

# 手揸重貨 看淡後市 老手減磅嘉亨灣蝕3球

負面消息不絕樓市被越唱越淡，持重貨的投資者飽食驚風散，不停放血減磅。一名投資老手剛以蝕讓價2228萬元，捷售西灣河嘉亨灣，連運費慘蝕超過300萬元，屬屋苑4年來首宗蝕讓，平過樓上銀主盤7.2%。該投資者另持有的灣仔尚匯及大埔比華利山別墅，亦以放血價1300萬及1800萬元求售。

大公報記者 梁穎賢

香港置業首席高級營業經理蔡俊鵬指出，嘉亨灣3座極高層A室，建築1,532方呎，實用1,129方呎，望上海景屬屋苑優質戶。業主為一名中港商人，在區內外持重貨，因看淡後市，且大多單位供完按揭，不想太多貨揸手，遂寧讓讓減磅。單位原叫價2,400萬元，勁劈172萬元至2,228萬元連租約沽出，建呎14547元，實呎約19735元，低市價約7%，同座樓上A室一個銀主盤，上月成交價3,400萬元。

## 手持另兩豪宅亦求售

據悉，該名投資者為來港多年，並持有本地永久居民身份證的中港商人，他以公司名義於2011年5月以2390萬元購入上址後收租，現每月收租5.95萬元。是次以2228萬元放血出貨，帳面勁蝕162萬元，連經紀佣金及釐印等使費狂蝕超過3球。

該投資者過去多年極度活躍樓市，手上持有多個單位，除上述蝕入內的嘉亨灣外，另兩個單位同樣放血求售。包括灣仔尚匯高層C室，購入價1258.81萬元，現以1300萬元求售，若此價轉售雖帳賺近42萬元，但扣使費要倒蝕；以及大埔比華利山別墅萊茵道雙號屋，逾1857萬元買入，不惜以出血價1800萬元提貨，據聞暫未有承接。

倘上述兩伙以放盤價沽出，連嘉亨灣3個單位炒熨5球；據土地註冊處資料顯示，該位投資老手在樓市炒樓多年，今次損手可謂老貓燒鬚，但並非一面倒

該名中港商人持貨一覽 (單位：萬元)			
單位	購入價	售出价	帳面賺蝕
西灣河嘉亨灣3座極高層A室	2390	2228	-162
北角港灣軒低層C室	1204	1335	131
鯽魚涌太古城漢宮閣低層C室	227	395	168
大角咀君匯港2座中層C室	792.88	800	7.12
灣仔尚匯高層C室	1258.81	1300*	-
大埔比華利山別墅萊茵道雙號屋	1857.8	1800*	-
*為蝕讓價放盤仍未售出			
▶投資老手蝕本捷售嘉亨灣減磅			

只蝕不賺，早前炒北角港灣軒、鯽魚涌太古城及大角咀君匯港有新獲，共賺逾3球，卻被嘉亨灣一鋪清袋。

## 銀湖天峰減20%易手

流血蝕讓無處不在，世紀21奇豐高級分行經理蔡蓓表示，馬鞍山銀湖天峰2座高層C室，建築1,361方呎，實用1,042方呎，3房2廳向西北望海景。業主原叫價1,300萬元，最後被鎖價300萬元至1000萬元易手，狂減逾20%，建呎7348元，實呎9,597元，低市價15%。原業主於2011年5月以1000萬元買入，雖平手

但要蝕使費。

另市場一度指西灣河港島，東18中層B室，以740萬元易手，較購入價716.8萬元有微利但要蝕使費，據土地註冊處資料顯示，上址原屬內部轉讓。

美聯高級營業經理潘泳釗表示，太古城太湖閣頂層連天台單位，建築約641呎，實用約545呎，原叫價750萬元，減價50萬元以700萬元沽，建呎約10,920元，實呎約12,844元，為過去不足1個月第3單特色戶成交。原業主09年11月以約480萬元買入，帳賺約220萬元或46%。

## 嶺南地皮獲准建19幢洋房

政府積極推地，有關地盤發展亦漸見雛形。新地(00016)於3年前以44.9億元奪得的司徒拔道前嶺南書院地皮，獲批則興建19幢2至3層高洋房，以及5幢7層高住宅，項目建於2層地庫之上，涉及72伙。而被政府列入三級歷史建築的薄扶林道128號Jessville，大宅保育但新建單位規模大縮，批則只建1幢19層住宅，較前大削逾60%。

