

峻弦特色戶意向呎價2萬

今公布售價 周五六預留及開售

挑戰新高

豪宅市道暢旺，衆多新盤隨着豪宅升溫排隊登場，預告周六正式開賣的新地（0016）飛鵝山麓峻弦，守口如瓶的售價鐵定今日公布，初步預計除3伙頂層天際屋外，其餘17個特色戶意向呎價將超過2萬元，圖挑戰東九龍分層新高。

銷超過兩周的飛鵝山麓峻弦，新地代理業務部項目總監（銷售）張卓秀敏預告，該盤落實今天公布售價，最快部署周五及周六預留及公開發售，主打第5座單位，具體開賣詳情未敲定，初步部署先到先得，項目中提供的20個特色單位，扣除3個天際屋保留壓軸出場而未定向呎價外，其中6個海景複式，以及11伙山景連單位，複式面積約3000至4000方呎，位於35及36樓，相連戶面積1000至1700方呎，揚言意向呎價超2萬元，圖挑戰東九龍呎價新高。

夥拍恒生中銀推優惠按揭

另外，該盤前日獲恒生銀行提供一站式按揭中心及多元化低息按揭後，再夥拍中銀為置業人士度身訂做「優雅·尊貴」按揭計劃，並透過「峻弦」專業按揭顧問及內地／香港按揭專線，讓買家尊享銀行服務，中銀個人金融及產品管理按揭業務主管林甘雨表示，有關優惠包括全期H（同業折息）加0.8厘兼享貸款額0.3%現金回贈，以及P（最優惠利率5厘）減2.5厘等息口按揭套餐。

峻弦的買家不但可獲豁免「中銀理財尊貴薈」的最低開戶理財總值要求及理財服務月費，更可享中銀理財白金信用卡年費永久豁免優惠。與此同時，「中銀理財尊貴薈」客戶可在中国銀行的指定內地或海外分行，享受優先優越的銀行服務。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，本地銀行最優惠利率（P）維持5.00厘/5.25厘，雖然P長期橫行，



張卓秀敏（左）預告峻弦今日開價，旁為林甘雨

但9月份本地名義平均按揭利率（MR）已降至2.10厘，較03年沙士時（2.50厘）為低，屬歷史新低水平，按揭利率（MR）持續偏低，有助平衡樓價回升的供款壓力，令全部住戶及私樓住戶的供樓負擔比率保持在30%及35%左右的平穩合理水平，由05年1月起全部住戶及私樓住戶的供樓負擔比率連續五年長期維持在35%的水平。

9月按息降至平均2.1厘

今年本港樓市買賣氣氛暢旺，樓價回升及資金流入等利好因素，刺激買家積極入市，而且銀行不斷推出低息按揭優惠，減輕市民的置業負擔，令市場交投活躍，帶動樓市穩步上揚，預期第四季的供樓負擔比率將維持在30%至40%的健康水平。

英皇 9.35 億 購 健 威 坊

積極於旺市時放售非核心物業套現的會德豐地產（00049），其早前透過暗標放售的北角健威花園座基健威坊商場，終覺得「如意郎君」，宣布以9.35億元售予專售商舖的英皇國際（00163），平均每呎樓面價7456元，目前每年租金收入約4800萬元，較翻新前提升30%，租金回報約5厘。

會德豐地產常務董事黃光耀證實，集團以9.35億元將北角英皇道560號健威花園的平台，包括地庫、地下低層及高層、2樓和3樓，以及平台上蓋，總樓面面積約12.54萬平方呎，連同該物業的2樓和3樓的353個私家車位，每呎樓面價約7456元。

會德豐地產發表的聲明指出，預期出售可變現盈利約1.11億元，出售所得收益作一般企業用途，而出售將可鞏固公司財務狀況及增加其營運資金。

黃光耀指出，集團數年前斥資約6000至7000萬為商場翻新增值，以及重組租戶組合，翻新後租金較前大大提升30%，重組商戶後，場內食肆所佔比例大增，亦最受消費者歡迎，物業目前每月租金收入約400萬元，年租金總收入約4800萬元，以成交價9.35億元計，租金回報率約5厘。

黃光耀續說，集團每年定期檢討旗下非核心項目組合，將一些買家有興趣洽購而又到價的非核心物業沽出套現，如早年以7.8億元售出沙田偉達中心約52%業權，予新加坡楓樹產業基金，連同健威坊，集團過去兩年售出兩座非核心項目，為集團套現超過17億元。

除上述兩項物業外，同系的沙田匯達大廈亦獲基金及投資者垂青斟洽，集團目前正在考慮中，暫時未能披露洽購價及意向價，上址總樓面約35萬平方呎，租出超過90%，呎租約介乎12至15元。



