

傳索價4.7億 傲璇11樓流標

白加道屋5.3億沽出 天匯相連2.7億易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港島豪宅新盤成為焦點，市傳參考價達4.7億元的港島東半山司徒拔道傲璇(OPUS)11樓單位流標收場，太古地產發言人表示，沒有投標書獲得接納。另一方面，山頂白加道28號昨以5.3億元沽出2號屋，實呎價93,113元；至於西半山干德道天匯亦獲一位豪客斥資2.7億元購入相連單位，實呎價逾54,000元。

太古地產發言人昨日表示，於上周四截標的傲璇11樓單位不接納任何投標書，主因沒有投標書能反映物業的真實價值。該單位實用面積5,409方呎，於本月12日截收買家標書競投單位，據悉至少獲3份標書，市傳參考價4.7億元，實呎價8,689萬元。

與此同時，本港豪宅新盤持續錄得成交，和黃於白加道28號昨日再以5.3億元沽出2號屋，此屋實用面積5,692方呎，另有花園面積654方呎，實呎價93,113元。此屋苑至今已售出3間屋。

豪客2.7億購天匯2伙

恒基地產於干德道天匯昨日獲一豪客斥資2.7億元購入39樓A及B室相連戶，此2伙相連戶的實用面積均為2,476方呎，實呎價分別為54,655元及54,486元，此2伙的原價分別為1.4871億元及1.4825億元。根據成交紀錄顯示，買方享有只予非香港永久居民或有限公司名義買家享有7.5%BSD稅務回贈，120天付款享6%折扣，於今年12月31日或之前簽臨約獲3%折扣及8.5%DSD稅務回贈，合共最高可享受25%折扣，估計買家為內地客或以公司名義買入的富豪家族。

嘉里高士台上載樓書

事實上，美國聯儲局退市未有影響本港發展商推盤步伐，嘉里建設於西半山高士台昨晚上載售樓書，嘉里物業發展執行董事朱葉培表示，高士台按計劃於明年1月才推售，售價參考同系跑馬地紀雲峰等最新售價。

作為嘉里明年頭炮新盤，高士台即日起至12月29日於九龍灣Megabox舉行展覽會，於明年1月開放現樓示範單位及推售。項目由2座大廈組成，提供168伙，實用面積由264方呎至2,235方呎。

津堤購2伙優先抽籤

另外，香港興業愉景灣津堤重推35伙在昨日公布銷售安排，於周日早上10時半於現樓抽籤推售，買入2伙或以上先抽籤安排揀樓次序，其後為1伙抽籤安排揀樓次序。新地於屯門站瓏門2期於本周六加推的單位，繼續接受登記，消息指昨日入票約有100票，首輪已入票但未揀到樓的票源可按發展商指定手續自動流入次輪登記。至於同系於西環Imperial Kennedy昨日沽出1伙。



太古地產傲璇11樓據悉至少獲3份標書競投。

資料圖片

嘉里：增推土地無礙樓價



嘉里發展執行董事朱葉培。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府決心增加土地供應，又有美國聯儲局退市引發加息陰影，會否導致本港樓價大跌，嘉里物業發展執行董事朱葉培昨日表示，政府增加土地供應可令樓市健康發展，然而今年供應2萬伙的目標仍未達標，以過去5年每年平均新供應1萬伙計，同期吸納量高於供應量，加上香港剛性需求非常高，相信美國退市及港府增加土地供應不會推低樓價，只會幫助樓市長遠健康發展。

對於政府剛公布的下一季度賣地計劃，朱葉培稱，集團對當中3幅市區土地感興趣，如壽臣山地等。

美聯儲對利率影響不大

談及美國聯儲局啟動退市，朱葉培補充稱，聯儲局目前退市規模不算太大，加上主席伯南克表明息口不會太快回升，相信明年本港利率波動不大。

他又補充，香港經濟基調良好，失業率低，內地三中全會政策方向表明以經濟主導，亦對本港經濟有利，相信明年樓市波動也不大，樓價可平穩發展。他表示，不擔心明年突然加息，相信利率於未來數年會循序漸進地上升。

利嘉閣：豪宅明年轉活

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）一手樓年尾撐起大市，當中不乏豪宅。代理利嘉閣表示，一手推盤方興未艾，積壓已久的需求重新釋放，因此預測明年整體豪宅



