

豪宅劈價潮 君臨低市價一成沽

代理：缺北水撐場 九龍站上月成交僅十宗今年最靜

連鎖效應

中央致力「房住不炒」政策後，內地樓市明顯降溫，市場擔心財富效應減少，南下資金或收縮，向來依賴「北水」的香港豪宅充斥觀望氣氛。曾吸引內地客爆買的九龍站，上月只有10宗成交，創今年新低，小業主看淡率先劈價減持，其中君臨天下2房以低市價逾1成賣出；擎天半島亦連錄2宗低價成交個案。

大公報記者 林惠芳

九龍站豪宅挾西九文化區及高鐵優勢，在自由行旅客爆買高峰期，曾經是內地豪客「落腳」首選，他們不但狂掃圓方商場的奢侈品，對上蓋的豪宅也絕不手軟，動輒以數千萬買入。

中原地產分行經理胡鴻洲表示，上半年疫情逐漸受控，市場一度憧憬內地與香港通關，北水或再南下掃「磚頭」，部分投資者率先偷步入市，六月份九龍站一帶屋苑共錄41宗二手成交，為今年來最旺。

持貨十二年賺928萬

不過，中央致力「房住不炒」，內地樓價今年跌勢加快，持重貨的投資者或「大冧沙」焦頭爛額，市場擔心財富效應減少，北水難再南下，市況再度觀望。以九龍站為例，代理透露，上月全區只有10宗二手買賣，平均每個屋苑僅一宗，是今年來最淡靜，本月截至昨天亦只有10宗成交。

投資者見勢色不對，選擇先行出貨止賺。胡鴻洲表示，九龍站本月至少錄三宗低價成交，包括君臨天下1座高層E室，實用面積818方呎，採2房套房間隔，另設儲物房，單位望開揚園景，投資者以2800萬元放售，劈價310萬終以2490萬元連租約沽出，實呎30440元，參考樓上高4層E室今年

7月成交價2778萬元，是次單位造價較之低288萬元或10.4%。

胡鴻洲指，新買家為收租客，雖然上址現時月租僅3.6萬元，比市值低10%，但業主願意大幅降價，造價比銀行估價2820萬元低約12%，所以趁低吸納。據了解，原業主於2009年以1562萬元一手買入單位收租，最近對後市不樂觀，希望盡快賣樓止賺，持貨12年，賬面獲利928萬元離場，單位升值59%。

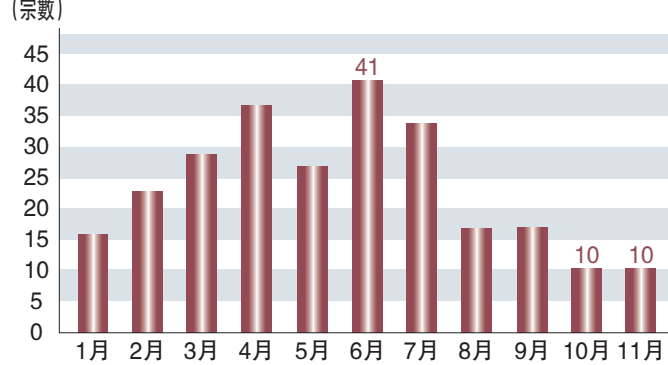
同區豪宅連錄2宗低價個案，消息指，擎天半島3座中高層C室，實用面積802方呎，採3房套房間隔，投資者開價2630萬元，減價逾百萬以2500萬賣出，實呎31172元，此單位獲銀行網上估值2633萬元，意味成交價低水133萬或5%。

擎天連錄低價成交

另一宗為擎天半島2座低層A室，實用面積872方呎，採3房套房間隔，原業主於九龍站持有多於1伙單位，見市況不明朗，希望減持，早前以2500萬放售上址，最近減至2380萬賣出，減幅近5%，折合實呎27294元，持貨8年賬賺662萬或38%，據悉，該名投資者亦正在放售同屋苑第1座高層物業。