標售的銅鑼灣登龍閣商舖

銅鑼灣商舖標售值兩億

資深投資者吳鎮科及有關人士持有的銅鑼灣邊寧頓街9至11號登龍閣商舖物業，委託卓堅信測量師行招標出售，11月18日截標，市場料值1.9億元。

是次標售物業位於邊寧頓街及渣甸街交界，包括地下B、C、D舖，1樓B1、B2、B3室及3樓B室，總建築面積約4987平方呎，當中地下B、C、D三舖門面共闊約70呎，為區內罕有大單邊舖位，全部物業將以現狀連租約出售，意向價約1.9億元。

較早前東角道24至26號地下一個面積僅400餘平方呎舖位以呎價逾24萬元成交，而白沙道13號亦以平均呎價16萬元易手，反映核心區商舖在求過於供的情況下頻以高價成交。

另外，國際著名品牌集團持續於銅鑼灣區開設旗艦店藉以增加據點及營銷額，據市場消息指出，台灣著名飲食集團鼎泰豐即將進駐怡和街68號地舖，料日後更強勁人流將刺激周邊商舖物業的需求增加。事實上，買家購入後除可即時賺取租金收益外，亦可考慮待現租約期滿後，利用物業擁有大單邊舖及樓上舖的獨特性，吸引知名品牌作為旗艦店，以獲取更理想租金回報兼可提升物業價值。按此預計是項招標物業的潛在回報甚高，再配合各有利條件下應受到投資者垂青。

樓價狂升推動
租金同步膨脹，代理資料指出，全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租，9月份報每方呎17.66元，較8月17.27元上升2.3%，連升8個月累積升幅達19.7%，與08年金融海嘯前每方呎18.49元僅差4.5%，可見升勢凌厲。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，「包租公」普遍見樓價已回復原狀，加上目前租盤缺乏，有利調高租金，故此，在訂立新租約時，往往將單位租金還原至08年「舊價」水平，直接拉動偏低的住宅租金持續上升，全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租，9月份報每方呎17.66元，較8月份的17.27元上升2.3%，累積升幅更達19.7%，與08年金融海嘯前每方呎18.49元只相差4.5%，可見升勢凌厲。

證券簡稱：錦江股份（A股）、錦江B股（B股）
證券代碼：600754（A股）、900934（B股）

編號：臨2009-030

上海錦江國際酒店發展股份有限公司 關於召開公司2009年第一次 臨時股東大會的提示性公告

本公司董事會及具體事項保證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、準確性和完整性擔擔保別及連帶責任。

上海錦江國際酒店發展股份有限公司（以下簡稱「本公司」）已於2009年9月30日在《上海證券報》、《大公報》及《上海證券交易所網站》（<http://www.sse.com.cn>）刊登了關於召開2009年第一次臨時股東大會的通知，由於本次股東大會將通過上海證券交易所社會公眾股東權益保護網絡形式的投票平臺，根據中國證監會《關於加強社會公眾股東股東權益保護若干規定》的要求，現將本次臨時股東大會的有關事宜提示如下。

一、會議時間
1、現場會議召開時間：2009年10月23日（周五）下午13:30
2、網絡投票時間：通過上海證券交易所系統進行網絡投票的時間為2009年10月23日9:30-11:30、13:00-15:00

三、會議地點
現場會議地點：錦江之星新虹酒店（上海市吳中路259號）11樓會議室

三、會議方式
本次臨時股東大會採取現場投票與網絡投票相結合的方式。公司通過上海證券交易所向股東提供網絡投票的平臺，股東可以在網絡投票時間內通過上述系統進行投票決策。

四、本次股東大會審議的提案及其對應的網絡投票表決序號

1、關於公司符合重大資產重組條件的議案

2、關於公司重大資產置換及購買暨關聯交易方案的議案

2.1 本次重大資產重組方式

2.2 交易對方

2.3 交易標的

2.4 交易價格及定價方式

2.5 時間限制及歸屬

2.6 權利義務轉移的合同義務和違約責任

2.7 決議的有效期

3、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司重大資產置換及購買暨關聯交易報告書（草案）》及其摘要的議案

4、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店發展股份有限公司（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議之補充協議》的議案

5、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議之補充協議》的議案

6、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司重大資產重組相關事宜的議案》

7、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

8、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

9、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

10、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

11、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

12、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

13、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

14、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

15、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

16、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

17、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

18、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

19、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

20、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

21、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

22、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

23、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

24、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

25、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

26、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

27、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

28、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

29、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

30、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

31、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

32、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

33、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

34、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

35、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

36、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

37、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

38、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

39、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

40、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

41、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

42、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

43、關於《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司資產置換暨重組協議》及其摘要的議案

</