分別約6,300宗及1,340億元，按年分別上升17%及16%；至於樓價則在業主惜售之下大跌機會甚微，估計明年豪宅價將跌5%至10%。

「回贈」釋放積壓需求

利嘉閣董事張偉文指，展望明年豪宅交投表現料會好轉，登記量料低位回升；一、二手豪宅買賣登記量，估計分別升至3,300宗及3,000宗水平，按年增31%及5%。張偉文續指，美國雖宣佈於明年起減少買價，但畢竟利率維持不變，低息環境尚存，加上市場潛在供應足夠及發展商造價趨向保守，又以「回贈稅款」優惠吸客，令積壓的需求釋放。但估計「賣殼」（轉售持有物業的公司）趨勢料會持續增加。

跨企縮成本 租金料跌

租金方面，今年租值同樣呈現下行趨勢，該行預測明年租賃市場繼續受跨國企業縮小經營規模，以及削減駐港外籍高層的房屋津貼因素，加上業主減租意願提升，以減輕丟空單位所造成的各項成本，因此預料明年豪宅租值將下跌5%。

利嘉閣營業董事周志國表示，截至12月13日為止，本年全港暫錄5,031宗價值1,000萬元或以上住宅物業的買賣登記，涉及金額1,079.8億元，預測全年整體豪宅買賣登記宗數約5,370宗及約1,152億元，兩項數字較2012年的7,668宗及1,828億元，分別減30%及37%。綜合土地註冊處及利嘉閣地產研究部資料所得，預測今年豪宅市場每月平均僅錄約448宗買賣，較去年每月平均值639宗下跌30%，創近5年新低。

陳永傑：二手盤或需減15%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）美聯局落實減少買價，香港樓市難以獨善其身。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑認為，美國退市象徵美國經濟基調逐步向好，惟對近期受一手追擊的二手業主而言，無疑加重他們的負面情緒，料決心放售之業主短期內叫價需調整10%至15%，才有望脫手。

陳永傑指，長遠影響香港樓市走向的關鍵還是美國息口走勢。現時香港按揭息口仍於歷史低位處徘徊，供款仍較租金低，市場普遍預期2015年美國才有機會加息，料屆時香港樓市才面對真正考驗。

事實上，二手市場減風繼續盛行。中原地產梁惠玲表示，西半山啟業閣高層A室，實用面積960方呎，連一車位。業主叫價2,000萬元，後減價至1,710萬元成交，實用呎價17813元，減幅達290萬或14.5%。原業主於2000年以630萬元連車位購入物業。

海怡中層減幅近7%

美聯葉志偉表示，鴨洲洲海怡半島17座中層D室連租約戶，實用面積632方呎，以670萬元成交，呎價10,613元。原業主叫價由720萬元減價至670萬元，減幅近7%。原業主於2010年6月以460萬元購入物業，升值46%。

不過，買賣淡靜之中亦有家用高價租樓。中原馮澤源表示，沙田偉華中心4座中層F室，實用面積358方呎，目前以1.2萬元承租，實用呎租33.5元，較市價高出約9%。新租客為中港商人，沒睇樓租入單位自住。業主於2009年4月以195萬元入市上址，可享7.4厘租金回報，若以單位市價約380萬元計算，回報亦達3.8厘。

天榮站重推 發展商意慾低

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府本周公布大增土地供應後，年初流標的天水圍輕鐵天榮站項目昨日火速宣布招意向，下周五截止。港鐵發言人未透露今次推出會否改變條款，但有發展商已表明除非補地價金額有調整，否則不感興趣。測量師認為，補價最少要調低15.9%至25.5%，至20億至23億元才有承接力。

港鐵發言人昨表示，項目今日開始招意向，發展參數與年初首度招標時保持不變。據了解，天水圍輕鐵天榮路項目位於天城路、天榮路及天恩路交界，佔地約196,249方呎，總樓面982,280方呎，其中住宅樓面約980,073方呎，估計日後可提供約1,500伙，項目亦供應2,207方呎的商業樓面。

麗新：補地價較高

麗新發展年初曾遞交意向，最終並未入標。公司高級副總裁潘銳民昨接受本報訪問時直言，今次對項目興趣亦「麻麻地」，因為最近樓市氣氛一般，加上項目之前招標時補地價較高，若補地價不變就沒有吸引力。

他認為，要避免上次的「零標書」局面，港

鐵方面或許要考慮調整補地價金額。他亦提到，之前招標時，要求中標財團需要負責輕鐵站的臨時搬遷工程，今次重推若能改為港鐵方面負責，市場興趣會增加。

首個「零標書」項目

另一名亦曾經入意向的發展商向本報表示，除非補地價調整至每方呎2,000元以內，否則依然對地皮不感興趣。翻查資料，天榮站項目今年初招標時，開出的條件為補地價金額約26.863億元，另外需付入場費約4.1億元，分紅方面則由發展商提出。最終項目流標收場，更為港鐵項目史上首個「零標書」項目。