新地東半山前嶺南書院地盤，獲批則建6幢2層高洋房、13幢3層高洋房，以及5幢7層高住宅，項目建於2層地庫之上，總住宅樓面約180889方呎，非住宅樓面431方呎。城規會年前已批准興建72伙，平均單位面積約2512方呎。

同時，信置(00083)於2012年以樓面呎價達2157元投得的坪洲東灣臨海地盤，樓面呎價創島上新高，項目獲批則建10幢2層高洋房，總住宅樓面14345方呎。同時，旺角煙廠街2至4號地盤，獲批則興建1幢23層高商住物業，住宅樓面涉11773方呎，商業樓面涉5974方呎。

## 譚雅士宅新建規模縮60%

被政府列入三級歷史建築的薄扶林道128號譚雅士宅(Jessville)，業主於2012年向發展局提出修訂保育方案，把大宅規模大幅削減，為保障住客私隱，拒絕讓公眾入內參觀，方案已獲古蹟辦同意。項目亦已獲批建築圖則，准建1幢19層住宅(包括3層地下低層)，總住宅樓面共49803方呎。

此外，據屋宇署資料，今年2月份只有1個私樓項目、涉及5伙落成，較1月份的189伙減少97%，創近7個月新低，項目為南區春坎角道44、46、48及50號，建有5伙獨立洋房。

今年首2個月累計落成量194伙，按年減少15%，創2007年後同期次低。港島區落成私宅佔多，暫有3個項目落成，涉及115伙，佔同期落成量59.3%。

## 四盤今齊售 丰滙最矚目

新盤突變熱鬧，今日4盤齊售，涉及165伙。長實(00001)夥市建局的長沙灣丰滙93伙，今日次輪開賣最矚目，市傳累收1600票，創逾16倍，凍資2.4億元。另今日首度發售的金朝陽(00878)銅鑼灣COHO，高價開賣反應慘淡，據悉連日接獲約7票，相對首批30伙嚴重不足額。

今日首度開賣的金朝陽COHO，首批30伙平均呎價約33877元，扣除最高樓價18.75%折扣優惠，折實平均呎價27525元，仍貴過同區新盤6%，開價過高吸引力不足，據悉連日入票原地踏步，昨日截止登記僅收7票，嚴重不足額，料今日開賣慘淡收場。

此外，多度開賣的新地(00016)元朗爾灣，今開賣24伙；以及嘉里(00683)西營盤高士台今賣18伙，4盤共165伙今日發售。

另尖沙咀The Austin1期200個車位將於本月15日進行內部抽籤，結果將以掛號信形式直接通知業主，翌日發售，上限只售168個，只供有「車位認購權業主」選購。

# 官商爭地 新地大埔擬建屋

政府全方位覓地建公屋，再與發展商「爭地」。規劃署瞄準改劃住宅用途的大埔區7幅土地，其中1幅松嶺村以西頌雅路旁的1.67公頃用地，與新地(00016)計劃開拓的地盤重疊，發展商申請於上址建1144伙私樓，惟規劃署不支持，更建議把上址與頌雅路政府地伸延，一併發展公屋，合共提供6350伙公屋單位。

上述地皮佔地1.97公頃，據規劃署提出的方案，當中含有0.85公頃屬私人土地，地盤內有1.24公頃與新地的擬議地盤重疊。新地早前申請於上址發展私人住宅，今日在城規會審議，惟規劃署擬再次「截糊」，認為大埔區自1992年後未有公營房屋落成，地皮較適合與頌雅路一帶的擬議公屋伸延，料可多建950個公屋單位及學校等社區設施，新地的申請將影響公屋供應，不符合公眾利益，申請也影響林地生態，故不支持有關申請，令新地今日闖關難度大增，或重蹈屯門興富街地皮覆轍。

若把上述地皮與大埔第9區用地合併計算，估計可建6350伙公屋，比規劃署今年初建議的7100伙減少10.5%，主因是部分地盤需興建社區設施。

規劃署向城規會呈交建議，把大埔7地改住宅，除頌雅路一帶外，還有那打素醫院以西及山塘路近荔枝山等，合共提供6350伙公屋及4175伙私樓，合共10525伙，比年初的建議略減5%。

同時，地政總署早前向城規會申請，把賣地表內馬鞍山馬錦街及恒光街2幅住宅地，各放寬發展密度20%，以額外增加共123伙，2地合共料建488伙，城規會今日審議。規劃署指出，馬錦街及恒光街地皮增加發展密度20%，符合新施政報告意向，增加密度20%可分別額外增加72伙及51伙，有效運用土地資源以增加供應，所以不反對有關申請。

