刊載了《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的通知》，通知中載明了本次股東大會的召開時間、召開地點、召集人、召開方式、出席會議對象、會議審議事項、會議登記辦法、有權出席會議股東權登記日期及其委託代理人出席會議並參加表決的權利等事項，並按規定對所有議案的具體內容進行了披露。根據貴公司召開本次股東大會的通知公告，公司股東除可以現場投票外，還可以採用網絡投票方式行使表決權。

2012年12月4日至14日，貴公司董事會多次以公告方式刊載了《關於2012年第二次臨時股東大會網絡投票的提示性公告》，向全體股東告知了本次股東大會的網絡投票事項。

本所律師向股東提供了網絡投票平台，股東可以通過深圳證券交易所交易系統和深圳證券交易所互聯網投票系統參加網絡投票。本次股東大會股權登記日登記在冊的所有股東，均有權通過網絡投票系統行使表決權，公司股東可選擇現場投票和網絡投票中的任意一種表決方式。如果重複投票，則以第一次表決結果為準。

2、本次股東大會的召開：經本所律師核查，本次股東大會採取現場投票與網絡投票相結合的方式召開。

現場會議於2012年12月17日上午在貴公司會議室召開；按照會議通知，貴公司向股東提供本次股東大會的網絡投票平台，接受股東通過深圳證券交易所交易系統和深圳證券交易所互聯網投票系統進行網絡投票。通過深圳證券交易所交易系統投票的時間為2012年12月17日9:30—11:30、13:00—15:00，通過互聯網投票系統投票的時間為2012年12月16日15:00至2012年12月17日15:00。

綜上，貴公司在本次股東大會召開十五天前刊登了會議通知，網絡投票時間符合貴公司股東大會通知的內容；本次股東大會召開時間、地點及會議內容與公告一致；貴公司發出通知的時間、方式及通知內容均符合法律法規、規範性文件及公司章程的相關規定，本次股東大會的召集、召開程序符合相關法律法規、規範性文件及公司章程的規定。

二、關於出席、列席本次股東大會人員的資格和召集人資格：1、參加本次股東大會現場會議的股東（代理人）37人，代表股份186,619,945股，佔公司有表決權總股份的62.83%；參加網絡投票的股東（代理人）共1,591人，代表股份55,094,063股，佔公司有表決權總股份18.55%

其中非流通股股東：外資法人股股東1人，代表股份151,470,000股，佔公司非流通股股東表決權股份總數88.06%。國有法人股股東1人，代表股份20,530,000股，佔公司非流通股股東表決權股份總數11.94%。

本所律師對出席現場會議的股東（代理人）提供的身份證明、持股證明及股東授權委託書的核實，到會股東（代理人）與中國證券登記結算有限公司深圳分公司提供的截止2012年12月10日下午收市時貴公司《股東名冊》以及其他相關證明文件相符，上述人員出席本次股東大會的資格合法有效。

網絡投票股東資格係在其進行網絡投票時由深圳證券交易所系統認定。在參與網絡投票的股東資格均符合法律、法規及規範性文件及章程規定的前提下，本所律師認為，本次股東大會的網絡投票符合法律法規、規範性文件及公司章程的相關規定，網絡投票的公告、表決方式和表決結果的統計均合法有效。

2、貴公司部分董事、監事和董事會秘書出席了本次股東大會，總經理、其他高級管理人員和見證律師列席了本次股東大會。

3、本次股東大會由貴公司董事會召集，貴公司董事會召集人的資格符合法律法規、規範性文件及公司章程的規定。

三、本次股東大會議案的表決結果：1、議案1：因涉及關聯交易，按照《深圳證券交易所股票上市規則》及《公司章程》的相關規定，公司關聯股東阿爾斯通（中國）投資有限公司對議案1、議案2均迴避表決；另外，議案3需出席本次股東大會並參與該項議案表決的股東所持表決權股份總數的三分之二以上同意通過；議案1需出席本次股東大會並參與該項議案表決的股東所持表決權股份總數的三分之二以上同意通過。議案2需出席本次股東大會並參與該項議案表決的股東所持表決權股份總數的三分之二以上同意通過。

經本所律師審核見解，本次股東大會網絡投票結束後，合併統計了現場投票和網絡投票的表決結果，現確認如下表決結果：

議案1《武漢鍋爐股份有限公司債轉股方案》：本議案未能通過。表決情況如下：同意42,542,774股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的47.14%；反對44,403,534股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的49.21%；棄權3,297,700股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的3.65%。其中：外資法人股同意股份151,470,000股，佔非流通股股東所持表決權88.06%；反對0股；內資國有法人股同意股份20,530,000股，佔非流通股股東所持表決權11.94%；反對0股，棄權0股。

議案2《為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相關人員根據股東大會批准的《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》：本議案未能通過。表決情況如下：同意42,542,774股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的47.14%；反對44,403,534股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的49.21%；棄權3,297,700股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的3.65%。其中，因審議事項涉及關聯事項，外資法人股股份151,470,000股股東迴避表決；內資國有法人股同意股份20,530,000股，佔非流通股股東所持表決權100%，反對0股，棄權0股。

