

DSD鬆綁 豪宅亢奮 貝沙銀主盤8500萬沽 漆喬反價15%

政府提出雙倍印花稅（DSD）「鬆綁」，儘管條例仍未通過，但大碼豪宅已率先亢奮，昨日多個豪宅屋苑輪流「發市」，其中放盤約2個月的薄扶林貝沙灣銀主盤，突以約8500萬元沽出，為屋苑歷來最大宗分層銀主盤交易，另大潭陽明山莊及淺水灣Belgravia亦有買賣；見豪宅乍旺，西貢漆喬原本蝕住捉貨的雙號屋，藉勢反價15%以5300萬放售，非常進取。

大公報記者 林惠芳

壽臣山地皮以樓面呎價逾3萬元批出，加上當局建議DSD鬆綁，二手豪宅叫價亦趨向理性，各項因素均加速了豪宅買家的入市決定，令沉寂多時的豪宅市況突然轉旺，昨日傳出多宗交易，其中薄扶林貝沙灣2期南岸3座複式，實用面積3156方呎，建築面積3810方呎，原本為本地商人於2006年以4150萬元買入，其後淪為銀主盤，銀主接管後開價8800萬元放售，惟受豪宅杯價消息拖累，放盤約2個月未有承接，直至近日劈價300萬元，加上豪宅市場乍旺，單位終以8500萬元沽出，成為貝沙灣入伙以來最大宗分層銀主盤交易，折合實呎26933元，建呎22310元。

陽明山莊中層5000萬沽

由同一業主持有的6期高層B室，面積900方呎，同淪為銀主盤遭銀主接管，稍後再於市場放售。

同時，淺水灣南灣道57號Belgravia高層B室，實用1900方呎，建築2750方呎，連車位以約7650萬元沽出，折合實呎40263元，建呎27419元。資料顯示，原業主於2009年6月以約6500萬元買入上述單位，帳面勁賺約1150萬元。

大潭老牌豪宅陽明山莊亦發市，市場消息指，陽明山莊13座中層75室，實用2308方呎，建築2787方呎，近日以5000萬元沽出，折合實呎21664元，建呎17940元。據悉，原業主於2005年以2520萬元買入物業，帳面獲利2480萬元。

旭龢道9號錄劈價交易

事實上，隨着二手業主陸續減價，觀望多時的換樓客也把握時機入市。位於傳統豪宅地段的半山旭龢道9號福苑，新近錄得劈價交易，單位為2座頂層，實用1090方呎，建築1344方呎，連804呎天台及1個車位，原業主開價2980萬元，新近以2735萬元沽出，減價245萬元或8.2%，折合實呎25092元，建呎20350元。原業主於2007年以1200萬元買入物業，帳面獲利1535萬元。

有見近期千萬豪宅屢錄成交，業主信心突然大增，早前以蝕讓價放盤的西貢漆喬雙號屋，昨日反價至5300萬元放售，比原本索價4600萬元大幅調升15%。

據市場消息指，西貢漆喬雙號屋，實用2371方呎，原業主於2013年底以5800萬元放盤，一直乏人問津，為求沽貨，上月舉行「開放日」讓準買家睇樓，更劈價1200萬元以4600萬元蝕本價求售，比4年前買入價5000萬元還要平，不過，見豪宅再升溫，該名業主又反價700萬元以5300萬元放售，加幅達15%，務求扣除使費後不用蝕住離場。



◀豪宅乍旺，薄扶林貝沙灣有銀主盤以約8500萬元沽出

峻弦今年首錄二手蝕讓

隨着黃大仙區大型新盤入伙，區內供應明顯大增，投資客為求沽貨，不惜平價蝕讓，繼黃大仙現崇山後，牛池灣峻弦驚爆蝕讓，一個3房單位以1205萬元沽出，原業主帳面蝕35萬元，為屋苑今年首宗帳面虧損個案（其餘為明賺暗蝕），料連使費要蝕近100萬元離場。

