

美孚三房 1138萬沽 五個月速賺37%

投資者近兩年斥7700萬「撈底」至少9度獲利離場

樓市復甦

樓價升勢轉急，帶挈近期「撈底」的炒家獲利甚豐，被喻為美孚「師奶兵團」的資深投資者去年底僅以800多萬元購入的荔枝角美孚新邨低層3房單位，持貨不足半年即以1138萬元轉手，單位僅5個多月炒賣306萬，升值達36.8%。

大公報記者 林惠芳

有美孚新邨「師奶兵團」大炒家稱號的陳元新及相關人士，自樓市全面撤辣後捲土重來，近2年來至少投放約7700萬元掃貨，單位分布於美孚新邨、荔枝角清麗苑及荔枝角荔灣花園等，迄今至少9度成功短炒單位，賬面全數獲利離場，賺幅由5.4%至41.2%。

市場消息透露，陳元新剛沽出美孚新邨單位再有斬獲，涉及1期百老匯街14號低層C室，實用面積946方呎，以1138萬元易手，實用呎價12030元，她於2025年12月初僅以832萬元透過公司名義買入上址，當時造價較銀行估值低約12%，現趁市旺轉售，賬面勁賺306萬元，單位僅在5個多月炒賣36.8%。

本月初，陳元新以610萬元沽出美孚新邨1期百老匯街23號低層H室2房戶，單位實用面積531方呎，實用呎價11488元，按今年1月買入價478萬元計算，短短4個月速賺132萬元或27.6%。換言之，她單計5月份短炒美孚新邨賬面至少已獲利438萬元。

1月購入荔灣花園 三個月賺四成

「師奶兵團」成員陳元新投資眼光銳利，堪稱「師奶樓神」，除了美孚新邨外，她更「撈底」購入同區居屋及上車盤，賺幅高達四成。例如荔枝角荔灣花園B座極低層5室1房戶，實用面積426方呎，今年1月初僅以308萬元「撈底」，當時造價創屋苑近12年新低，單位上月以435萬沽出，僅3個多月炒賣127萬元，賬面速賺41.2%，為樓市撤辣逾2年以來，她短炒獲利幅度最高的個案。

翻查資料，「師奶兵團」早於90年代活躍於美孚新邨，2010年特區政府推出額外印花稅（SSD）的樓市辣招後，她們將部分單位轉為出租，並轉戰乙級商廈和車位市場，直至2024年2月樓市撤辣後，「師奶兵團」再度出擊，以大炒家陳元新最積極。

珀岸開放式 15個月獲利24%

事實上，樓市回暖，除了傳統屋苑外，新晉納米樓亦錄不俗升幅，消息透露，屯門黃金海灣2期珀岸2座低層H室，實用面積305方呎，屬開放式戶，剛以300萬元沽出，實用呎價9836元，原業主去年2月僅以242萬元向發展商買入，持貨15個月獲利58萬或24%。

其次，西營盤AVA 128極低層C室開放式戶，實用面積227方呎，本月22日以446萬元易手，實用呎價19648元，參考同座高層C室於本月中旬以416萬元賣出，可見今次低層單位較高層戶賣貴30萬或7.2%。

大單位造價亦隨大市上漲，世紀210動力執行董事招潔冰表示，小西灣藍灣半島7座頂層複式連天台特色戶，實用面積1420方呎，連482呎天台及332呎平台，屬三層複式設計，望海景，單位於兩個月前以2880萬元賣出，但買家因事撻訂，業主重新放盤，剛以2900萬元重售，比撻訂價高20萬元，連同殺訂沒收的90萬元訂金，短短兩個月多賺110萬元，折合成交呎價達20423元，為屋苑3年新高。



▲樓價反彈，美孚新邨「師奶兵團」資深投資者短炒屢有斬獲。

美孚「師奶兵團」近年沽貨獲利個案

單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	持貨時間 (約)	賬面獲利 (萬元)	賺幅
美孚新邨1期百老匯街14號低層C室	946	1138	5個月	306	36.8%
美孚新邨1期百老匯街23號低層H室	531	610	4個月	132	27.6%
美孚新邨6期蘭秀街46號中層G室	580	640	4個月	90	16.3%
清麗苑F座低層2室	403	446	5個月	130	41.1%
荔灣花園B座極低層5室	426	435	3個月	127	41.2%
美孚新邨5期蘭秀道18號中層C室	614	757	3個月	212	38.9%
美孚新邨6期恒柏街15號高層B室	580	530	3個月	70	13.2%

二手樓價五周連升後回軟

【大公報訊】二手樓價高位整固，反映本港主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報157.45點，按周微跌0.03%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映今年5月4日至5月10日時市況，即荳灣形禧、土瓜灣壹沐第2期、鴨洲PORTO及紅磡首岸第3期首輪發售當周，由於多個新盤開售，搶去市場焦點，二手成交減慢，導致CCL連升5周後輕微回軟。

二手指數CCL今年暫時累升9.26%，較去年3月低位反彈16.72%，對比2021年8月歷史高位跌幅收窄至17.71%。綜觀八大指數，大型屋苑指數最新報159.35點，按周升0.43%；中小型單位報157.84點，按周升0.35%；大型單位指數報

