BABINGTON首日預留5伙

呎價最高1.25萬 樓盤或加價一成

悶聲發財

豪宅市況持續熾熱，各區豪宅蓄勢伺機搶焦點，會德豐地產（00049）西半山THE BABINGTON昨日低調加入搶客戰，即日錄得5伙預留，呎價1.1萬至1.25萬元。發展商稱，待現樓時再正式公開發售，樓價有10%上升空間；另有指新世界（00017）夥市建局的尖沙咀名鑄已錄得摸賺成交，發言人堅稱名鑄從沒賣過，不可能會有摸貨。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，THE BABINGTON建築進度順利，現階段已平頂，目前正進行內部裝修工程，預計明年首季尾落成，籌備明年於現樓搭建示範單位配合推售計劃，分層戶意向呎價約1.5萬元，特色戶意向呎價2萬至2.5萬元，其中1個平台連花園單位，在去年海嘯期間以呎價近1.8萬元沽出，目前僅餘4伙特色戶。

樓盤明年首季尾落成

他續說，豪宅市況暢旺，反映承接力強，尤其西半山需求殷切，看好該區後市，THE BABINGTON不急於發售，絕對善價而沽，雖則有投資者大手洽貨，唯集團認爲分拆出售利潤更高，並有信心該盤可隨整體樓價有10%上升空間，初步預算全數47伙沽清可套現8億元。

市場消息稱，THE BABINGTON昨日在記者會後，即錄得預留，據悉其中5個低層單位獲認購，呎價近1.1萬元至1.25萬元，其中6B呎價10950元。消息稱，發展商提供3種付款方法，首3名買家採用即供付款可獲6%折扣，其後縮窄至4%；1年長成交期首期15%，以及建築期照定價減3%。

該盤去年海嘯預留期間約有5伙獲認購，連同昨日的5伙，即總共10伙已獲預留，目前可供發售單位僅得37個。

黃光耀續說，除THE BABINGTON外，未來一段時間將爲集團的播種期，銳意全力加速旗下多個發展項目，包括太子道西211號，預計可於明年第四季應市，該盤總樓面9萬方呎，面積主攻逾千至2000多呎的大碼單位，開賣再定意向價；另西環卑路乍街46號，正向當局提交強制拍賣令申請，期望可如期於明年初着手重建。

太子道項目明年應市

至於黃竹坑工廈轉商廈以及油塘東源街涉及260個單位的住宅項目，正涉及提出補地價上訴申請，他希望可於年底前與政府達成協議。

黃光耀續說，集團加快九龍灣九龍貨倉以及大埔船灣的規劃申請，前者新定案已接連與政府進行諮詢及會晤共建維港委員會，稍後時間再提交新申請，而後者則已向城規提交規劃申請。

會德豐去年積極勾地，屢敗屢勾，一度被冠以「勾地王」稱號，何文田佛光街更19度試勾遭政府請食閉門羹，被問及會否再研究勾地，他坦言集團一直有研究勾地表內的地皮，唯經過去年多番受挫已失卻勾地意欲，最近有兩幅地皮共3次拒勾，反映發展商仍有興趣，建議政府可優化勾地政策刺激發展商意欲，可考慮提供多次試勾遭拒的地皮底價作參考，目的旨在縮窄發展商與政府的差距，提高透明度兼發展商興趣，造就更多地皮易於勾出，直接維持供應的穩定性，今年上半年一手已吸納近1萬個單位，但拍賣的地皮供應卻無法配合，倡政府考慮優化勾地政策作出配合。

▲黃光耀（右）表示，THE BABINGTON不急於發售，絕對會善價而沽。旁為美聯執董陳坤興

◀THE BABINGTON外貌

THE BABINGTON資料	
位置	西半山巴丙頓道6D–6E號
座數	1座
單位數目	47個（42個標準戶；5個特色戶）
單位面積	902–2300平方呎
預計落成日期	明年首季

台炒家10億掃新紀元10層

新紀元廣場有12層樓面剛以呎價約8000元成交

近期市場投資氣氛熾熱，由澳洲基金麥格理持有的上環新紀元廣場售出12層，估計套現約13億元。其中10層更由資深投資者「台灣張」張彥緒購入，涉及金額逾10億元，成爲今年最大宗的單一物業成交個案。