中原地產分行經理何偉峰表示，峻弦3

座低層B室，實用面積1038方呎，建築面積1318方呎，採3房套房間隔，景觀開揚，剛以約1205萬元易手，折合實呎11609元，建呎9143元。

据了解，原業主於2011年3月以約1240萬元買入上址，現沽貨帳面要蝕約35萬元，成為屋苑今年首宗帳面虧損個案，若連同釐印費及佣金等開支，料蝕近100萬元離場。

施永青預警中原或裁員

雖然政府放寬雙倍印花稅（DSD）對樓市有利，但地產代理對今年市況依然看淡，中原地產創辦人施永青指出，政府把DSD鬆綁，相信發展商會加力推盤，市場換樓活動亦會增加，但代理價多寡少的情況未有改善，情況不容樂觀，中原更「有排無運行」，公司不排除會裁員。

中原地產創辦人施永青表示，政府提出修訂雙倍印花稅，反映當局對樓市有新的看法，估計未來或會陸續把辣招修訂，把不適合的糾正過來。不過，對於工商舖物業仍未獲得「鬆綁」，這會令本港商業活動受到一定干預。

雖然政府建議把住宅DSD放寬，修例後換樓客源需求的確會增多，發展商亦會加

快推出住宅新盤，再加上大量地皮陸續推出，發展商將會難以囤貨。

不過，他對本港樓市依然未敢樂觀，甚至開腔指中原「有排無運行」，在樓市仍然受辣招監控下。

他估計今年下半年，地產代理生意不足的情況持續，公司下半年會嘗試「忖必」甚至「三必」服務顧客，讓員工同時分享成果，假如情況持續惡劣，便會考慮只保留較好的員工，故希望新人不要入行，意味公司不排除會裁員。

事實上，受辣招影響，投資者出手亦明顯收斂，「小巴大王」馬亞木昨日表示，自去年底買入柴灣舖位後，至今未有入市，但現階段不會沽貨。

薄扶林道128號補地價逾億



▲薄扶林道128號古宅有逾80年歷史

由前首席大法官楊鐵樑岳父家族持有的薄扶林道128號古宅，上月跟政府達成協議，支付近1.73億元補地價，預示重建即將展開。

該幢有逾80年歷史的大宅，是楊鐵樑岳父譚雅士以其妻名字Jessie命名，多年前曾欲拆卸重建，但經政府多番游說後，終決定保留現有原貌，並利用旁邊土地興建住宅作補償。

不過，有關業主初時跟政府所達成的保育發展協議中，是有限度開放大宅予公眾參觀，在旁興建2幢17及21層高住宅大廈。但其後修訂方案中，卻不再開放大宅，並將其改建為4個單位，另在旁只增建1幢約19層高大廈，提供33個住宅單位，以及只在大宅外圍闢設觀賞區，讓公眾遠觀大宅外貌。

據地政總署資料顯示，有關補價1.7281億元，涉及總可建住宅樓面約62388萬平方呎，即每呎補價約2770元。不過，由於該地地契已有一定可建樓面，且項目又是政府屬意保育的歷史建築物之一，在補價上有優惠，以換取業主自行保育物業，因此，補價並不反映其土地真實地價。

該大宅建於1931年，曾被列為暫定古蹟，後改評定為三級歷史建築物，總佔地約7萬平方呎。

此外，地產代理監管局主席陳韻雲持有的山頂道20號大宅，跟政府達成重建補償協議，支付逾2.86億元補地價。而由珠寶界盧氏家族持有的跑馬地毓秀街29號地盤的業主，亦跟政府達成約1973萬元補償協議。中電亦獲政府批出1幅土地，在柯士甸道西興建電力支站，涉及逾1億元金額。

BSD兩月收稅60億

自買家印花稅（BSD）於今年2月底正式刊憲後，政府從該稅種所得的收入可謂「豬籠入水」，兩個月便收得近59億元，而額外印花稅（SSD）收入亦已累收逾6.7億元。

買家印花稅是向所有以公司名義，或非本港永久性居民的個人名義買家，購入住宅單位後所徵收的稅種，該稅種於去年初提出執行，有關印花稅條例修訂草案則於2月在立法會通過，3月份正式收稅。

據印花稅署資料顯示，3月及4月份各已收取逾33.1億元及25.74億元，涉及3966宗個案，有關個案應是由去年2月開始公布此修訂草案至今，所涉要支付BSD的住宅買賣交易。最近一手及二手市場均有一些涉及要支付BSD的大額成交個案，相信該稅種的收入短期內仍可觀。