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚指，項目的補地價連分紅等，料至每呎2,300元才有吸引力。第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國亦指，補地價下調至20億元才合理，即較上一次的補地價調低25.5%，每呎樓面地價約2,000元。因為最近地價回落，加上建築費上升，而由之前的招標反應可以見到，近27億元的補地價市場缺乏承接力。

上海機電股份有限公司

證券代碼：600835(A) 900925(B)	股票簡稱：上海機電 機電B股	編號：證[2013]-020
上海機電股份有限公司第七屆董事會第十次會議決議公告		
本公司及董事會全體成員保證公告內容不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實、準確和完整性承擔個別及連帶責任。		
本公司第七屆董事會第十次會議的會議通知以書面形式在2013年12月12日送達董事、監事，會議於2013年12月18日以通訊決議方式召開，公司董事應參加9人，實際參加9人，符合有關法律、法規、規章和公司章程的規定。監事及有關人員列席了會議，會議審議並通過如下決議：		
1、日前，接到上海電氣集團股份有限公司（以下簡稱：上海電氣）通知，聘請陳鴻先生擔任上海電氣首席投資官。公司董事會同意在新的總經理人選產生之前，由陳鴻先生繼續履行公司總經理的相關職務，該履職期限自本次董事會作出決議之日起不超過半年。陳鴻先生本人也承諾，遵守誠信、保持獨立，在其履職期間勤勉盡職，切實維護雙方股東的權益。		
2、同意胡康先生不再擔任公司監事。		
本議案表決結果：參與表決的董事9名，同意9票；反對0票；棄權0票。		
3、公司日常關聯交易議案。		
本議案表決結果：參與表決的董事8名，同意8票；反對0票；棄權0票。		
4、關於修改公司章程部分條款的議案。		
本議案表決結果：參與表決的董事9名，同意9票；反對0票；棄權0票。		
5、公司關於2014年1月17日召開公司2014年第一次臨時股東大會。		
本議案表決結果：參與表決的董事9名，同意9票；反對0票；棄權0票。		
特此公告		
上海機電股份有限公司董事會 二〇一三年十二月二十日		
上海機電股份有限公司第七屆監事會第八次會議決議公告		
本公司第七屆監事會第八次會議的會議通知以書面形式在2013年12月12日送達監事，會議於2013年12月18日以通訊決議方式召開，公司監事應到3人，實到3人，監事長俞慶先生主持會議，有關人員列席了會議。符合有關法律、法規、規章和公司章程的規定。會議通過了如下決議：		
1、同意俞慶先生不再擔任公司監事長、監事職務；		
本議案表決結果：參與表決的監事3名，同意3票；反對0票；棄權0票。		
2、同意胡康先生為公司監事候選人。		
本議案表決結果：參與表決的監事3名，同意3票；反對0票；棄權0票。		
上述兩項議案將提交公司2014年第一次臨時股東大會審議。		
特此公告		
上海機電股份有限公司監事會 二〇一三年十二月二十日		
附：胡康先生簡歷		
胡康先生：1963年出生，工商管理碩士，高級經濟師。曾任上海報華報社總廠廠長，上海輪車(集團)有限公司副總經理，上海電氣(集團)總公司財務總監助理，上海上海電器股份有限公司總經理，上海電氣資產管理有限公司管理二部總經理，上海報華報社股份有限公司總經理，上海電氣集團股份有限公司會計稽核室主任。現任上海電氣集團股份有限公司總裁助理、資產財務部部長，上海機電股份有限公司董事。		
證券代碼：600835(A) 900925(B)	股票簡稱：上海機電 機電B股	編號：證[2013]-022
上海機電股份有限公司日常關聯交易公告		
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、日常關聯交易基本情況		
上海機電股份有限公司（以下簡稱：公司）2011年第一次臨時股東大會批准了上海三電電梯有限公司（以下簡稱：上海三電電梯）與三愛電梯上海機電電梯有限公司（以下簡稱：三愛上海機電電梯）簽署的《採購框架協議》，協議的有效日期為2012年1月1日至2014年12月31日。公司2012年度股東大會批准2013年、2014年兩個年度上海三電電梯向三愛上海機電電梯發生的關聯採購金額上限分別為：2013年年度不超過24億元、2014年年度不超過26億元。		
2013年1-9月上海三電電梯向三愛上海機電電梯已實際發生的關聯採購金額為19,47億元。由於公司電梯業務的發展，預計上海三電電梯向三愛上海機電電梯發生的關聯採購金額將呈增長趨勢並超出股東大會批准的預計上限。根據《上海證券交易所股票上市規則》（以下簡稱：上市規則）及《上海證券交易所上市公司關聯交易實施指引》（以下簡稱：關聯交易實施指引）的要求，為了規范公司日常關聯交易行為，公司將對上述兩家公司2013年度和2014年度發生的關聯採購金額上限重新作出合理預計。		
相關關聯董事范東勳先生在審議上述事項時迴避表決。公司獨立董事認為上述日常關聯交易金額上限調整是基於公司業務發展的需要而作出合理預計，進行相關關聯交易符合公司和全體股東的利益。此事項尚須獲得公司股東大會的批准。		