第一太平戴維斯資深董事兼投資及銷售主管袁志光表示，是次售出合共12層，包括3層商場，以及9層寫字樓，主要爲低層單位，其中21樓全層之成交呎價最高，平均呎價達9600元，整體平均呎價約8000元。

他補充，該物業每層樓面面積約15451平方呎，故是次涉及面積合共18.54萬平方呎，如以平均呎價約8000元計算，合共爲業主套現約13億元。

據消息人士透露，其中10層的買家爲資深投資者張彥緒，以平均成交呎價約8000元計算，成交金額合共約12.36億元。8樓則由中國鐵路貨運（08089）承接，據該公司於日前公布，以1.17億元購入連租約單位，總面積約1.55萬平方呎，租期由2008年3月27日至2010年12月26日，共33個月，每月租金爲29.3萬元，並認爲購入有關物業後可擴展其投資組合。

袁志光表示，有關成交反映市場對高回報之中區甲級商廈需求甚殷，再加上租金回穩，以及低息的環境，用家及投資者均積極入市，故預期商廈市況前景樂觀。

十大屋苑成交遠超去年

據中原地產研究部資料顯示，截至8月21日，十大藍籌屋苑中，其中3個屋苑的成交宗數已突破去年全年的登記數字，如藍田滙景花園、黃埔花園及鰂魚涌康怡花園，預料今年內其餘7個陸續打破去年的全年成交宗數。

美孚新邨高層升值77%

美孚新邨剛錄得連環成交。其中一個獲承接的單位爲5期恆柏道5號高層B室，單位面積約676平方呎，作價298萬元，平均呎價約4,408元。原業主於1993年1月以約168萬元購入單位，是次成交帳面獲利130萬元，物業升值達77%。

北角邨地盤擬轉酒店用途

地政總署正式向城規會提出申請，把已被納入勾地表的前北角邨西面地皮，由「住宅（甲類）」改爲酒店用途，暫定十月九日審理，有關發展申請的構思，整體上與城規會已通過的規劃大綱相符，預料可通過機會高，料最快年底可供出售。

地政總署就前北角邨地盤沿北角海旁西面部分，建議由住宅轉作酒店發展的規劃申請，地盤面積約57,792方呎，計劃以6.7倍地積比率發展，總樓面不多於387,504方呎，建築物高度爲80米（主水平基準上，下同），上蓋覆蓋率不多於60%。

城規會七月份已通過前北角邨地王的規劃大綱，而是次轉用途申請的發展參數，大致與規劃大綱吻合，同時與附近的土地用途互相協調，料通過機會高，一旦闖關成功，最快可於年底擺放勾地表供試鈎。根據規劃大綱，前北角邨地王將作酒店及住宅連社區設施發展，而地皮的酒店部分已被納入勾地表，住宅部分預料最快明年獲納入勾地表內。

中原恒生競相推按揭優惠

受惠於樓市暢旺，按揭市場競爭激烈。中原按揭經紀推出「低息按揭隨您選」優惠，全期按息可低至銀行同業拆息（HIBRO）加0.7%或優惠利率（P）減3.25%；恒生銀行（00011）則推出「置貼心」服務，買家可享特快即日或48小時批核服務。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，「低息按揭隨您選」優惠可用於一手及二手物業，其中以HIBRO爲基準之按揭優惠爲，全期按息爲HIBOR加0.7%，年利率上限鎖定爲P−2.5%（P現爲5.25%），並提供貸款額之0.5%的現金回贈；另選用以優惠利率計算的按揭計劃爲全期按息低至P減3.25%，另現金回贈則爲貸款額的0.8%。