議案3《為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相關人員根據股東大會批准的《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》：本議案未能通過。表決情況如下：同意42,542,774股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的47.14%；反對44,403,534股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的49.21%；棄權3,297,700股，佔現場投票及網絡投票所有股東有表決權的3.65%。其中：外資法人股同意股份151,470,000股，佔非流通股股東所持表決權88.06%；反對0股；內資國有法人股同意股份20,530,000股，佔非流通股股東所持表決權11.94%；反對0股，棄權0股。

四、律師意見：本所律師認為，貴公司本次股東大會的召集、召開程序，出席、列席本次股東大會人員及會議召集人資格，本次股東大會的表決程序、表決結果符合法律、法規、規範性文件及公司章程的規定，本次股東大會作出的各項決議合法有效。

北京大成（武漢）律師事務所
執業律師：14201200611253049
見解律師：郭春林（郭春林）
見解律師：14201201010820282
負責人（呂晨芳）
二〇一二年十二月十七日

名城「現實價」735萬平手離場

政府「雙辣招」下二手成交減少，部分業主開始接受現實，叫價態度開始軟化。根據代理表示，大圍名城有業主以735萬元「筍價」沽出單位，持貨兩年多僅平手離場。

各區業主態度開始軟化，叫價回歸現實，各區樓市氣氛略有起色。美聯營業經理邱健豪表示，大圍名



城5座北閣高層A室，面積901方呎，3房套房間隔，望山景及河景，新近以735萬元成交，呎價8158元。據了解，原業主於2010年4月，斥721.6萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利13.4萬元，扣除使費後料僅平手離場。

新買家為外區換樓客，見單位景觀及作價吸引，故購入作自住之用。邱健豪稱，本月至今名城暫錄約8宗二手成交，現時苑苑平均呎價約為8600元。

另邊廂，中原分行經理李婉群表示，本月屯門區成交仍然偏慢，成交集中在李婉群單位。李婉群稱，屯門錦華花園A座低層7室，面積459方呎，兩房間隔，業主原本叫價265萬元放盤，經買家還價後，最終減價15萬元，以250萬元沽出單位，減幅約5%，平均呎價5447元。新買家為上車客，見樓招對本地用家影響不大，觀望後樓價又無大幅回落，故決定盡快入市。原業主則於2005年2月以82萬元買入上址，持貨7年多，帳面獲利168萬元，單位升值2倍。

屯門中央廣場車位炒家提價五成放售

炒車位熱潮暫告一段落，但個別投資者仍然心雄。有投資者上月斥8500萬元向大昌（00088）購入屯門中央廣場一批車位，近日推出市場放售，叫價1.28億元，較購入價高出五成。

銅鑼灣車位意向價197萬

雖然車位炒風暫告平息，但投資者放售車位時叫價仍見進取。萊斯客戶經理周潤霖稱，獲業主委託放售屯門中央廣場地下至8樓共325個車位，業主意向價1.28億元，平均每個車位39萬元。據了解，該投資者在上月才斥8500萬元購入該批車位，現時叫價較購入價高出多達五成。

另該區寫字樓成交，美聯商業高級區域營業董事李鎮龍稱，屯門中央廣場17樓全層，19640方呎，以6481萬元成交，呎價3300元

回報2.4厘。

銅鑼灣亦有業主放售車位，美聯商業營業董事羅仲英表示，獲業主委託放售銅鑼灣新時代中心2、3及5樓停車場共33個車位，意向價6500萬元，平均每個車位197萬元，現回報2.4厘。羅稱，上環一洲國際廣場車位近月曾創265萬元成交紀錄，相信上址車位平均售價在200萬元以下具競爭力。

尖咀國都8層樓面售2.79億

另邊廂，土地註冊處資料顯示，投資者余國銓及相關人士以2.79億元購入尖沙咀北京道國都大廈8至15樓共8層樓面，涉及樓面2.2萬方呎。消息透露，余已安排折售物業，據悉，個別樓層意向價1.37萬至1.66萬元不等，個別細車位入場費660萬元。另有通商大廈，尖沙咀麼地地30號全幢商廈，獲

買家洽購至尾聲，涉3.38億元。

舖市方面，市場消息盛傳資深投資者蔡伯能剛以4900萬元，摸出半山堅道1號地庫，面積900方呎，呎價54444元。蔡於上月才購入該舖，個多月連賺500萬元，升值11%。另亦有持貨多年的業主沽舖，中原（工商舖）高級營業董事鄭得明稱，西灣河街110號地下及地庫，共900方呎，以2138萬元沽出，原業主在1974年購入該舖，38年間升值逾81倍，帳面賺2112萬元離場。

▲有投資者放售屯門中央廣場300多個車位，叫價1.28億元



▲有投資者放售屯門中央廣場300多個車位，叫價1.28億元

買家洽購至尾聲，涉3.38億元。

舖市方面，市場消息盛傳資深投資者蔡伯能剛以4900萬元，摸出半山堅道1號地庫，面積900方呎，呎價54444元。蔡於上月才購入該舖，個多月連賺500萬元，升值11%。另亦有持貨多年的業主沽舖，中原（工商舖）高級營業董事鄭得明稱，西灣河街110號地下及地庫，共900方呎，以2138萬元沽出，原業主在1974年購入該舖，38年間升值逾81倍，帳面賺2112萬元離場。