至於已執行近3年的SSD稅項，由於加強版於今年3月份開始實施，根據印花稅署資料，上月有65宗轉手交易個案，是在6至36個月進行，所得款額約1680萬元。而由2011年7月起徵收有關稅款計，至上月截止已累積有6.712億元收入，涉及3538宗個案。

麥花臣匯研引入長成交期

放寬雙倍印花稅（DSD）換樓期限，對樓花幫助較大，九建（00034）已為現樓的旺角麥花臣匯，鎖定期間價月內賣，考慮引入長成交期加強戰鬥力，與同期發售的長實（00001）荃灣環宇海灣「拗手法」，月底上演現樓鬥樓大戰。

九建重新啓動軟銷的麥花臣匯，6個（3個交樓標準3個連裝修）現樓示範單位昨日先讓傳媒及代理高層優先預覽。九建營業及銷售部總經理楊聰永指，隨著麥花臣匯開放現樓示範單位，進一步接近開賣日期，鎖定期最快下週開價，月內一定開價。鑑於DSD鬆綁對樓花形勢較佳，擬為現樓的麥花臣匯提供長成交期及各類優惠方便換樓客，詳細有待落實。

環宇鄰骨灰龕不涉隱瞞

傳媒昨午率先預覽該示範單位後，其後大批代理於經紀參觀時段四方八面湧到霸頭位，一度阻塞道路要勞煩警員到場驅散人群。

同於下周開價月內賣的長實環宇海灣，突被懷疑隱瞞項目附近有骨灰龕，經一手物業銷售局了解後，

發現長實4月24日向該局遞交初版樓書的當日，城規會尚未宣布將葵涌一幅地劃為骨灰龕用途，長實並無違規。

據銷售監管局了解，城規會於5月9日宣布修訂葵涌分區計劃大綱草圖，當中修訂包括把位於青荃路的一塊用地，註上「公衆停車場」標記。根據銷售監管局了解，該幅用地目前屬短期租約用地，被用作公衆停車場。公衆停車場屬條例所指的43項設施之一。

逸瓏灣樓書趕製作中

信置夥嘉華（000173）合作的大埔逸瓏灣又出場，信置營業部聯席董事田兆源表示，該盤正待政府批出預售樓花同意書，樓書亦在製作中，將來開放的示範單位有6個，其中兩個附傢俬裝修，4個為交樓標準單位，2至4房均有。該盤預計明年第三季入伙。

該公司租務部總經理陳欽玲表示，該盤附有約5萬平方呎商場，其中約40%樓面已獲一家提供幼兒教育的伊頓國際教育承租9年，餘下將會以經營超市、食肆及日常生活所需品為主的租客為目標。伊頓大潭分校校長Allison Banbury指，逸瓏灣校舍將在明年9月正式啓用，暫有9個班房，約招收200名學生，及20名教師。

逸瓏灣一及二期共有1091個單位，當中12個是獨立洋房，一期由信置及嘉華合作發展，二期由信置獨資。

此外，今日載收登記的遠東發展（00035）西營盤尚嶺，據市場消息指至昨晚接獲20個登記，累收多日才僅足額，料週六開賣的首批20伙銷情未敢樂觀。



▲麥花臣匯昨日開放現樓示範單位

證券代碼：000505、200505 公告編號：2014-039
證券簡稱：珠江控股、珠江B

海南珠江控股股份有限公司關於參加「海南轄區上市公司2013年度業績網上集體說明會」的公告

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、誤導性陳述或重大遺漏。為進一步貫徹落實《國務院辦公廳關於進一步加強資本市場中小投資者合法權益保護工作的意見》（國辦發〔2013〕110號）和中國證監會近期關於加強投資者合法權益保護的系列會議和文件精神，推動海南轄區上市公司繼續做好新環境、新形勢、新要求下的投資者關係管理工作，加強與廣大投資者的聯繫，切实提高上市公司透明度和治理水平，海南證監局決定與深圳證券信息有限公司、海南上市公司協會聯合舉辦「海南轄區上市公司2013年度業績網上集體說明會」活動，活動於2014年5月22日15:00-17:00舉行，平台登陸地址為：http://irm.p5w.net/dqhd/hainan。