恒生銀行高級經理兼抵押貸款業務主管譚麗琼表示，與經絡集團爲新盤買家提供七成按揭計劃，並可即日回覆及48小時批核服務。

她續稱，以往新盤按揭佔該行整體按揭貸款約10%，但隨着近期有多個一手盤推出市場，帶動比例上升至20%，預期下半年將進一步增至超過20%。

經絡按揭轉介高級首席副總裁張顥曦表示，受惠於樓市交投暢旺，估計第3季新取用按揭貸款金額將達374億元，創出97年後的新高水平。

（上接B8版）

單位:元 幣種:人民幣

項目	上年同期金額							
	歸屬于母公司所有者權益							少數股東權益	所有者權益合計
	股本	資本公積	減：庫存股	盈餘公積	一般風險準備	未分配利潤	其他		
一、上年年末餘額	244,596,000.00	133,048,843.97		17,616,641.84		61,650,400.19		257,539,273.13	714,451,159.13
加：同一控制下企業合并產生的追溯調整									
會計政策變更									
前期差錯更正									
其他									
二、本年年初餘額	244,596,000.00	133,048,843.97		17,616,641.84		61,650,400.19		257,539,273.13	714,451,159.13
三、本期增減變動金額（減少以“–”號填列）						5,172,788.11		2,534,788.36	7,707,576.47
（一）淨利潤						5,172,788.11		2,074,788.36	7,247,576.47
（二）直接計入所有者權益的利得和損失									
1.可供出售金融資產公允價值變動淨額									
2.權益法下被投資單位其他所有者權益變動的影響									
3.與計入所有者權益項目相關的所得稅影響									
4.其他									
上述（一）和（二）小計						5,172,788.11		2,074,788.36	7,247,576.47
（三）所有者投入和減少資本								460,000.00	460,000.00
1.所有者投入資本								460,000.00	460,000.00
2.股份支付計入所有者權益的金額									
3.其他									
（四）利潤分配									
1.提取盈餘公積									
2.提取一般風險準備									
3.對所有者（或股東）的分配									
4.其他									
（五）所有者權益內部結轉									
1.資本公積轉增資本（或股本）									
2.盈餘公積轉增資本（或股本）									
3.盈餘公積彌補虧損									
4.其他									
四、本期期末餘額	244,596,000.00	133,048,843.97		17,616,641.84		66,823,188.30		260,074,061.49	722,158,735.60

公司法定代表人：徐菲　主管會計工作負責人：劉正奇　會計機構負責人：李立群

母公司所有者權益變動表

2009年1—6月

單位:元 幣種:人民幣

項目	本期金額							
	股本	資本公積	減：庫存股	盈餘公積	未分配利潤	其它	所有者權益合計
一、上年年末餘額	244,596,000.00	62,891,426.69		17,093,077.62	57,904,545.74		382,485,050.05
加：會計政策變更							
前期差錯更正							
其他							
二、本年年初餘額	244,596,000.00	62,891,426.69		17,093,077.62	57,904,545.74		382,485,050.05
三、本期增減變動金額（減少以“–”號填列）					–2,192,379.22		–2,192,379.22
（一）淨利潤					2,822,131.91		2,822,131.91
（二）直接計入所有者權益的利得和損失							
1.可供出售金融資產公允價值變動淨額							
2.權益法下被投資單位其他所有者權益變動的影響							
3.與計入所有者權益項目相關的所得稅影響							
4.其他							
上述（一）和（二）小計					2,822,131.91		2,822,131.91
（三）所有者投入和減少資本							
1.所有者投入資本							
2.股份支付計入所有者權益的金額							
3.其他							
（四）利潤分配					–5,014,511.13		–5,014,511.13
1.提取盈餘公積							
2.對所有者（或股東）的分配					–5,014,511.13		–5,014,511.13
3.其他							
（五）所有者權益內部結轉							
1.資本公積轉增資本（或股本）							
2.盈餘公積轉增資本（或股本）							
3.盈餘公積彌補虧損							
4.其他							
四、本期期末餘額	244,596,000.00	62,891,426.69		17,093,077.62	55,712,166.52		380,292,670.83

單位:元 幣種:人民幣

項目	上年同期金額						
	股本	資本公積	減：庫存股	盈餘公積	未分配利潤	其它	所有者權益合計
一、上年年末餘額	244,596,000.00	62,891,426.69		16,620,380.53	53,650,271.91		377,758,079.13
加：會計政策變更							
前期差錯更正							
其他							
二、本年年初餘額	244,596,000.00	62,891,426.69		16,620,380.53	53,650,271.91		377,758,079.13
三、本期增減變動金額（減少以“–”號填列）					2,712,255.97		2,712,255.97
（一）淨利潤					2,712,255.97		2,712,255.97
（二）直接計入所有者權益的利得和損失							
1.可供出售金融資產公允價值變動淨額							
2.權益法下被投資單位其他所有者權益變動的影響							
3.與計入所有者權益項目相關的所得稅影響							
4.其他							
上述（一）和（二）小計					2,712,255.97		2,712,255.97
（三）所有者投入和減少資本							
1.所有者投入資本							
2.股份支付計入所有者權益的金額							
3.其他							
（四）利潤分配							
1.提取盈餘公積							
2.對所有者（或股東）的分配							
3.其他							
（五）所有者權益內部結轉							
1.資本公積轉增資本（或股本）							
2.盈餘公積轉增資本（或股本）							
3.盈餘公積彌補虧損							
4.其他							
四、本期期末餘額	244,596,000.00	62,891,426.69		16,620,380.53	56,362,527.88		380,470,335.10