九龍站屋苑今年二手買賣按月走勢



*11月數據截至24日

#屋苑包括凱旋門、擎天半島、君臨天下、漾日居、Grand Austin、The Austin、天璽、港景峯、名鑄及御金、國峯

◀九龍站君臨天下有收租客看淡後市止賺，以低市價逾1成賣出單位。

會地明年推2000伙 啟德三盤待發

【大公報訊】啟德大地主的會地，旗下MONACO ONE第1期大收旺場，同系的MONACO ONE第2期正待批預售樓花同意書，望可於明年初推售，為集團打響頭炮，連同跑道區兩個項目，會地明年可推售約2000伙。

會地常務董事黃光耀表示，集團壓軸盤MONACO ONE第1期熱賣，短短6日累售487伙單位，佔全期492伙近99%，套現逾50億元。連同其他項目，集團今年至今已售約1900伙，吸金達320億元，創集團歷史。

黃續指，MONACO ONE第1期現僅餘5伙待售，包括1伙招標中的特色戶，集團初步已接獲多份標書及洽商，料短期有結果，呎價預期達4萬元以上。

項目第1期熱賣，第2期亦加緊推售，已着手籌備前期銷售部署，現階段待批預售樓花同意書，有望短期完成樓書及示範單位，務求可於明年初推售，為集團來年推盤打響頭炮。該期提供559伙，主打2房及3房戶型，逾半數可望維港海景，加上地理位置更優勝，料比第1期有約10%加價空間。

明年推盤大計除上述MONACO ONE第2期外，跑

道區其中兩個合資項目，亦會於來年應市，預算3盤涉及約2000伙。

另一方面，新地（00016）堅尼地城KENNEDY 38昨晚次輪發售40伙，市傳即晚售出36伙，兩輪共沽近140伙，佔全盤341伙的40%。周五接力第三輪推售50伙，中原最大手買家購入2伙1房1套單位，以即供計涉款約1840萬元。

永義（01218）旗下九龍塘延文禮士道寓春，1座1樓C室昨日以2056.6萬元售出，實用面積639方呎，連225方呎平台，3房套房連工人套房間隔，呎價32185元，買家採用90天付款。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年樓市表現強勁，累積一手成交量突破1.6萬宗，已超越去年全年15013宗一手登記量，料全年可達1.8萬宗。該行看好後市發展，積極擴充，今年新增分行數目近90間，現時中原地產香港分行數目達470間，為公司歷史新高。人手方面，現時中原地產香港員工達6800人，年內已增聘人手達600人。明年目標直指500間分行。

白石角洋房賣6080萬 七年蝕逾千萬

【大公報訊】九龍站豪宅欠缺「北水」，而數年前以高價開賣的新界區樓盤，小業主出貨難度大增，心急套現唯有蝕讓。大埔白石角溫玥，天賦海灣一幢洋房，消息指僅以6080萬轉售，原業主持貨7年，賬面貶值近千萬，連雜費料蝕逾1300萬元。

市場消息透露，溫玥，天賦海灣雙號屋，實用面積2686方呎，連約822呎平台、1371呎花園及停車位，物業採4房2套間隔，本月以6080萬元轉售，實呎22636元。據了解，原業主於2014年以7022萬向發展商購入洋房，最近把物業自讓予毗鄰單號屋的業主朋友，持貨7年賬面損失942萬，物業貶值逾13%，連同釐印費等支出，料實際蝕逾1300萬元。

北半山指標豪宅寶馬山花園亦有業主低價沽樓。世紀21北山地產營業董事嚴智賢表

示，寶馬山花園1座中層C室，實用面積830方呎，屬3房間隔，享煙花海景，早前以1700萬元賣出，實用呎價20482元，屬屋苑同類單位近2年新低價。不過，原業主早於2000年以638萬元購入，持貨21年轉售，賬面賺1062萬元，單位升值近1.7倍。

