

順寧道重建僅接四標書

入標率只25% 官地供應增發展商擇肥而噬

政府加碼推地，發展商寧缺勿濫，個別吸引力較遜的項目遭嫌棄。市建局今年頭炮深水埗順寧道重建項目，昨日只有4份標書，數量為6年來最少，若以16份意向書計算，入標率只有25%。地產界人士指出，順寧道項目有分紅等較複雜的合作細節，在官地供應增加之下，發展商不乏獨資機會，導致市建局項目遭發展商冷落。

大公報記者 林惠芳

市建局繼旺角洗衣街重建項目之後，事隔1年多再有住宅項目招標，儘管今次推出的順寧道項目勁獲18份意向書，市建局邀請了其中16家財團入標，惟最終的招標結果卻南轅北轍，昨日只收4份標書，為2008年旺角麥花臣球場重建項目收3份標書以來最差，若以相近規模的重建項目計，則只高於2008年推出的紅磡必嘉閣8至12號收1份標書。

百利保夥富豪合資競投

據現場所見，百利保（00617）夥富豪（00078）以合資方式入標；另麗新發展（00488）、信置（00083）及嘉華國際（00173）則各自獨資競投。

至於早前已遞交合作意向的長實（00001）、新地（00016）、恒地（00012）、會德豐地產、嘉里（00683）、中海外（00688）、新世界發展（00017）、泛海（00129）及金朝陽（00878）等均未有入標。

恒地（00012）執行董事黃浩明表示，集團位於深水埗區已有多個收購項目，區內土儲充足，所以最終沒有入標順寧道項目。泛海國際執行董事關堡林謂，公司有意競投規模大一點的項目，所以未有入標。

美聯測量師行董事林子彬表示，項目只收4份標書，估計與未來土地供應增加有關，儘管項目規模較細，投資門檻較低，惟未來土地選擇多，該項目卻有分紅等較複雜的合作細節，有機會影響發展商入標意欲。

順寧道項目為商住發展

有地產界人士指出，政府今年加碼推地，發展商不

▼信置代表遞交標書



▲麗新財務總監梁永健(右)與高級物業經理黃綺雯代表公司遞交標書



市建局近年接獲較少標書的項目

項目	紅磡必嘉閣8至12號	旺角麥花臣球場重建	深水埗順寧道69至83號
可建總樓面	2.68萬方呎	20.6萬方呎	7.49萬方呎
單位數量	約40伙	約250伙	約110伙
截標日期	2008年4月	2008年5月	2013年2月
中標發展商	信置	九建	—
標書數量	1份	3份	4份

乏獨資的機會，無須揀選合作項目承擔太多責任，這或導致市建局項目遭冷落。

深水埗順寧道項目為商住發展，佔地約8800方呎，可建住宅樓面約66586方呎，商業樓面約8342方呎，預計提供約110伙，其中半數單位實用面積不逾500方呎。測量師估值約4.5億元，樓面呎價約6000元。據了解，今次招標條款與過往相若，若項目落成後樓盤銷售收入逾7.85億元，即每呎售價1萬元以上，市建局可獲分紅，首3000萬元分紅20%，遞增至第4個3000萬元起，市建局可獲一半分紅。

馬錦街政府地申增地積比

政府不斷放寬地積比增加供應，計劃於下財年首季推出的馬鞍山馬錦街政府土地，屬「住宅（乙類）4」用途，佔地33368方呎，地政總署向城規會申請，把地皮的住宅樓面放寬20%至20.02萬方呎，地積比率由5倍增至6倍，高度則由主水平基準以上75米放寬至90米，令單位數量增加72伙。

此外，城規會早前就荃灣新市鎮的西北邊緣川龍及下花山，公布發展審批地區草圖，合共收到18



▲映灣園平均實用呎價按月跌1.3%

新界區樓價下調壓力增

天水圍天榮站翻叮又欄尾炸綵新界樓市，反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）所包含的新界西及新界東樓價，按周劇插1.75%及1.18%，最新報98.78點及117.43點，創56周及33周新低，來年土地供應集中新界區，料新界區樓價下調壓力大增。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，天榮站第2度流標影響嚴重，新界兩區樓價顯著下調。新界西區指數最新報98.78點，創56周新低，按周跌1.75%為21周最大。新界東區指數報117.43點，創33周新低，按周跌1.18%並為15周最勁。情況還未反映元朗爾巒大幅減價重推，相信新界二手樓價繼續受壓。再者，2014年推售的大型新盤集中在新界區，而且新一年住宅賣地以新界區為主，預期今年新界區樓價的調整壓力大於市區。