155.44點，按周跌1.94%。新界兩區樓價指數報升。當中，新界西二手指數報144.14點，按周升1.61%，創逾2年半新高；新界東指數報170.44點，按周升1.31%。不過，九龍二手指數報156.16點，按周微跌0.04%；港島樓價指數報161.83點，按周下跌0.58%。

下季料有4.8%潛在升幅

展望後市，楊明儀認為，樓市向好，業主持續收窄議價空間，加上封盤反價令盤源減少，影響二手成交減慢，但有大型銀行調高小額按揭貸款現金回贈，相信繼續支持短期樓價向升未變，惟升幅可能略為放緩。第三季CCL目標165點，現時相差4.8%。

太古城本月漲價11% 十大屋苑之首

【大公報訊】據中原統計，十大屋苑於5月份暫錄202宗買賣，比4月共211宗減少4.3%，但全數呎價報升，升幅由0.7%至11.1%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，受新盤銷情帶動，購買力持續釋放，整體樓市氣氛熱鬧，部分新盤向隅客回流二手市場，令二手交投同步活躍。

中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，太古城5月錄27宗成交，比4月減少25%，平均實用呎價則上升11.1%至18567元，為十大屋苑中最大升幅。數據反映樓價持續上升，業主因看好後市而普遍收窄議價空間，令買賣雙方陷入拉鋸，因而拖慢整體成交進度。

觀塘麗港城呎價升幅僅次於太古城。中原地產首席分區營業經理洪金興表示，麗港城5月暫錄23宗成交，較4月12宗反彈逾9成，交投暢旺，平均實用呎價亦躍升至13048元，按月升6.8%，價量齊升。

新界區方面，中原地產副區域營業董事吳煥誠表示，沙田第一城5月暫錄31宗二手成交，按月增10.7%，平均實用呎價14689元，較4月上升4.9%，由於大部分買家入市態度積極，料旺市會延續至6月。

激蕪推30伙下周標售 最大2185呎

【大公報訊】新世界(00017)日前上載九龍玫瑰街激蕪樓書資料後，公布會安排30個逾千方呎的4房單位，於下周四起以招標方式出售。

該30個單位主要是地下至8樓的D1至D7室24個複式單位，均是4房3套間隔，實用面積由1488至1642方呎不等，地下及1樓複式單位各連272至298方呎花園，另有8樓頂層複式，各連533至546方呎天台，另有3個2至8樓G1室複式單位，亦是4房3套間隔，實用面積2184至2185方呎，7至8樓頂層複式連692方呎天台。餘下3個為普通分層4房單位，實用面積由1135至1294方呎不等。新世界採每日招標及截標方式出售，招標期由下周四至9月4日止。

該盤共有109個單位，間隔由1房至5房複

式，實用面積298至3058方呎，其關鍵日期為明年11月，樓花期約18個月。

柏傲莊售出3伙 套8885萬

新世界昨日售出大圍柏傲莊3個單位，總成交價約8885.3萬元。其中第3A座51樓A室頂層4房雙套單位，實用面積1320方呎，連1091方呎天台，包括兩個車位在內的成交價達5082萬元。

華懋昨日招標售出何文田瑜一，天海兩個單位總成交價逾1.01億元，其中第1A座28樓B室4房連平台單位，實用面積1564方呎，成交價約7272.6萬元。至於信置(00083)及中電(00002)合作發展的何文田ST. GEORGE'S

MANSIONS，昨日售出第1座5樓C室2房單位，實用面積764方呎，成交價2277萬元。



▲激蕪的關鍵日期為明年11月，樓花期約18個月。

責任編輯：呂泰康 美術編輯：曾兆宇

證券代碼：600751、900938 證券簡稱：海航科技、海科B 公告編號：2026-017

海航科技股份有限公司 2025年年度股東會決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容不存在虛假記載、误导性陈述或者重大遗漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

重要內容提示：

- 本次會議是否有否決議案：無
- 一、會議召開和出席情況
 - (一) 股東會召開的時間：2026年5月29日
 - (二) 股東會召開的地點：天津市河西區馬場道207號天津藝龍酒店
 - (三) 出席會議的普通股股東和恢復表決權的優先股股東及其持有股份情況：

1、出席會議的股東和代理人數	505
其中：A股股東人數	498
境內上市外資股股東人數（B股）	7
2、出席會議的股東所持表決權的股份總數（股）	1,287,551,604
其中：A股股東持有股份總數	1,286,107,504
境內上市外資股股東持有股份總數(B股)	1,444,100
3、出席會議的股東所持表決權股份數占公司有表決權股份總數的比例（%）	44.4085
其中：A股股東持有股份總數的比例（%）	44.3587
境內上市外資股股東持有股份總數的比例（%）	0.0498