北角港逸軒低層錄蝕讓

另邊廂，北角單幢樓港逸軒錄近年罕有蝕讓，消息指，該度低層C室，實用面積200方呎，原業主於3年前以448萬二手買入，最近以448萬平手賣出，意味蝕使費離場。

傳統屋苑似乎未受影響，繼續挑戰高位紀錄，消息指，沙田希爾頓中心B座頂層一個連天台單位，實用面積274方呎，以568萬賣出，實呎20730元創屋苑呎價新高。

皓日擬首推60伙 最快下周開價

【大公報訊】九龍灣近40年首個新盤的恒隆（00101）皓日，示範單位昨日率先向傳媒開放，周六正式對外開放，測試市場反應再定價錢，預計首批不少於60伙。

恒隆物業銷售部高級經理彭頌欣表示，皓日上周末就接受示範單位預約參觀，錄得2000組登記，料有8000人參觀，不少同區換樓客對3房感興趣，分支家庭則吼準2房戶。周末對外開放時，觀察睇樓反應再決定

價錢，意味有機下周開價，按全盤294伙的兩成計，首批推出不少於60伙單位。

皓日今開放兩個示範單位予傳媒參觀，包括28樓A室及28樓C室，同樣面向西南方，兩個示範單位均設連裝修及清水房。

項目設有4個示範單位，其中一個以28樓C室為藍本，實用面積508方呎，原則2房間隔。設計師將兩間睡房拆牆打通，變身1房單位，空間感大增。



▲皓日示範單位昨日曝光。

證券代碼：420063 證券簡稱：武鍋B3 公告編號：2021-036

武漢鍋爐股份有限公司 董事會提示性公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

2021年11月24日，本公司（以下簡稱「WBC」）接到公司控股股東通用電氣蒸汽發電投資有限公司（以下簡稱「GESPI」）的書面通知，GESPI於2021年11月23日與道本汽車部件有限公司就與一項先決條件有關的內容簽署了《股份購買協議第一修正案》，涉及到了2021年9月30日披露的《武漢鍋爐股份有限公司收購報告書》（以下簡稱「收購報告書」）及其相關中介機構意見書的修改，書面通知全文如下：

請參考我們之前於2021年9月28日發出的有關通用電氣蒸汽發電投資有限公司（簡稱：GESPI）與道本汽車部件有限公司，就GESPI售出：1）GESPI持有武漢鍋爐股份有限公司的151,470,000股限制性股票；2）GESPI與武漢鍋爐股份有限公司及匯豐銀行（中國）有限公司北京分行之間的委託貸款債權人權益（基於2018年11月18日簽署並不時修訂及補充的《委託貸款協議》），簽署《股份購買協議》的倡儀。

我們特此通知武漢鍋爐股份有限公司，在2021年11月23日，GESPI已經與道本汽車部件有限公司就與一項先決條件有關的內容簽署了《股份購買協議第一修正案》。

根據《股份購買協議第一修正案》，《股份購買協議》第5.1.3款的現有條文已被刪除，並替換以下內容：

「5.1.3本次交易的交割已獲得中華人民共和國國家市場監督管理總局（「市監總局」）反壟斷部門的書面批准，即批准本次交易的經營業務集中；或者，在市監總局反壟斷部門初步審查申報材料之後，授予一項同意，也即，同意撤回本交易項下的經營業務集中申報。」

此項修改沒有必要的，因為道本汽車部件有限公司在遵獲市監總局勸告下，已經經道市監總局，提請撤回本交易項下的經營業務集中申報。而市監總局已於2021年11月19日回復道本汽車部件有限公司，同意撤回經營業務集中申報。

除上述內容外，我司收到武漢汽車部件有限公司出具的《收購報告書》修訂說明，全文如下：

根據全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司監管部的審核意見，以及交割過程中的最新進展，我們對《武漢鍋爐股份有限公司收購報告書》做了如下修改：

一、收購報告書修訂情況如下：

1、「第一部分收購人介紹」之「七、收購人主體資格情況」之「（一）收購人資格」之「收購人不存在《關於對失信主體實施聯合懲戒措施的監管公告》規定的不得收購公眾公司的的情形」修訂為「收購人不存在違反《全國中小企業股份轉讓系統監管部監管指引》相關規定的情形」；

2、「第二部分本次收購的基本情況」之「一、本次收購的方式、資金來源及支付方式」補充披露「本次收購的股份屬於退市公司B類非流通股，其登記變更適用《中國證券登記結算有限責任公司北京分公司兩網公司證券登記結算業務指南》（2020年11月版）（以下簡稱《業務指南》）之規定。為保證本次股權交易的合法有效開展，收購人將按照《業務指南》（2020年11月版）之要求通過指定渠道下載相關業務表格，如實填寫本次交易信息，並依照中國證券登記結算有限責任公司之要求提交相關的變更登記材料，依法辦理股份轉讓手續。」

