

泉薈部分單位價單				
單位	面積	呎價	訂價	
1樓E室	595方呎	4836元	287.7萬元（最平訂價）	
12樓B室	1081方呎連565呎平台	7862元	849.8萬元（最高訂價）	
5樓A室	668方呎	4620元	308.6萬元	
7樓B室	967方呎	4845元	468.5萬元	
8樓C室	683方呎	4815元	328.8萬元	
9樓D室	645方呎	4916元	317.0萬元	
10樓H室	701方呎	4864元	340.9萬元	
11樓F室	728方呎	4756元	346.2萬元	
2樓F室	728方呎	4371元	318.2萬元（最平呎價）	
1樓B室	908方呎	8685元	788.5萬元（最高呎價）	



▲馮秀炎（右）表示，大埔超級城會加強食肆商戶組合。同時選得著名風水師鄭智恒（中）講解兔年風水

## 新地商場「特色團」谷內地豪客

為招攬內地豪客，新地（00016）旗下三大商場將以不同主題的內地購物團招徠，當中包括「紅酒鑑賞團」及「名貴年貨團」等，商場亦迎合潮流為團友提供購物清單預訂服務，冀大埔超級城、尖沙咀新太陽廣場及上水新都廣場於1至2月份期間，可以招待30至40團內地購物團，額外帶來逾1500萬元營業額。

新地代理租務總經理馮秀炎表示，旗下三大商場包括大埔超級城、尖沙咀新太陽廣場及上水新都廣場，於去年合共舉辦了180團內地購物團，估計今年將擴至280團，合共約1.2萬至1.3萬人，估計額外帶來6600萬元的營業額，按年增長30%。

她認為，為開拓商機，商場會持續發展內地特色主題購物團，以新春為例，旗下三大商場會舉辦「名貴年貨購物團」、「紅酒鑑賞團」及「扮靚購物團」，為招攬潛力新市場，屆時商場又會率先舉行「廣州藥劑企業購物團」，邀請內地新興老闆級業業人員蒞臨購物，預計春節期間的旅客人均消費達5000元至5萬元，較平日上升15%。

為迎合潮流，三大商場於農曆年期間首設「尊貴星級預訂服務」，為內地團客提供購物清單，以預訂商場貨品，更有格價服務。

馮秀炎又謂，新地11大商場於農曆新年推廣費1350萬元，按年升20%，當中內地旅客的推廣開支佔30至40%。而新地11個商場於2010年的總人流達3億人次，按年升15%，營業額共51億元，按年升20%。

大埔超級城於2010年租金收入逾1.6億元，按年升雙位數字，呎租由100至200元，在今年上半年，該商場有31個租戶續租，佔全部租戶20%，其中約30%為新租戶。

另一方面，信置（00083）租務總經理馮允揚表示，旗下荃灣Citywalk商場2010年總人流突破5000萬人次，按年升20%；營業額則升35%，估計新春5日人流及生意額可升15%。

## 新地今年第二擊 呎價5007元

# 泉薈首推84伙市價賣

### 突派價單

政府出辣招逼炒風不足2個月，樓市霎時回暖，見用家入市意欲澎湃，新地（00016）遂趁機連環推盤。繼南區超級豪宅壽臣山後，新地於不足一周再出第二擊，旗下「用家盤」元朗洪水橋泉薈，昨突然派價單，合共84伙，平均呎價5007元，入場費287.7萬元，屬於「用家價」，預計最快本周五開賣。

本報記者 林惠芳

### 新

地旗下元朗洪水橋低密度住宅泉薈，昨傍晚突然擊出首張價單，首批84個單位，佔整個項目約49%，單位分布於第2座1樓至12樓，面積由595至1081方呎（實用面積465至836方呎），平均呎價5007元，較發展商意向呎價5500元略低，但仍然貼近市價，反映發展商開價克制。

#### 即供價錢招攬上車客

據價單顯示，首批84伙，最平為1樓E室，面積595方呎，入場費287.4萬元，呎價4836元；最貴為12樓B室，面積1081方呎，售價849.88萬元，呎價7862元。呎價方面，最低呎價為2樓F室，面積728方呎，訂價318.22萬元，呎價4371元；呎價最高為1樓B室，面積908方呎，訂價788.59萬元，呎價8685元。

新地代理業務部項目聯絡經理劉家敏表示，發展商早前推介過泉薈後，不斷接獲買家查詢，昨日遂公布價單供用家參考，現時未有確實開售時間表，但按照指引，最快3日後可以發售。查詢人士當中，以區內及鄰近地區用家主導，鑑於樓盤可望上半年交樓，所以訂價一律為即供價錢，今次以「用家價」發售，入場費僅287.74萬元，配合即供付款安排，料吸引年輕家庭與首置人士。

她又謂，首批價單包括8伙景觀開揚的特色戶，單位分布第2座1樓及12樓，面積621至1081方呎包括連天台花園單位、內置樓梯連天台花園單位及平台花園單位，與連綿綠野連成一線。

#### 料帶動區內二手交投

中原地產屯門元朗及天水圍高級營業董事方啓明表示，泉薈首批平均呎價5007元，當中包括特色單位，若以標準單位計算，平均呎價低於5000元，可算是「用家價」，估計可以吸引上車客及區內換樓客垂青。

據了解，現時區內新晉屋苑平均呎價介乎4100至5670元，當中新地旗下YOHO Midtown平均呎價約5670元；YOHO TOWN平均呎價約4760元；原築平