屆時，公司主要高管人員將參加本次活動，通過網絡在線交流形式，就公司2013年報披露、財務數據、公司治理、內部控制、發展戰略、經營狀況、現金分紅、可持續發展等投資者所關心的問題，與投資者進行「一對多」形式的溝通與交流。歡迎廣大投資者踴躍參與！特此公告。

海南珠江控股股份有限公司董事會
二〇一四年五月十六日

股票簡稱：佛山照明（A股）、豐照照明B（B股） 公告編號：2014-022
股票代碼：000541（A股）、200541（B股）

佛山電器照明股份有限公司第七屆董事會第十二次會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證本公告內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或者重大遗漏。本公司於2014年5月10日以電子郵件的方式向全體董事發出了會議通知，並於2014年5月15日召開第七屆董事會第十二次會議，會議通過通訊傳真方式審議會議議案，應會9名董事均對會議議案作出表決，符合《公司法》和《公司章程》的有關規定。

本次會議審議通過《關於同意參股公司合肥國軒高科借殼上市的事宜》。一、同意9票，反對0票，棄權0票。本公司參股公司合肥國軒高科動力能源股份有限公司（以下簡稱「合肥國軒高科」）擬通過借殼上市的方式實現該公司上市。被借殼方以非公開發行股票的方式向合肥國軒高科全體股東發行股票購買合肥國軒高科資產並募集配套資金。購買資產的價格以截至評估報告日（2013年12月31日）經具有證券從業資格評估機構確定的合肥國軒高科資產的價值為基礎，由各交易方協商確定。非公開發行股票的價格為不低於被借殼方本次重大資產重組停牌前二十個交易日股票交易均價，發行股數的數量根據各方確認的合肥國軒高科股權價值確定，並以中國證監會最終核准的數量為準。同時，被借殼方還將向特定對象增發股份，募集配套資金，用於合肥國軒高科擬建項目的建設，發行價格與上述購買資產的價格一致。公司董事會認為：合肥國軒高科如能上市成功，將有利於增加公司投資收益，因此，董事會同意合肥國軒高科借殼上市，並授權管理層簽署《發行股份購買資產協議》與協助該公司做好借殼上市相關工作。特此公告。

佛山電器照明股份有限公司董事會
2014年5月15日

股票代碼：000726、200726 股票簡稱：魯泰A、魯泰B 公告編號：2014-016

魯泰紡織股份有限公司第七屆董事會第十次會議決議公告

公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏負連帶責任。魯泰紡織股份有限公司第七屆董事會第十次會議通知於2014年5月12日以電子郵件方式發出，會議於2014年5月15日上午9:00在陽明山莊會議室召開。本次會議出席董事13人，實際出席會議董事13人，其中親自出席會議5人，8名董事通訊表決，公司3名董事列席了本次會議，符合《公司法》和《公司章程》的要求，會議決議合法有效。本次會議形成如下決議：

一、審議通過《關於投資成立北京魯泰優纖電子商務股份有限公司》的議案。表決結果：13票同意，0票反對，0票棄權。二、審議通過了關於公司購買關聯方商品房和商舖的議案。表決結果：9票同意，0票反對，0票棄權。該議案關聯董事劉石碩、劉子斌、王方水、秦桂玲迴避表決。

魯泰紡織股份有限公司董事會
2014年5月16日

股票代碼：000726、200726 股票簡稱：魯泰A、魯泰B 公告編號：2014-017

魯泰紡織股份有限公司對外投資公告

公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，對公告的虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏負連帶責任。

重要提示：一、投資標的名稱：北京魯泰優纖電子商務股份公司（暫定名）。二、投資金額和比例（佔投資標的總股本的比例）：投資金額900萬元，佔投資標的總股本的90%。

一、對外投資概述1.對外投資的基本情況本公司擬與北京華世博電子商務諮詢有限公司（以下簡稱「北京華世博」）共同籌資設立合資公司，合資公司名稱為北京魯泰優纖電子商務股份公司（以下簡稱「魯泰優纖」，暫定名，最終以工商核准為準）。魯泰優纖註冊資本為1000萬元，其中本公司出資900萬元，佔註冊資本的90%。北京華世博出資100萬元，佔註冊資本的10%。二、設立魯泰優纖的目的：依託本公司在機電產品領先世界的生產業績製造技術、生產規模、品質保障等方面的優勢，配合3D建模、大數據分析及互聯網等新興技術，通過線上銷售平台與線下體驗店相結合的方式，為消費者提供高性價比、個性化設計、量體剪裁的機電產品和優質服務。