二、關聯方介紹
三愛電梯上海機電電梯有限公司，註冊地址：上海市闵行区中春路1211號；註冊資本：5,300萬美元；企業類型：有限責任公司(中外合資)；法定代表人：范東勳；主營業務：電梯及大廈管理系統以及其零部件的製造及銷售；電梯、自動扶梯、自動人行梯以及大廈管理系統的相關產品及零部件的銷售；提供有關上述所有設備的非標工程設計、安裝、改造、質量管理、維修、保養等服務（涉及行政許可的憑許可證經營）；以及上述所有設備相關的應用開發、要素技術開發（包括軟件開發）等受托的開關。
截止至2012年12月31日，三愛上海機電電梯總資產125,217萬元，淨資產55,566萬元，營業收入214,917萬元，淨利潤9,750萬元。
三、關聯交易的主要內容和定價政策
1、上海三電電梯按非獨家方式向三愛上海機電電梯採購的產品，包括但不限於電梯產品和相關服務等。協議表達了雙方就產品採購事宜達成合作共識，具體的權利義務（包括但不限於產品的品名、規格、標準、運輸方式、驗收價格及支付等事項）以另行簽訂的產品採購合同為準。
2、定價原則和依據
協議項下的各種產品的定價，須按以下的總原則和順序確定：凡政府（含地方政府）有定價的，執行政府定價；凡無政府定價的，執行政府指導價範圍內的價格；凡無政府指導價的，執行市場的價格；前三者都沒有的，執行協議價。雙方同意，若市場發生重大變化而影響產品的成本價格，雙方應在遵守簽署定價原則規定的前提下，通過協商對協議有關條款作出修改或撤銷本協議並重新訂立新的協議。
4、交易上限
由於公司電梯業務的發展，預計上海三電電梯向三愛上海機電電梯發生的關聯採購金額將呈增長趨勢並超出股東大會批准的預計上限。
在協議項下，公司對上述兩家公司2013年度和2014年度發生的關聯採購金額上限重新作出預計：2013年度不超過34億元、2014年度不超過42億元。
此事項尚須獲得公司股東大會的批准。
四、進行關聯交易的目的以及關聯交易對上市公司的影響情況
上海三電電梯與三愛上海機電電梯之間所發生的日常關聯交易為公司生產經營所需要，符合正常商業條款及公平原則並在框架協議及相關具體交易協議的基礎上進行，交易條件及定價公允，並按照相關規定履行批准程序，不存在損害本公司和股東利益的情形。進行相關日常關聯交易有利於公司生產經營持續、穩定發展。
五、獨立董事的意見
公司獨立董事認為上述日常關聯交易的審議程序符合法律法規、規範性文件及本公司章程的規定，上述日常關聯交易金額上限調整是基於公司業務發展的需要而作出合理預計，進行相關關聯交易符合公司和全體股東的利益。
六、備查文件目錄
1、公司第七屆董事會第十次會議決議；
2、上海三電電梯與三愛上海機電電梯簽署的《採購框架協議》。
特此公告
上海機電股份有限公司董事會 二〇一三年十二月二十日