至於港島及九龍大型屋苑樓價指數均錄得上升。港島區指數報126.65點創13周新高，按周升2.13%。九龍區指數報116.86點，按周升0.35%。

二手樓價持續反覆，CCL及中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）連續7周處於2013年2月雙倍印花稅（DSD）後首個支持位118.51點及117.60點以下，樓市下調壓力漸增。至於CCL最新報117.77點，按周上升0.30%；CCL Mass報116.91點，按周上升0.22%。

新界區屋苑連環跌價。中原東涌區副分區營業經理曹嘉華表示，大市氣候欠佳，受新盤優惠削弱二手叫座力，加上雙辣招通過及加大供應，令二手市場繼續受壓，業主叫價心態回軟，議幅持續擴大，2月映灣園平均實用呎價7646元，按月回落1.3%。

中原沙田第一城分行經理黎浚宇表示，沙田第一城2月共錄約27宗買賣成交，較上月錄12宗大幅增加1.25倍，現時區內業主提供約5至10%之議價空間，最新5座中層C室，建築1018方呎，實用835方呎，套房望河景，開價738萬元，減價13萬元以725萬元易手，建呎7122元，實呎8683元。

太地啓動重建太古坊二期

太古地產（01972）太古坊第2期重建計劃取得關鍵性發展，落實與政府達成互換樓面協議。太地將以太古城中心3座的20.5萬方呎樓面，換取政府擁有康和大廈18.7萬方呎樓面的權益，再向政府支付5.37億元現金及負責政府遷往新址的搬遷費用及開支，有關交易預計不遲於2016年12月30日前完成，連同1期太古坊兩期重建計劃共提供200萬方呎樓面，進一步為太古壯大版圖。

太古地產昨日發出通告，宣布已與香港特別行政區政府（由財政司司長法蘭為代表）達成協議，購入其於香港太古坊康和大廈的權益。此協議訂定以太古城中心3座的10層樓面，約涉20.5萬方呎，換取康和大廈目前所有由政府擁有的權益，其中包括該大廈的8層樓面，約涉18.7萬方呎。

協議包括太地需向政府再貼5.37億元現金，及一個額外金額以反映辦公樓由協議簽署日期至太古坊重建計劃第2階段工程完成日期之間的任何增值。太地

份申述，當中包括世界自然（香港）基金會等，該批環保團體普遍支持對川龍及下花山地區施行法定規劃管制，惟建議提高保育範圍。

不過，有關管制亦引來區內業主不滿，包括遠東系邱德根，指該草圖會限制了申述人擁有位於馬塘用地的發展潛力，又會降低潛在住宅供應，又建議把申述人擁有的地段劃為「住宅（丙類）」，容許以0.4至0.75倍地積比發展。

已獲批的太古坊重建計劃第1階段涉及把常盛大廈重建成1座51層高的辦公樓；第2階段涉及將康和大廈及和城大廈重建成1座46層高商廈，第1座大樓預計於2018年可移交。

太古地產近年重心重建港島東計劃，經營多年的太古坊3幢工廈重建，當中常盛大廈更已率先展開，而去年尾夥柏嘉里控股及中信泰富（00267）前主席榮晉健，組成財團大手斥39億元，收購中信泰富持有的港島東大昌行商業中心全幢物業，涉及總樓面約38.9萬方呎，將納入第2期的重建計劃。

爾巒85伙傳即日沽清

來年賣地計劃新界又成供應重鎮，區內樓價勢受壓，仍無阻新地（00016）元朗爾巒銷情；該盤昨日第4輪開賣85伙，據傳全日沽清，累積沽出252伙。另恒地（00012）馬鞍山迎海貨尾兩口收近百票。

爾巒昨日第4度開賣85伙，發展商繼續採用分組再到場抽籤決定揀樓次序的開賣安排，據悉第1組買家有194名客到場，出席率約49%。揀樓流程及速度與過去數次開賣相若，據傳85伙已作實售出，4輪共沽252伙，佔總數780伙的32%。該盤今日第5輪接力出售21伙。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，樓市政策及供應塵埃落定，有助國家加快決定。就昨日爾巒揀樓而言，該公司出席率明顯較前躍升，達80%。陳永傑預期，於市況明朗下，3月份一二手成交量將較2

