

月華街邀14發展商入標

售樓收益若超19億 市建局獲分紅

市區土儲 近期樓市走勢活躍，惟市區地皮稀缺，市區重建局積極推出多個項目，繼早前招標的灣仔禧帖街項目後，市建局歷來最大型市區重建的觀塘市中心項目，其中重建計劃首期月華街項目，邀請14家發展商入標競投，並於十月九日下午截標。市場消息透露，倘若項目銷售收益達19億元起，市建局即可獲得分紅。

消息人士指出，月華街項目售樓收益超過19億元後，市建局將可獲得其後首個1億元收益的三成分紅；當達20億至21億元（即達到第二個1億元收益），市建局將可分紅四成，倘若收益超過21億元，隨後便會以五五分紅。

美聯測量師行董事林子彬表示，觀塘區一直以來新供應緊絀，區內換樓需求龐大，月華街項目為觀塘市中心重建項目首期，該地盤與市中心重建主地盤僅一街之隔，發展商若取得發展權，預料有利日後爭取其餘發展期數，可謂先拔頭籌，加上近期市況向好，試勾地皮活動重現，發展商對市況信心回升，相信亦會積極部署增加土儲。

下月九日截標

林子彬續說，該項目鄰近觀塘港鐵站，屬難得市區住宅靚地，並估計，該地皮的住宅每呎樓面地價約為5000元，而整個項目估計地價約為11.6億元。市建局較早時合共接獲15份意向書，經過招標遴選小組考慮發展商的經驗和財政能力後，認為14家符合市建局訂定的要求和條件，遂決定邀請他們入標，並於下月九日下午截標。

觀塘重建項目共有五期，月華街屬重建計劃第一期，位於協和街與月華街交界，該處前身為巴士總站，佔地約4.66萬平方呎，項目並已獲城規會批准，可建1幢40層高



觀塘月華街重建項目小檔案	
位置	協和街與月華街交界處
地盤面積	約4.66萬平方呎
可建樓面面積	約29.96萬平方呎
住宅樓面面積	約23.3萬平方呎
單位數目	約300伙
發展內容	1幢40層高物業，包括地下3層健康院、1層停車場及1層平台會所
預計落成日期	2014年
估計樓面地價	每呎約5000元*
估計地價	11.6億元*
*為美聯測量師行估計	

物業，包括地下3層健康院、1層停車場及1層平台會所，總樓面面積約29.96萬平方呎，合共提供約300個住宅單位，預計二〇一四年落成。

於七月十日截收意向書的市建局觀塘月華街項目，共接獲15份意向書，當中包括長實（00001）、恒地（00012）、新地（00016）、新世界（00017）、九建（00034）、會德豐地產（00049）、信置（00083）、富聯國際（00369）、嘉里建設（00683）、中海（00688）、嘉華以及南豐等等。

劉續稱，目前本港樓市以至整體經濟基調良好，銀行資金充裕，最新銀行結餘突破二千億元，相信低息情況將會持續，資金成本偏低，對樓市及按揭市場有刺激作用。劉圓圓稱，本港銀行同業拆息曾於03至04年期間亦處於低水，惟當時本港經濟及樓市均受到「沙士」重擊，按揭貸款需求相對較少，加上銀行提供之按揭優惠亦未如現在的多元化，令採用HIBOR計劃之比重偏低；總括而言，在現時各項良好基本因素下，預料本港按息水平將維持低企，以P為基準之按揭計劃，P減部分有機會拉闊，即按息或會再突破新低。



東亞銀行物業按揭部主管錢偉倫（中）、美聯物業董事兼住宅部行政總裁伍創業（左二）、香港置業行政總裁李志成（左一）、經絡按揭轉介高級首席副總裁張穎曦（右二）及經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓（右一），宣布全新按揭優惠詳情及分析按息最新走勢（本報攝）

東亞首半年按息僅1.97厘

按揭業務競爭激烈，銀行以低息計劃吸客為不二法門。東亞銀行現彰拍美聯物業、香港置業及經絡按揭轉介，為客戶提供按揭優惠，首6個月實際按息低見1.97厘，計劃適用於一手、二手及轉按業主。

東亞銀行物業按揭部主管錢偉倫表示，上述計劃首6個月息率為P（5.25厘）減3.28厘，其後全期為P減3厘，最高按揭成數為9成半。另外，該計劃設3年罰息期，客戶可享最高0.5%現金回贈。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，P基準按揭計劃之息率進一步下調，主要是由於拆息掛鈎