公司法定代表人：徐菲　主管會計工作負責人：劉正奇　會計機構負責人：李立群

7.3 本報告期無會計政策、會計估計和核算方法變更。

7.4 本報告期無會計差錯更正。

7.5 報告期內，公司財務報表合並範圍未發生重大變化。

上海陽晨投資股份有限公司
董事長：徐菲
2009年8月25日

證券代碼：900935　證券簡稱：陽晨B股　編號：臨2009–013

上海陽晨投資股份有限公司第五屆董事會第三次會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容真實、準確和完整，並對公告中的任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏承擔責任。

上海陽晨投資股份有限公司第五屆董事會第三次會議於2009年8月25日上午在上海市徐家匯路555號25樓會議室召開，會議通知已於2009年8月14日以書面形式發出。應到董事9人，實到董事9人，會議符合《公司法》及《公司章程》的有關規定，會議合法有效。3名監事及高管人員列席了會議，會議由徐菲董事長主持。會議主要審議並一致通過了如下事項：

1、審議通過上海陽晨投資股份有限公司2009年半年度報告及其摘要。

（表決結果：同意9票、反對0票、弃權0票）

2、審議通過關於聘任張春明先生擔任公司總經理的議案。

張春明先生簡歷見附件。

（表決結果：同意9票、反對0票、弃權0票）

3、審議通過關於修訂公司《總經理工作細則》的議案。

爲提高工作效率，優化機構設置，對《總經理工作細則》作如下修改：原第三章第八條“公司設置辦公室、生產技術部（運營管理部）、計劃財務部、戰略投資部、資金管理部、市場開發部等。”現第三章第八條，修改爲：“公司設置投資發展部、計劃財務部、行政人事部、審計部等部門。”

具體內容見上海證券交易所網站www.sse.com.cn。

（表決結果：同意9票、反對0票、弃權0票）

4、審議通過關於修訂公司《會計核算體系（試行）》形成《會計核算制度》的議案。

依照財政部2006年2月15日發佈的《企業會計準則》，公司對原《會計核算體系（試行）》進行修訂，形成《會計核算制度》。

具體內容見上海證券交易所網站www.sse.com.cn。

（表決結果：同意9票、反對0票、弃權0票）

5、審議通過關於制定公司《工程項目管理制度》的議案。

（表決結果：同意9票、反對0票、弃權0票）

特此公告。

上海陽晨投資股份有限公司
董事會
二〇〇九年八月二十五日

附件：張春明先生簡歷

張春明 男，1969年2月出生，中共黨員，碩士，博士研究生，會計師。曾先後任中國糧油食品進出口總公司內蒙古分公司上海公司總經理，上海龍頭股份有限公司投資部項目經理，沿海綠色家園股份公司投資總監，厦門世紀桃源股份有限公司董事總裁。2009年2月27日任上海陽晨投資股份有限公司第五屆董事會董事、公司常務副總經理（主持工作）。

證券代碼：900935　證券簡稱：陽晨B股　編號：臨2009–014

上海陽晨投資股份有限公司第五屆監事會第三次會議決議公告

上海陽晨投資股份有限公司第五屆監事會第三次會議於2009年8月25日上午在上海市徐家匯路555號25樓會議室召開，會議通知已於2009年8月14日以書面形式發出。應到監事3人，實到3人，會議符合《公司法》及《公司章程》的有關規定，會議合法有效。會議由監事會主席李柏齡先生主持。

會議審議並通過《上海陽晨投資股份有限公司2009年半年度報告及其摘要》。

（表決結果：同意3票、反對0票、弃權0票）

特此公告。

上海陽晨投資股份有限公司
監事會
二〇〇九年八月二十五日