您的營商最佳夥伴  
Your Business Partner for Success

始創於1995年・服務點遍佈中外  
用心服務・誠信專業

公司註冊  
・香港及海外公司  
・公司秘書服務  
・辦理周年申報  
・撤銷註冊

企業管理  
・租用商務辦公室  
・商務通訊組合  
・信託及代理人服務  
・代辦銀行開戶  
・企業融資諮詢服務  
・註冊文件律師鑒証  
・常年法律顧問服務  
・註冊商標

會計・稅務  
・理賬報稅  
・審計安排  
・庫存盤點  
・常年法律顧問服務  
・稅務顧問

九龍灣 德京中心・8206 3139  
尖沙咀 新港中心・3519 6338  
旺角 信和中心・2782 8118

灣仔 安盛中心・8206 9319  
灣仔 胡忠大廈・8206 0218

香港・九龍灣|尖沙咀|旺角|灣仔 中國・深圳|廣州|上海|北京|南京|杭州 海外・BVI  
www.sbcincorp.com

證券代碼：600604、900902  
證券簡稱：市北高新・市北B股

公告編碼：臨2014-018

**上海市北高新股份有限公司**  
**關於第七屆董事會第二十六次會議決議公告**

本公司董事會及全體董事保證公告內容不存在任何虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏，並對其內容的真實、準確和完整承擔個別或連帶責任。

上海市北高新股份有限公司（以下簡稱「公司」）第七屆董事會第二十六次會議於2014年4月3日在公司會議室召開。會議應到董事7人，實到董事7人，其中獨立董事呂義先生以通訊方式參加會議表決。公司高級管理人員列席了會議。本次會議的召集、召開及表決程序符合《公司法》、公司《章程》及公司《董事會議事規則》等相關規定。會議由董事長丁明年先生主持，經各董事審議，表決通過如下事項：

一、審議通過了《關於投資北京維珍創意科技股份有限公司的議案》

經董事會審議，同意公司以人民幣6.58元/股的價格認購維珍創意擬定向發行的670萬新股，佔北京維珍創意科技股份有限公司在實施2013年度利潤分配及資本公積金轉增股本方案和本次定向發行後股本總額的18.03%。

同時，董事會授權公司經營層通過全國中小企業股份轉讓系統以不超過人民幣6.58元/股的價格徵集並受讓維珍創意現有股東不超過40萬股維珍創意股份。

詳見公司通過上海證券交易所網站www.sse.com.cn披露的《市北高新關於對外投資的公告》（臨2014-019）。

表決結果：同意7票，反對0票，棄權0票。

特此公告。

上海市北高新股份有限公司  
董事會  
二零一四年四月三日

證券代碼：600604、900902  
證券簡稱：市北高新・市北B股

公告編碼：臨2014-019

**上海市北高新股份有限公司**  
**關於對外投資的公告**

本公司董事會及全體董事保證公告內容不存在任何虛假記載、误导性陈述或者重大遺漏，並對其內容的真實、準確和完整承擔個別或連帶責任。

重要內容提示：  
●投資標的公司名稱：北京維珍創意科技股份有限公司  
●投資金額：不超過人民幣4,671.8萬元  
●特別風險提示：本次投資的部分股權涉及北京維珍創意科技股份有限公司增發事宜，尚需北京維珍創意科技股份有限公司2014年第一次臨時股東大會審議，敬請投資者注意投資風險

一、對外投資概述

根據公司發展戰略，為進一步完善和提升上海市北高新股份有限公司（以下簡稱：「市北高新」或「公司」）產業發展布局，探索涉足產業投資領域，市北高新以自有資金投資全國中小企業股份轉讓系統掛牌公司北京維珍創意科技股份有限公司（證券代碼430305，證券簡稱「維珍創意」，以下簡稱「維珍創意」）。

具體為：  
1、公司以人民幣6.58元/股的價格認購維珍創意擬定向發行的670萬新股，約佔維珍創意在實施2013年度利潤分配及資本公積金轉增股本方案和本次定向發行後股本總額的18.03%；  
2、授權公司經營層通過全國中小企業股份轉讓系統以不超過人民幣6.58元/股的價格徵集並受讓維珍創意現有股東不超過40萬股維珍創意股份

如上述方案得以順利實施，市北高新預計將持有超過人民幣4,671.8萬元，最終持有維珍創意約710萬股股份。佔維珍創意在實施2013年度利潤分配及資本公積金轉增股本方案和本次定向發行後股本總額的約19.11%。