股票簡稱：蘇常柴A、蘇常柴B 公告編號：2009-029
股票代碼：000570、200570

**常柴股份有限公司
2009年第二次臨時股東大會決議公告**

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。

一、重要提示
本次會議召開期間沒有增加、否決或變更提案。

二、會議召開的情況
1、召開時間：2009年8月31日上午10點
2、召開地點：本公司會議廳
3、召開方式：現場投票
4、召集人：公司董事會
5、主持人：董事長薛國俊先生
6、會議的召開符合《公司法》、《股票上市規則》及《公司章程》的規定。

三、會議的出席情況
1、出席的總體情況：
股東（代理人）6人、代表股份118,530,624股、佔上市公司有表決權總股份的31.67%。
2、社會公眾股A股股東出席情況：
與會公眾股股東（代理人）5人、代表股份117,931,724股、佔上市公司有表決權總股份的31.51%。
3、境內外上市外資股B股股東出席情況：
境內外上市外資股B股股東（代理人）1人、代表股份598,900股、佔上市公司有表決權總股份的0.16%。

四、提案審議和表決情況
1、2009年半年度利潤分配方案
表決情況：贊成票118,530,624股，佔出席會議股東所代表股份的100%；反對票0股，棄權票0股。

五、前十名社會公眾股股東的表決結果（不適用）

六、律師出具的法律意見
1、律師事務所名稱：博愛星（上海）律師事務所
2、律師姓名：薛峰、王紀
3、結論性意見：本次股東大會的召集、召開程序、出席本次股東大會人員的資格以及表決程序等有關事項符合《公司法》、《證券法》、《股東大會規則》等有關法律、法規、規範性文件及公司章程的規定，本次股東大會的表決結果合法有效。

常柴股份有限公司
2009年9月1日

股票簡稱：魯泰A 魯泰B 股票代碼：000726 200726 公告編號：2009-028

**魯泰紡織股份有限公司
關於召開2009年度第二次臨時股東大會的提示性公告**

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。

公司第五屆董事會第三十三次會議決定召開魯泰紡織股份有限公司2009年第二次臨時股東大會，現將有關會議情況通知如下：

一、會議基本情况：
1、召開會議的時間：
現場會議時間：2009年9月4日（星期五）下午14:00時。
網絡投票時間：2009年9月3日至2009年9月4日。
其中，通過深圳證券交易所交易系統進行網絡投票的具體時間為：2009年9月4日上午9:30至11:30，下午13:00至15:00；通過深圳證券交易所互聯網投票的具體時間為：2009年9月3日15:00至2009年9月4日15:00期間任意時間。
2、股權登記日：2009年8月27日。
3、現場會議召開地點：山東省淄博市淄川區松齡東路魯泰公司殷陽山莊一樓會議室。
4、召集人：魯泰紡織股份有限公司董事會。
5、會議方式：本次股東大會採取現場投票與網絡投票相結合的方式。公司向通過深圳證券交易所系統和互聯網投票系統（http://wltp.cninfo.com.cn）向全體股東提供網絡形式的投票平台，股東可以在網絡投票時間內通過上述系統行使表決權。
6、會議出席時間：（1）截止2009年8月27日下午15:00交易結束後，在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司登記在冊的公司全體股東或其委託代理人（授權委託書附後）。（2）公司董事、監事和其他高級管理人員。（3）公司聘請的見證律師。
二、會議審議事項：
關於將閒置募集資金臨時用於補充流動資金的議案：根據公司募集資金投入項目的最新進度安排和公司的財務狀況，為充分利用募集資金，減少財務費用支出，保證股東利益最大化，在不改變募集資金用途、不影響募集資金投資項目實效的前提下，繼續將3億元閒置募集資金臨時用作補充流動資金，期限從股東會批准之日起不超過6個月，流動資金的用途僅限於與公司主營業務相關的生產經營使用，不直接或間接用於新股配售、收購，或用於股票及衍生品種、可轉換公司債券等的交易，並保證在6個月到期後及時轉至募集資金專用賬戶。
該議案已經公司第五屆董事會第三十三次會議審議通過。

三、會議登記辦法
1、登記方式：
股東參加會議，請持股東賬戶卡及個人身份證；委託代表人持本人身份證、授權委託書、委託人股東賬戶卡、委託人身份證；法人股東持營業執照複印件、法定代表人授權委託書、出席人身份證到公司登記。可用傳真或傳真方式登記。
2、登記時間：2009年9月2日至9月3日，每日上午9:00-11:30，下午1:30-5:00（外地股東可用信函或傳真方式登記）。
3、登記地點及授權委託書送達地點：詳見臨時股東大會聯繫方式。
4、注意事項：出席會議的股東及股東代理人請攜帶相關證件原件到場。