2.董事會審議情況2014年5月15日召開的公司第七屆董事會第十次會議審議通過了該事項，13名董事均參與了表決，3名董事列席了本次會議，本次會議由公司董事長主持。表決結果：同意13票，反對0票，棄權0票。

三、該項投資經公司董事會批准後生效，不須提交股東大會審議。四、合作介紹公司名稱：北京華世博電子商務諮詢有限公司成立日期：2014年4月註冊地址：北京市北京經濟技術開發區文化園西區8號院28號樓1204室公司類型：有限責任公司（自然人投資或控股）

法定代表人：張斌主管業務：社會經濟諮詢、投資諮詢、技術諮詢、技術服務北京華世博與本公司不存在關聯關係。三、投資標的基本情況北京魯泰優纖電子商務股份公司（暫定名）：註冊資本1000萬元，擬註冊於北京經濟技術開發區。經營範圍：從事服裝鞋帽、針紡織品、皮革製品、羽絨製品、箱包、飾品的網上銷售。

投資人出資方式：本公司與北京華世博對魯泰優纖的出資方式均為貨幣出資，本公司出資900萬元，佔註冊資本的90%，以自有資金出資。以上公司名稱、註冊地址、經營範圍需經工商登記管理部門審核確定，依該確定後的為準。

四、對外投資的主要內容主要內容：本公司總投資900萬元，佔本公司最近一期經審計淨資產的0.14%，佔投資標的總股本的90%。投資方式為貨幣資金投資。投資進度：投資資金需求情況分期投入。

本公司作為投資方的未來重大義務：保證公司合法有效運行，實現投資目的。生效條件：公司董事會批准後生效。五、對外投資的目的、存在的風險和對本公司的影響1.對外投資的目的依託公司領先世界的生產業績製造技術、生產規模、品質保障等方面的優勢，配合3D建模、大數據分析及互聯網等新興技術，通過線上銷售平台與線下體驗店相結合的方式，為消費者提供高性價比、個性化設計、量體剪裁的機電產品和優質的服務。拓展電子商務銷售渠道，進一步提高國內市場銷售份額，提高公司經濟效益，提高股東回報率。

六、備查文件目錄1.魯泰紡織股份有限公司第七屆第十次會議決議特此公告魯泰紡織股份有限公司董事會
2014年5月16日

股票代碼：000726、200726 股票簡稱：魯泰A、魯泰B 公告編號：2014-018

魯泰紡織股份有限公司關於公司購買關聯方房屋的關聯交易公告

本公司董事會全體成員保證本公告內容不存任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遗漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

重要提示：一、本次關聯交易是公司購買關聯股東淄博魯誠紡織投資有限公司的全資子公司淄博魯群置業有限公司開發的位於魯泰文化路388號「君悅佳園小區」18#樓24戶商品房、11#樓6戶商舖以及15#樓7戶商舖，合計建築面積5160.67平方米；其中：18#樓建築面積2492.4平方米；11#樓6戶商舖建築面積558.71平方米；15#樓7戶商舖建築面積2109.56平方米。

二、關聯交易概述公司購買關聯股東淄博魯誠紡織投資有限公司的全資子公司淄博魯群置業有限公司開發的位於魯泰文化路388號「君悅佳園小區」18#樓24戶商品房、11#樓6戶商舖以及15#樓7戶商舖，合計建築面積5160.67平方米；其中：18#樓建築面積2492.4平方米；11#樓6戶商舖建築面積558.71平方米；15#樓7戶商舖建築面積2109.56平方米。

三、關聯交易概述公司購買關聯股東淄博魯誠紡織投資有限公司的全資子公司淄博魯群置業有限公司開發的位於魯泰文化路388號「君悅佳園小區」18#樓24戶商品房、11#樓6戶商舖以及15#樓7戶商舖，合計建築面積5160.67平方米；其中：18#樓建築面積2492.4平方米；11#樓6戶商舖建築面積558.71平方米；15#樓7戶商舖建築面積2109.56平方米。

魯泰紡織股份有限公司
2014年5月16日