2014年4月3日召開的公司第七屆董事會第二十六次會議審議通過了《關於投資北京維珍創意科技股份有限公司的議案》。

本次對外投資行為的批准權限在董事會對對外投資審批權限內，無需提交股東大會的批准。本次投資行為不构成關聯交易，也不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組情況。

二、投資標的基本情况

（一）、維珍創意的基本情况  
1、公司名稱：北京維珍創意科技股份有限公司  
2、住所：北京市海淀區海澱大街3號1幢1623室  
3、法定代表人：高利軍  
4、企業類型：股份有限公司  
5、註冊資本：人民幣1,522.84萬元。根據2014年3月20日維珍創意召開的2013年度股東大會決議，在實施2013年度利潤分配及資本公積金轉增股本方案後，維珍創意的註冊資本將增加至人民幣3,045.68萬元，目前正在辦理相關變更手續。

6、經營範圍：技術開發、技術服務、技術諮詢；產品設計；模型設計；銷售自行開發的產品。（未取得政府許可的項目除外）  
7、公司簡介和主營業務情況  
維珍創意成立於2010年12月31日，是一家全國領先的ATM形象創新及安全防護產品整體方案提供商，2013年8月在全國中小企業股份轉讓系統掛牌，主營業務是ATM形象創新及安全防護產品的工業設計、IT軟硬件研發、市場開拓、系統集成、產品生產、系統安裝及售後服務，客戶為商業銀行。

維珍創意採取客戶化定制策略來滿足銀行個性化需求，採取直銷為主，代理為輔的銷售模式。目前業務以項目為導向，簽訂合同後根據用戶需求組織方案設計、材料採購、技術研發、項目實施、後期運營維護等。維珍創意主要依靠銷售ATM形象創新及安全防護產品來實現收入，產品售出後，維珍創意還為客戶提供後續系統升級及維護保養服務，獲取持續的增值和服務收入。

維珍創意是ATM形象創新及安全防護產品組分市場龍頭，包括工行、農行、中行、建行、招商、光大、民生、中信、廣發、浦發、興業、平安、華夏、郵政銀行在內的15家全國性銀行都是維珍創意的客戶。2013年公司新增銀行客戶165家，客戶總數（分行級）超過500家，客戶數量呈快速持續增長態勢。維珍創意在全國30個省、市、自治區均有實施項目，產品廣泛安裝於北上廣深等200多個大中型城市。公司成立以來，一直重視研發設計工作，目前投入市場使用的個性化定制產品有180多種，公司擁有36項專利證書。維珍創意目標成為全球最大ATM形象創新及安全防護產品供應商，預計到2015年底，省級分行客戶超過700個。

維珍創意自其成立起，業務即保持高速發展。2013年，公司實現營業收入人民幣4,059.05萬元，比去年同期增長99.14%；利潤總額和淨利潤分別為人民幣1,522.82萬元、人民幣1,333.70萬元，比去年同期增長150.42%、119.32%。

（二）、交易標的

經雙方友好協商，投資方案為：公司以人民幣6.58元/股的價格認購維珍創意擬定向發行的670萬新股，約佔維珍創意在實施2013年度利潤分配及資本公積金轉增股本方案和本次定向發行後股本總額的18.03%。

同時，董事會授權公司經營層通過全國中小企業股份轉讓系統以不超過人民幣6.58元/股的價格徵集並受讓維珍創意現有股東不超過40萬股維珍創意股份。如上述投資得以順利實施，則市北高新最終將持有維珍創意約710萬股股份，合計出資不超過人民幣4,671.8萬元，佔維珍創意在實施2013年度利潤分配及資本公積金轉增股本方案和本次定向發行後股本總額的約19.11%。

1、維珍創意定向發行情況  
維珍創意於2014年3月20日召開2013年年度股東大會審議通過了《2013年度公司利潤分配及資本公積金轉增股本方案》，維珍創意總股本在實施該方案後將增加至3,045.68股，目前正在辦理相關變更手續。

市北高新以人民幣6.58元/股的價格認購維珍創意擬定向發行的670萬新股，約佔維珍創意在實施2013年度利潤分配及資本公積金轉增股本方案和本次定向發行後股本總額的18.03%。

本次定向發行前後，維珍創意股權結構變化如下表：

股東名稱	定向發行前 出資（萬元）	股權（%）	定向發行後 出資（萬元）	股權（%）
張秀清	2,732	89.70	2,732	73.53
吳凌雲	172	5.65	172	4.63

上海市北高新股份有限公司  
董事會  
二〇一四年四月三日