3、「第二部分本次收購的基本情況」之「二、本次收購涉及的相關協議及其主要內容」補充「2021年11月22日，交易雙方在武漢簽署了《股份購買協議第一修正案》，」

4、「第三部分本次收購的基本情況」之「四、本次收購的批准及履行的相關程序」之「（一）本次收購已履行的法律程序」補充「2、被收購人已履行的程序」補充內容「（2）本次交易中的債權收購已取得武漢股份股東大會通過同意目標債權轉讓（即對委託貸款協議的相應修訂或替換）的決議，及目標公司股東大會通過同意有關內部合同、客戶合同和買賣方負責訂單處理方案的決議。」

5、「第二部分本次收購的基本情況」之「四、本次收購的批准及履行的相關程序」之「（二）本次收購尚需履行的法律程序」刪除「2.本次交易中的債權收購尚需取得武漢股份股東大會通過同意目標債權轉讓（即對委託貸款協議的相應修訂或替換）的決議，及目標公司股東大會通過同意有關內部合同、客戶合同和買賣方負責訂單處理方案的決議。3.本次交易的交割向需獲得中華人民共和國國家市場監督管理總局反壟斷部門的書面批准，即批准本次交易中的經營業務集中。」

4、「第三部分本次收購的基本情況」之「二、本次收購涉及的相關協議及其主要內容」之「（三）主要內容」之「4、本次交易交割的先決條件」之「目標公司股東大會已通過同意目標債權轉讓，及對委託貸款協議的相應修訂或替換」的決議；及本次交易的交割已獲得中華人民共和國國家市場監督管理總局反壟斷部門的書面批准，即批准本次交易中的經營業務集中。」修訂為「及本次交易的交割已獲得中華人民共和國國家市場監督管理總局（「市監總局」）反壟斷部門的書面批准，即批准本次交易中的經營業務集中；或者，在市監總局反壟斷部門初步審查申報材料之後，授予一項同意，也即同意撤回本交易項下的經營業務集中申報。」

5、「第四部分本次收購對公眾公司的影響分析」之「一、本次收購對公眾公司的影響和風險」之「本次收購前，通用電氣蒸汽發電投資有限公司為公眾公司控股股東、實際控制人。」修訂為「本次收購前，通用電氣蒸汽發電投資有限公司為公眾公司控股股東，通用電氣奧爾巴已全球控股有限公司為公眾公司實際控制人。」

6、刪除「第五節收購人作出的公開承諾以及約束措施」之「（八）關於維護銀行公司控制權穩定的承諾」之「4、本公司承諾將協調各方及時推進相關交易進度，及時辦理相關股份的質押手續，保障決策權委託等相關控制權穩定措施的有效實施落地」；

7、修補部分補充

《股份購買協議第一修正案》指道本汽車與通用電氣蒸汽發電投資有限公司簽署的、對《購買協議》第五條關於交割條件修正的補充協議。

本次交易中的中介機構報告均根據《收購報告書》（修訂稿）做了相應修補。

關於本次修訂的詳細內容請見同日披露的《武漢鍋爐股份有限公司有限收購報告書（修訂稿）》、《萬和證券股份有限公司關於武漢鍋爐股份有限公司收購報告書之財務顧問報告（修訂稿）》、《北京盈科（武漢）律師事務所關於武漢鍋爐股份有限公司收購報告書之法律意見書（修訂稿）》、《湖北得偉君尚律師事務所關於武漢鍋爐股份有限公司收購事項法律意見書（修訂稿）》，請投資者予以關注。

本公司將嚴格按照《全國中小企業股份轉讓系統兩網公司及退市公司信息披露暫行辦法》等相關法律法規的規定，密切關注該事項的動向，並根據進展情況及時履行信息披露義務。

武漢鍋爐股份有限公司董事會
二零二一年十一月二十四日

股票簡稱：佛山照明（A股）、粵順明B（B股） 股票代碼：000541（A股）、200541（B股） 公告編號：2021-097

佛山電器照明股份有限公司 2021年第二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的真實、準確和完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