月升30%。佣金收入方面，陳永傑指，於2月第3周，大額成交明顯加快，料2月中原地產住宅部佣金可成功衝破保本線，達1.3億。美聯物業住宅部行政總裁布明表示，今批單位多元化，兩房至4房皆有，該行用家約佔70%，較過往有增加。

其他新盤方面，恒地迎海將於下周二開賣的50伙，據傳兩日累數近百票，超額認購1倍。信置釐濠2期售出4伙，其中1名內地買家掃入3伙，折實後共涉約3461萬元。另1伙為2座行政樓層43E，實用744方呎，折實2044.76萬元，呎價27483元。系內白石角海鑽及觀塘觀月，權峯各售1伙。

另南豐跑馬地昨日再加推3伙，售價5500至8170萬元，呎價35099至40728元，其中B座16樓02室連租約放售。市傳該盤今日再推2伙。

新界區（00017）元朗濠柏今天連沽三伙，分別為2座5H、2座6H及5座18G；項目開售至今累售999伙，套現逾40.4億元。數據顯示，售出伙數暫為新例後最高。

十大屋苑呈價跌量升局面

政府雙辣招獲通過，二手業主見大局已定，陸續面對現實減價，令住宅交投低位反彈。據中原地产統計，今年2月份10大屋苑共錄167宗買賣，按月升10.6%，該行預期3月份二手樓市將進入價跌量升局面，交投量料升約30%。

中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑表示，2月份二手交投多集中於最後1周，買賣雙方見樓市大局已定，業主普遍願擴大議價空間，買家入市步伐亦加快，令早前累積購買力陸續釋放，本周末預約睇樓量錄約540組，按周上升6.5%，他預期3月份二手樓市將進入價跌量升局面，交投量約升30%。

胡耀邦孫女5200萬購海峰園

土地註冊處資料顯示，淺水灣道19B號海峰園B座6樓B1室，建築面積2400方呎，實用面積1973方呎，連車位以5200萬元易手，建築呎價21667元，實用呎價26356元。登記買家為胡知鸞（Hu Zhizhi），與已故中共總書記胡耀邦的長孫女、瑞士信貸集團中國區總裁胡知鸞，姓名相同。業主2003年3月以1380萬元購入，持貨11年帳面賺3820萬元或2.8倍。

證券代碼：900935 編號：臨2014—003
證券簡稱：陽晨B股

上海陽晨投資股份有限公司第六屆董事會第十五次會議（通訊表決方式）決議公告

特別提示

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，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。

上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱「本公司」）第六屆董事會第十五次會議通知於2014年2月18日以電子郵件和書面方式送達本公司全體董事，會議於2014年2月28日上午以通訊方式召開，應參加會議董事7人，實際參加會議董事7人。本次會議的召開符合《公司法》及《公司章程》的有關規定，會議形成的決議合法有效。

會議表決通過了「關於上海市城市建設投資開發總公司退出上海陽晨投資股份有限公司控股子公司上海陽龍投資諮詢有限公司投資的議案」。

同意本公司控股股東上海市城市建設投資開發總公司（以下簡稱「城投總公司」）通過減少本公司控股子公司上海陽龍投資諮詢有限公司（以下簡稱「陽龍公司」）註冊資本的形式辦理退股手續，並以評估、備案後陽龍公司淨資產的對應價格退出投資。本公司就此事項與城投總公司簽訂了《解除合資關係協議》。本次減資標的須經審計評估，評估基準日為2013年12月31日，評估結果以國資相關授權機構備案為準。

陽龍公司註冊資本為人民幣10,408萬元，其中：本公司持有93.7%股份，城投總公司持有6.3%股份。

截止2013年底，陽龍公司未經審計的總資產11,389萬元，淨資產11,389萬元。

城投總公司通過減資的方式收回對陽龍公司的全部投資款。本次減資完成後，本公司持有陽龍公司100%股權，城投總公司不再是陽龍公司的股東，陽龍公司的企業性質由合資企業變更為一人有限責任公司，成為本公司的全資子公司，註冊資本人民幣9,752.296萬元。