四、股東參加網絡投票的具體操作流程
（一）採用交易系統投票的投票程序
1、本次臨時股東大會通過交易系統進行網絡投票的時間為2009年9月4日上午9:30至11:30，下午13:00至15:00。投票程序比照深圳證券交易所買入股票操作。
2、投票代碼：360726；證券簡稱：魯泰股票。
3、股東投票的具體流程。
（二）採用互聯網投票的投票程序
1、輸入買入指令。
2、輸入投票代碼：360726。
3、在委託價格項下填報臨時股東大會議案序號，1.00元代表議案。
具體情況如下：

議案序號	議案內容	對應申報價格
1	關於將閒置募集資金臨時用於補充流動資金的議案	1.00

附：
茲全權委託 先生（女士）代表我單位（個人）出席魯泰紡織股份有限公司2009年度第二次臨時股東大會，並就本次會議議案代為行使（同意、反對、棄權）表決權。
委託人簽名： 身份證號碼：
委託人持有股數： 委託人股東帳號：
受託人簽名： 受託人身份證號碼：
（註：授權委託書剪報及複印件均有效，授權表決意向請在同意、反對、棄權的一項劃對號）

太古城膺「賺錢屋苑」王

樓市勢不可擋，二手屋苑呎價拾級上揚，不少業主趁勢沽樓獲利，帶動屋苑獲利個案急升。以港島東龍頭屋苑太古城為例，今年首8個月，該屋苑平均每宗買賣帳面勁賺33%，榮膺十大屋苑「賺錢王」。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至八月二十七日，今年首8個月太古城平均每宗買賣帳面賺幅達33%，為十大屋苑最高；匯景花園則以30%賺幅居次；美孚新邨平均每宗單位升值29%，位列第三。

除了太古城賺幅最高外，美孚新邨則屬獲利比率最多屋苑。今年首8個月，該屋苑二手轉售獲利個案，佔同期買賣宗數87.9%。而太古城及沙田第一城的獲利比例分別錄83.9%及82.3%，排名第二及第三位。反觀嘉湖山莊的轉售獲利比率明顯較低，僅錄46.9%。

今年首8個月，十大屋苑暫錄2653宗二手買賣帳面獲利登記，佔同期已買入價登記的72.8%。黃良昇表示，今年樓市回復暢旺，樓價較去年底反彈近25%，住宅轉售獲利潛力優厚，促使業主放售單位賺取利潤，帶動十大屋苑買賣逾70%成功獲利。他認為，在低息及資金湧入等利好因素支持下，大型屋苑交投活躍，二手樓價可望繼續穩定上揚，直逼〇八年三月的高位，屆時將刺激傳統屋苑的獲利比例進一步向上。

永安南洋一籃子商舖標售

隨着港鐵南線正式通車，尖沙咀作為三鐵匯聚交界，隨即成為市場焦點，配合近期多個大型項目落成，買家及投資者更為看俏。美聯旺舖獲業主委託獨家代理尖沙咀永安廣場及南洋中心一籃子物業招標工作，意向售價為3800萬元，截標日期為本月三十日。

美聯旺舖助理營業董事伍賢明表示，該一籃子物業鄰近高級商廈及酒店林立的尖東區，合共涉及13個舖位，其中5個商舖位於永安廣場，分佈於高層地下及二樓；另8個商舖位於南洋中心，分佈於地下及高層地下。

該一籃子物業涉及總面積約8151平方呎，意向售價為3800萬元，平均呎價約4662元，物業將以部分交吉及部分連租約形式出售，按現時租金計算回報率高達6.5厘，較同區商舖平均回報4厘至5厘為高。

荊威廣場三層樓放售

另外，近期樓市交投暢旺，工商物業亦屢見大手成交，多個商廈推出標售，中原工商舖商獲業主委託獨家代理，負責標售中環荊威廣場三層樓面，截標日期為十月十九日中午。

中原工商舖香港商業部高級營業董事謝立生表示，該廈於一九九二年落成，樓高24層，由於樓齡簇新，加上中區商廈供應一向匱乏，將刺激商廈身價。

該物業位於中環威靈頓街一號荊威廣場12、13及15樓全層，每層建築面積約4397平方呎，涉及總建築面積約1.3萬平方呎，將以交吉形式一併或分層出售，據業內人士估計，該等物業市值呎價達1.2萬元，按目前該廈一般單位呎租約35元計算，預料物業租金回報可達4厘。

商廈空置率續升

全球經濟出現復蘇跡象，唯減省成本仍然是本港企業的大前提。仲量聯行研究認為，過去兩個月，雖然寫字樓市場整體空置率仍然上升，租金繼續下調，不過有關調整已見收窄。

仲量聯行資料顯示，除東九龍區繼續成為租戶搬遷潮的追捧對象外，其他地區的空置率均見上升。截至〇九年七月底，中環的空置率為5%，灣仔及銅鑼灣則為5.5%，港島東錄得3.6%，尖沙咀及東九龍則分別錄得5.6%及21%空置率，整體空置率由六月底7.3%升至7.5%。