(四) 表決方式是否符合《公司法》及《公司章程》的規定，會議主持情況等。
 本次會議由公司董事會召集，由董事長朱勇先生主持。本次會議的召集、召開符合《中華人民共和國公司法》和《公司章程》的相關規定。
 (五) 公司董事和董事會秘書的列席情況
 1、公司在任董事7人，列席5人，獨立董事均列席了本次會議；董事姜浩先生、董事陳文彬先生因其他公務未能列席本次會議。
 2、董事會秘書閻宏剛先生列席了本次會議。

二、議案審議情況
 (一) 非累積投票議案
 1、議案名稱：2025年度董事會工作報告
 審議結果：通過
 表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	1,280,288,114	99.5475	5,302,500	0.4122	516,890	0.0403
B股	1,104,600	76.4905	334,100	23.1355	5,400	0.3740
普通股合計：	1,281,392,714	99.5216	5,636,600	0.4377	522,290	0.0407

2、議案名稱：2025年度獨立董事述職報告
 審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	1,280,405,214	99.5566	5,421,300	0.4215	280,990	0.0219
B股	1,104,600	76.4905	334,100	23.1355	5,400	0.3740
普通股合計：	1,281,509,814	99.5307	5,755,400	0.4470	286,390	0.0223

3、議案名稱：2025年度董事會審計委員會履職情況報告
 審議結果：通過
 表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	1,280,446,814	99.5598	5,501,700	0.4277	158,990	0.0125
B股	1,104,600	76.4905	334,100	23.1355	5,400	0.3740
普通股合計：	1,281,551,414	99.5339	5,835,800	0.4532	164,390	0.0129

4、議案名稱：2025年度利潤分配預案
 審議結果：通過
 表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	1,279,818,914	99.5110	5,872,200	0.4565	416,390	0.0325
B股	1,104,600	76.4905	334,100	23.1355	5,400	0.3740
普通股合計：	1,281,923,514	99.4852	6,206,300	0.4820	421,790	0.0328

5、議案名稱：關於修訂《董事、高級管理人員薪酬管理制度》的議案
 審議結果：通過
 表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	1,279,850,214	99.5134	5,917,900	0.4601	339,390	0.0265
B股	1,104,600	76.4905	339,500	23.5095	0	0.0000
普通股合計：	1,280,954,814	99.4876	6,257,400	0.4859	339,390	0.0265

(二) 現金分紅分段表決情況
 A股現金分紅分段表決情況

A股股東分段情況	同意		反對		棄權	
	票數	比例	票數	比例	票數	比例
持股5%以上普通股股東	1,269,008,685	100.0000	0	0.0000	0	0.0000
持股1%-5%普通股股東	0	0.0000	0	0.0000	0	0.0000
持股1%以下普通股股東	11,751,329	68.7259	5,101,500	29.8353	245,990	1.4388
其中：市值50萬以下普通股股東	7,215,529	84.2864	1,099,200	12.8400	245,990	2.8736
市值50萬以上普通股股東	4,535,800	53.1242	4,002,300	46.8758	0	0.0000

B股現金分紅分段表決情況

B股股東分段情況	同意		反對		棄權	
	票數	比例	票數	比例	票數	比例
持股5%以上普通股股東	0	0.0000	0	0.0000	0	0.0000
持股1%-5%普通股股東	0	0.0000	0	0.0000	0	0.0000
持股1%以下普通股股東	1,104,600	76.4905	339,500	23.5095	0	0.0000
其中：市值50萬以下普通股股東	215,800	38.8618	339,500	61.1382	0	0.0000
市值50萬以上普通股股東	888,800	100.0000	0	0.0000	0	0.0000

(三) 涉及重大事項，5%以下股東的表決情況

議案序號	議案名稱	同意		反對		棄權	
		票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
1	2025年度董事會工作報告	12,384,029	66.7857	5,636,600	30.3975	522,290	2.8168
2	2025年度獨立董事述職報告	12,501,129	67.4172	5,755,400	31.0382	286,390	1.5446
3	2025年度董事會審計委員會履職情況報告	12,542,729	67.6416	5,835,800	31.4718	164,390	0.8866
4	2025年度利潤分配預案	12,855,929	69.3306	5,441,000	29.3427	245,990	1.3267
5	關於修訂《董事、高級管理人員薪酬管理制度》的議案	11,914,829	64.2554	6,206,300	33.4699	421,790	2.2747
6	關於公司董事2026年度薪酬方案的議案	11,946,129	64.4242	6,257,400	33.7544	339,390	1.8304

(四) 關於議案表決的有關情況說明
 中小投資者單獨計票情況：所有議案均單獨統計中小投資者的投票結果，投票情況見“（三）涉及重大事項，5%以下股東的表決情況”。

三、律師見證情況
 (一) 本次股東會見證的律師事務所：北京市競天公誠律師事務所
 律師：任曉怡、馬宏繼

(二) 律師見證結論意見：
 本次股東會的召集、召開程序符合中國法律法規和《公司章程》的規定；出席本次股東會人員資格符合中國法律法規和《公司章程》的規定；出席本次股東會人員資格合法有效；本次股東會的表決程序符合中國法律法規和《公司章程》的規定，表決結果合法、有效。

特此公告。

海航科技股份有限公司董事會
 2026年5月30日