（表決結果：同意4票、反對0票、棄權0票）

由於城投總公司系公司的控股股東，與本公司構成關聯關係，本次城投總公司退出陽龍公司投資事宜構成關聯交易。

本次董事會會議在審議上述關聯交易事項時，關聯董事劉強、王家樑、鄭燕就該項議案的審議迴避表決。

1、本公司獨立董事馬德榮、張辰、盛雷鳴就本次關聯交易事項發表如下事前認可意見：

根據中國證監會《關於在上市公司建立獨立董事制度的指導意見》、《上市公司治理準則》、《關於加強社會公眾股東權益保護的若干規定》、《上海證券交易所股票上市規則》及《公司章程》和《公司獨立董事工作制度》的有關規定，我們作為上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱「公司」）的獨立董事，對公司提交的《關於上海市城市建設投資開發總公司退出上海陽晨投資股份有限公司控股子公司上海陽龍投資諮詢有限公司投資的議案》進行了認真的事前核查。

通過與公司管理層的溝通，並查閱公司提供的相關資料，我們認為本次公司控股股東上海市城市建設投資開發總公司退出上海陽晨投資股份有限公司控股子公司上海陽龍投資諮詢有限公司投資，屬於公司經營活動中正常的交易行為，不會損害公司及公司非關聯股東的利益，不會影響公司的生產經營和業務發展，不會對公司持續經營能力造成影響。故我們同意公司按照關聯交易程序，將該項關聯交易議案提交公司第六屆董事會第十五次會議審議。

2、本公司獨立董事馬德榮、張辰、盛雷鳴就本次關聯交易事項出具了書面意見，主要內容為：

根據中國證監會《關於在上市公司建立獨立董事制度的指導意見》、《上市公司治理準則》、《關於加強社會公眾股東權益保護的若干規定》、《上海證券交易所股票上市規則》及《公司章程》和《公司獨立董事工作制度》等有關規定，作為上海陽晨投資股份有限公司的獨立董事，我們事先認真審閱了董事會提供的相關資料，並基於自身的獨立判斷，就本公司控股股東上海市城市建設投資開發總公司退出本公司控股子公司上海陽龍投資諮詢有限公司投資及關聯交易的事項發表獨立意見如下：

上海市城市建設投資開發總公司退出上海陽晨投資股份有限公司控股子公司上海陽龍投資諮詢有限公司投資的審批程序合法公正，符合《公司法》、《證券法》、《上海證券交易所股票上市規則》等有關法律、法規及《公司章程》的有關規定，關聯交易事項屬於公司經營活動中正常的交易行為，不會損害公司及公司非關聯股東的利益，不會影響公司的生產經營和業務發展，不會對公司持續經營能力造成影響；不存在損害公司及股東、特別是中小股東利益的情形。我們同意上述關聯交易事項。

特此公告。

上海陽晨投資股份有限公司
董事會
二零一四年二月二十八日

上海陽晨投資股份有限公司
董事會
二〇一四年二月二十八日

證券代碼：900935 編號：臨2014—004
證券簡稱：陽晨B股

上海陽晨投資股份有限公司關於上海市城市建設投資開發總公司退出本公司控股子公司上海陽龍投資諮詢有限公司投資暨關聯交易的公告

特別提示

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，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。

一、關聯交易概述

上海陽晨投資股份有限公司（以下簡稱「本公司」）於2014年2月28日以通訊方式召開的第六屆董事會第十五次會議審議通過了《關於上海市城市建設投資開發總公司退出上海陽晨投資股份有限公司控股子公司上海陽龍投資諮詢有限公司投資的議案》，同意本公司控股股東上海市城市建設投資開發總公司（以下簡稱「城投總公司」）通過減少本公司控股子公司上海陽龍投資諮詢有限公司（以下簡稱「陽龍公司」）註冊資本的形式辦理退股手續，並以評估、備案後陽龍公司淨資產的對應價格退出投資，並以此方式退出陽龍公司的合資經營，解除合資經營關係。

陽龍公司註冊資本為人民幣10,408萬元，其中：本公司持有93.7%的股份，城投總公司持有6.3%的股份。

城投總公司通過減資的方式收回對陽龍公司的全部投資款。本次減資完成後，本公司持有陽龍公司100%股權，城投總公司不再是陽龍公司的股東，陽龍公司的企業性質由合資企業變更為一人有限責任公司，成為本公司的全資子公司。