仲量聯行國際董事兼市場部主管莫家文認為，空置率持續上升，業主紛紛推出具吸引力的租務套餐吸引現有及新租戶。由於東九龍有不少新落成的優質商廈，加上租金吸引，因此對不少有意遷離核心地區的租戶有極大吸引力。

莫家文續說，國際企業到港設立辦公室的趨勢有所上升，惟大部分仍屬查詢階段，未見有此類租戶落實租用大面積的寫字樓。此外，由於已知有不少企業落實搬遷計劃，將騰出更多寫字樓空間，故料09年下半年騰出的寫字樓面積將超越同期的吸納量。

至於寫字樓租金方面，今年至今已下調30.2%，當中以中環及灣仔和銅鑼灣跌幅最大，分別下跌36.7%及27%，主要由於租戶遷離核心地區往較便宜的寫字樓。不過，租金下調幅度已開始收窄，過去兩月跌幅輕微。莫家文預期，由於有大量租戶已落實將遷離現有寫字樓，下半年空置率將會上升，未來數月租金水平將繼續下調，但跌幅較〇九年上半年收窄，非核心地區的租金亦會回穩。

銀湖本月13宗二手均獲利

香港置業海柏花園分行區域經理劉燕芬表示，剛促成一宗銀湖，天峰「摸貨」成交，單位為5座中層E室，面積約753方呎，2房間隔，享內園景觀，獲同區換樓客斥361萬元承接，平均呎價約為4794元。

原業主於六月以約317萬元購入單位，是次成交帳面獲利約44萬元，物業升值約14%。

劉燕芬續指，本月至今，銀湖天湖錄得約13宗二手成交，全屬沽貨獲利個案，獲利幅度介乎10%至一成半不等。由於該屋苑有望於年底入伙，刺激部分投資者加快步伐沽貨套現，故本月交投表現明顯較早前平均每月錄約零星數宗理想，而現時平均呎價則約5000元。

證券簡稱：深深房A、深深房B 證券代碼：000029、200029 公告編號：臨2009-023

**深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司
2009年第二次臨時股東大會決議公告**

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、重要提示
本次股東大會期間沒有增加、否決或變更提案。

二、會議召開情況
（一）召開時間：2009年8月31日（周一）上午9:30
（二）召開地點：深圳市人民南路深深房廣場48樓會議室
（三）召開方式：現場投票
（四）召集人：公司董事會
（五）主持人：董事長周建國先生
（六）會議的召開符合《公司法》、《深圳證券交易所股票上市規則》及本公司《章程》的有關規定。

三、會議的出席情況
1、出席的總體情況：出席股東（代理人）共2人，代表股份646,830,762股，佔公司有表決權總股份的63.94%。
2、A股股東出席情況：A股股東（代理人）共2人，代表股份646,830,762股，佔公司A股股東有表決權股份的72.55%。
3、B股股東出席情況：無B股股東出席本次股東大會。
4、其他人員出席情況：公司董事、監事、高級管理人員、公司聘請的見證律師等。

四、提案審議和表決情況
（一）審議並通過了《關於制訂深深房集團會計師事務所選聘制度的議案》。
表決情況如下：

表決情況	代表股數	同意	同意比例	反對	棄權
與會全體股東	646,830,762	646,830,762	100%	0	0
與會A股股東	646,830,762	646,830,762	100%	0	0

（二）審議並通過了《關於為汕頭市華林房地產開發有限公司貸款提供擔保的議案》，同意為汕頭市華林房地產開發有限公司3億元貸款提供擔保。
表決情況如下：

表決情況	代表股數	同意	同意比例	反對	棄權
與會全體股東	646,830,762	646,830,762	100%	0	0
與會A股股東	646,830,762	646,830,762	100%	0	0

（三）審議並通過了《關於提請調度大會授權董事會決策事項的議案》，授權公司董事會決策參與土地招、拍、掛號有關事宜，授權董事會成交金額不超過人民幣10億元。
表決情況如下：

表決情況	代表股數	同意	同意比例	反對	棄權
與會全體股東	646,830,762	646,830,762	100%	0	0
與會A股股東	646,830,762	646,830,762	100%	0	0

五、律師出具的法律意見
1、律師事務所名稱：廣東信達律師事務所。
2、律師姓名：楊煥。
3、結論性意見：廣東信達律師事務所認為本次股東大會的召集、召開程序符合有關法律、法規、規章和公司章程的規定，出席股東大會的人員資格合法有效，表決程序、表決結果合法有效。特此公告。

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司
董事會
2009年8月31日