為減少公司管理層級，降低管理成本，提高運營效率，公司於2021年8月16日召開第九屆董事會第十五次會議，審議通過了《關於吸收合併全資子公司湖南科達達新能源投資發展有限公司的议案》，董事會同意公司吸收合併全資子公司湖南科達達新能源投資發展有限公司（以下簡稱「湖南科達達」），吸收合併完成後，湖南科達達獨立法人資格將被註銷，湖南科達達全部資產、負債、債務、業務、人員及其他一切權利與義務均由公司依法繼承。具體內容詳見2021年8月17日在巨潮資訊網披露的《關於吸收合併全資子公司湖南科達達新能源投資發展有限公司的公告》。

近日，公司收到長沙高新技術產業開發區管理委員會出具的《（高新）登記內注核字[2021]第20795號《准予註銷登記通知書》》，准予湖南科達達註銷登記。本次吸收合併事項所涉及的湖南科達達工商註銷工作已辦理完成。

特此公告。

佛山電器照明股份有限公司 董事會
2021年11月24日

股票簡稱：佛山照明（A股）、粵順明B（B股） 股票代碼：000541（A股）、200541（B股） 公告編號：2021-098

佛山電器照明股份有限公司 關於吸收合併全資子公司湖南科達達新能源投資發展有限公司的發展公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

為減少公司管理層級，降低管理成本，提高運營效率，公司於2021年8月16日召開第九屆董事會第十五次會議，審議通過了《關於吸收合併全資子公司湖南科達達新能源投資發展有限公司的议案》，董事會同意公司吸收合併全資子公司湖南科達達新能源投資發展有限公司（以下簡稱「湖南科達達」），吸收合併完成後，湖南科達達獨立法人資格將被註銷，湖南科達達全部資產、負債、債務、業務、人員及其他一切權利與義務均由公司依法繼承。具體內容詳見2021年8月17日在巨潮資訊網披露的《關於吸收合併全資子公司湖南科達達新能源投資發展有限公司的公告》。

近日，公司收到長沙高新技術產業開發區管理委員會出具的《（高新）登記內注核字[2021]第20795號《准予註銷登記通知書》》，准予湖南科達達註銷登記。本次吸收合併事項所涉及的湖南科達達工商註銷工作已辦理完成。

特此公告。

佛山電器照明股份有限公司 董事會
2021年11月24日

證券代碼：001872/201872 證券簡稱：招商港口招商B 公告編號：2021-107

招商局港口集團股份有限公司 關於參加2021深圳轄區「溝通傳遞價值，交流創造良好生態」上市公司投資者網上集體接待日活動的公告

為進一步加強與投資者的互动交流工作，招商局港口集團股份有限公司（以下簡稱「公司」）將參加由深圳上市公司協會、深圳市全景網絡有限公司共同舉辦的「溝通傳遞價值，交流創造良好生態」——2021深圳轄區上市公司投資者網上集體接待日活動，現將有關事項公告如下如下：

一、活動時間

2021年11月30日（星期二）14:00-17:00，其中公司與投資者互動的時間為15:30-17:00。

二、投資參加方式

本公司總機將每日活動將在深圳市全景網絡有限公司提供的網上平台，採取網絡通程的方式舉行，投資者可以登錄「全景·路演天下」網站（http://rs.p5w.net/）或關注微信公眾號：全景財經，參與公司本次投資者集體接待日活動，屆時公司副總經理兼董事會秘書李工彬先生、董事會辦公室負責人林蔚卿先生及證券事務代表謝靜女士等人員將通過網絡文字交流方式與投資者進行溝通。

歡迎廣大投資者積極參與！

特此公告。

招商局港口集團股份有限公司 董事會
2021年11月25日

申請新酒牌公告 川之源私房菜

現特通告：汪建紅其地址為香港西營盤正街1,3,5及7號寶豐大廈一樓2號單位，現向酒牌局申請位於香港西營盤正街1,3,5及7號寶豐大廈一樓2號單位川之源私房菜的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年11月25日