證券代碼：600835(A) 900925(B)	股票簡稱：上海機電 機電B股	編號：證[2013]-023
上海機電股份有限公司關於修改公司章程部分條款的公告		
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。		
公司第七屆十次董事會同意修改公司章程的部分條款，具體修訂內容如下：		
公司章程第一百零六條		
原文：「董事會由九名董事組成，設董事長一名，副董事長一名。董事會成員中獨立董事三名。董事長和副董事長由公司董事擔任，以全體董事的過半數選舉產生和罷免。」		
修改後：「董事會由九名董事組成，設董事長一名，副董事長一名。董事會成員中獨立董事三名。董事長和副董事長由公司董事擔任，以全體董事的過半數選舉產生和罷免。」		
此議案將提交公司2014年第一次臨時股東大會審議。		
特此公告		
上海機電股份有限公司董事會 二〇一三年十二月二十日		
上海機電股份有限公司關於召開公司2014年第一次臨時股東大會的通知		
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。		
根據公司第七屆董事會第十次會議決議，公司決定召開2014年第一次臨時股東大會，現將會議的召開情況通知如下：		

一、會議召集人：公司董事會
二、會議時間：2014年1月17日上午9：00
三、會議地點：上海國貿賓館（上海市國貿路78號）
四、會議召開方式：現場方式
五、股權登記日：2014年1月8日
六、會議審議事項：
1、《胡康先生不再擔任公司監事》；
2、《俞銀貴先生不再擔任公司監事》；
3、《胡康先生擔任公司監事》；
4、《公司日常關聯交易》；
5、《關於修改公司章程部分條款的議案》。
本次股東大會議案的具體內容請查詢上海證券交易所網站www.sse.com.cn。
七、會議出席對象：
1、公司董事、監事及其他高級管理人員；
2、公司聘請的律師；
3、2014年1月8日下午交易結束後在中國證券中央登記結算公司上海分公司登記在冊的本公司A股股東及其委託代理人
和2014年1月13日下午交易結束後在中國證券中央登記結算公司上海分公司登記在冊的本公司B股股東及其委託代理人（B股最後交易日期為1月8日）。
八、會議登記辦法：
凡參加會議的股東，請於2014年1月15日（9:00-16:00）持股東帳戶、本人身份證明和持股憑證（委託出席者須持授權委託書及本人身份證明）到上海市浦東新區民生路1266號匯商大廈9樓辦理登記。異地股東可於2014年1月15日前（含該日），以函索或傳真方式登記，函索或傳真登記時間以抵達總機時間為準。
九、其他事項：
(1) 與會代表交通及食宿費用自理
(2) 聯繫地址：上海市浦東新區民生路1266號匯商大廈9樓公司證券事務部
郵編：200135
傳真：021-68547550 電話：68546835、68546925
聯繫人：邵唯華、諸軍
特此公告
上海機電股份有限公司董事會 二〇一三年十二月二十日
附件：授權委託書 授權委託書 茲委託 先生/ 女士代表本人參加上海機電股份有限公司2014年第一次臨時股東大會，並代為行使表決權。
委託人簽名（蓋章）： 受托人簽名：
委託人身份證號： 委託人身份證號：
委託人持股數： 委託人股東帳戶號：
委託日期： 年 月 日
序號 議案內容
1 胡康先生不再擔任公司監事
2 俞銀貴先生不再擔任公司監事
3 胡康先生擔任公司監事
4 公司日常關聯交易
5 關於修改公司章程部分條款的議案
註：
委託人應在委託書中「同意」、「反對」或「棄權」意向中選擇一個並打「√」，以明確表示同意、反對、棄權。

證券代碼：600835(A) 900925(B)	股票簡稱：上海機電 機電B股	編號：證[2013]-025
上海機電股份有限公司關於高斯英國養老金重組的公告		
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。		
日前，Goss Graphic Systems Limited（以下簡稱：高斯英國）與UK Pension Authorities(簡稱：英國養老金機構)達成養老金自願重組協議(Company voluntary arrangement簡稱：CVA)，將高斯英國的養老金負債以610萬英鎊的價格轉讓給UK Pension Protection Fund（英國養老金保護基金簡稱PPF），該基金將獲得高斯英國33%的無表決權股份。該協議已獲得高斯英國債權人會議通過。		
高斯英國係美國高斯國際有限公司（本公司的全資子公司）在英國的全資子公司。截至2013年9月30日，高斯英國資產總額：2,044.6萬美元；負債總額：6,123.3萬美元；淨資產：-4,078.7萬美元；2013年1至9月營業收入：2,274萬美元；淨利潤-128.6萬美元。		
根據目前情況，我們估計該重組對上海機電的業績不會造成負面影響。有關高斯英國養老金重組的後續情況，公司將及時進行披露。		
特此公告		
上海機電股份有限公司董事會 二〇一三年十二月二十日		