由於城投總公司系公司的控股股東，與本公司構成關聯關係，本次城投總公司退出陽龍公司投資事宜構成關聯交易。

本次董事會會議在審議上述關聯交易事項時，關聯董事劉強、王家樑、鄭燕就該項議案的審議迴避表決。

獨立董事對此發表了事前認可意見，並就本次關聯交易事項發表了同意的獨立意見。

二、關聯交易標的介紹

公司名稱：上海陽龍投資諮詢有限公司

成立日期：2003年6月30日

註冊地址：浦東新區高橋鎮興業路160號

註冊資本：人民幣壹億零肆佰零捌萬元

法定代表人：劉正奇

公司類型：有限責任公司（外商投資企業與內資合資）

經營範圍：對國家鼓勵和允許的行業投資及其相關投資諮詢、貿易諮詢（以上涉及許可經營的憑許可證經營）。

陽龍公司於2003年6月成立，註冊資本為人民幣10,000萬元，其中：上海國有資產經營有限公司（以下簡稱「國資公司」）出資5,100萬元，佔51%股份；本公司出資4,900萬元，佔49%股份。

2006年5月，本公司向陽龍公司增加註冊資本408萬元，增資後公司註冊資本為人民幣10,408萬元，其中：本公司出資5,308萬元，佔51%股份；國資公司出資5,100萬元，佔49%股份。

2007年9月，本公司受讓國資公司轉讓所持公司42.7%股權，註冊資本不變，其中：本公司出資9,752.296萬元，佔93.7%股份；國資公司出資655.704萬元，佔6.3%股份。

2012年10月，國資公司與城投總公司簽訂《國有股權無償劃轉協議》，國資公司將其所持有的陽龍公司6.3%股權無償劃轉給城投總公司。

截止2013年底，陽龍公司未經審計的總資產11,389萬元，淨資產11,389萬元。

三、退出投資股東方簡介

名稱：上海市城市建設投資開發總公司

註冊地址：浦東新區浦東南路500號

註冊資本：人民幣貳佰零肆億零伍佰玖拾三萬玖仟元

公司類型：全民所有制

法定代表人：蔣耀

經營範圍：城市建設投資，項目投資，參股經營，諮詢服務，房地產開發經營，建築和裝飾材料，設備貿易，實業投資。

四、退出投資方案

城投總公司通過減資的方式收回對陽龍公司的全部投資款。本次減資完成後，陽龍公司變更為一人有限責任公司，成為公司的全資子公司，註冊資本人民幣9,752.296萬元。公司就此事項與城投總公司簽訂了《解除合資關係協議》。本次減資標的須經審計評估，評估基準日為2013年12月31日，評估結果以國資相關授權機構備案為準。

五、對本公司的影響

（1）本公司和陽龍公司分別持有上海友聯竹園第一污水處理投資發展有限公司（以下簡稱「竹園公司」）25.11%和26.58%股權。竹園公司註冊資本為人民幣4.6億元，城投總公司佔48.31%股權。因此本次城投總公司退出陽龍公司投資後，本公司對竹園公司的實際加權平均投資比例從50.02%提高到51.69%。

（2）本次城投總公司退出投資後，陽龍公司將成為本公司的全資子公司，本公司財務並表範圍不會發生變更。本公司對陽龍公司的經營方式和經營範圍均不會發生變化。

（3）由於本次城投總公司退出投資後本公司對竹園公司的實際加權平均投資比例有所提高，因此竹園公司歸屬於本公司所有者權益和損益也將發生相應變化。

特此公告。

神速。

服用，功效

請依方單說明

藥甜效強，老幼咸宜

（注意）非洲海底椰標止咳露特效配劑

功能：除痰火、清燥熱、潤喉順氣。

適應：寒咳、燥咳、傷風咳嗽、老人咳、小兒諸般咳、白痰濃痰、喉嚨乾燥痛癢等症

非洲海底椰標止咳露

嚴防影射假冒

購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露

經香港衛生署藥物註冊認可 註冊編號：HK49974

總代理：香港瑞昌藥業有限公司

香港上環禧利街十五號一樓

電話：2544 4859 傳真：2544 4248

東南亞：聯福藥業（私人）有限公司

總發行：LUEN FOOK MEDICINE CO., (PTE) LTD. SINGAPORE