泉薈小檔案	
座數	2座
單位面積	635至1568方呎
樓高	11層
單位總數	173伙
管理費	每呎1.89元
會所設施	室外游泳池、活動室、健身室、兒童遊戲室、音樂室、卡拉OK及休閒區
地址	元朗洪水橋洪元路88號
預計完成日期	今年5月31日



▲元朗泉薈距離洪水橋輕鐵站僅一分鐘步程

元朗區二手屋苑呎價	
屋苑名稱	最新二手呎價
YOHO Midtown	5670元
YOHO TOWN	4760元
原築	4400元
翹翠峰	4100元
帝庭居	3500元
金閣豪園	3000元

均呎價約4400元；至於新世界發展的翹翠峰則約4100元。

方啓明又謂，受朗屏站地皮招標及泉薈開售消息帶動，近日元朗區睇樓及成交量十分暢旺，成交量已達至政府出招前的80%水平，而隨着泉薈推售，他預計可帶動區內二手交投進一步攀升。

## 上林頂層複式索呎價5萬

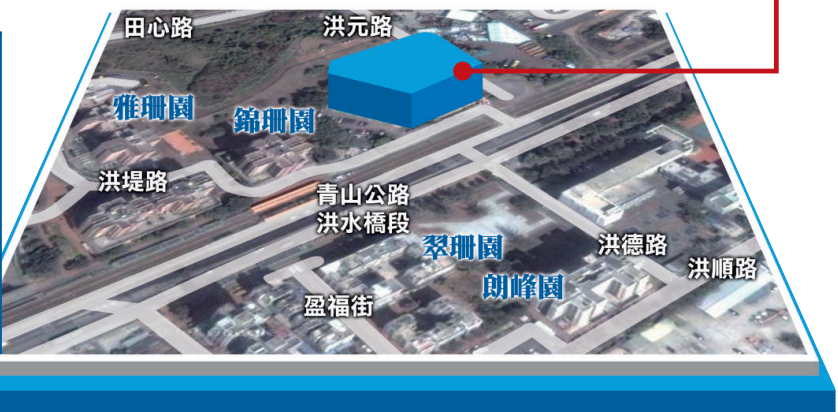
一手豪宅持續受捧，置地旗下大坑上林近日屢錄成交，發展商指出，該盤1座68樓複式以呎價4.6萬元沽出後，樓盤的頂層69樓複式單位，意向呎價5萬元，勢挑戰同區新高。

置地公司住宅物業香港區主管黎漢群稱，上林於去年11月底開售迄今，賣出約10伙，當中複式單位呎價介乎2.75萬至4.6萬元；面積1300方呎的單位呎價約1.6萬至2.03萬元。該盤尚餘最後1伙1300方呎待售，意向呎價2.15萬元，加幅達8%。

她又謂，該盤早前賣出的1座68樓全層複式戶，成交價1.72億元，呎價達4.6萬元，創同區新高，所以樓盤69樓頂層複式戶，意向呎價必逾5萬元，該單位面積3900方呎，另連2200呎天台花園。發展商計劃稍

由新地及陸海通合作發展的元朗泉薈，距離洪水橋輕鐵站只需1分鐘步程，樓盤由2幢樓高11層的住宅組成，合共173伙，第2座佔86伙，整體單位面積由587至1568方呎，標準單位面積由635至967方呎，提供2房至3房（1套）連多用途房間隔，屋苑自設17000方呎住客會所及園藝花園，預計於2011年第3季入伙。

#### 新地洪水橋新盤泉薈位置



後推出4至5伙上林複式單位，面積約2600方呎，平均呎價約2.3萬元。

#### 赤柱灘道6號亮相

系內西環傲翔灣畔方面，現時尚餘5伙待售，昨日開放31樓全新連裝修複式示範單位，面積2714方呎，每方呎價2.6萬元，售價7056萬元，該單位裝修費達400餘萬元。傲翔灣畔累積售出90伙，套現約10億元。

另邊廂，見豪宅勢旺，中國海外位於港島南區赤柱灘道的全海景豪宅「赤柱灘道6號」，最近亦展開銷售部署，發展商將於今日舉行記者會，並首度向傳媒開放逾4300方呎的示範屋。

## 去年二手樓賺幅尤勝97年

儘管政府連番出招壓市，但去年樓價走勢依然強勁，二手業主沽樓成功獲利比率及賺幅均大幅提升。據利嘉閣地產資料，去年全港共錄71813宗二手住宅轉手獲利登記，按年激增45%，佔同期二宅住宅登記比例達95.3%，按年攀升16.6個百分點，與97年頂峰95.4%比較，只相差0.1個百分點；平均獲利幅度則達29.7%，超越了97高位的27.2%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，2010年全年本港共錄71813宗二手住宅獲利買賣登記，較09年的49494宗激增45%

；登記宗數佔同期二宅住宅買賣比例達95.3%，按年上升16.6個百分點，數字與97年頂峰95.4%比較則只相差0.1個百分點。平均獲利幅度方面，按年飆升14.8個百分點至29.7%，成功超越97高位的27.2%。

受惠換樓流轉加快，價值200萬至500萬元的中價樓轉售獲利的個案增量最大，2010年全年市場共錄36262宗，按年增加17939宗，數量上增幅遠較價值500萬至1000萬元的中上價樓優勝。不過，按獲利比率計算，價值200萬元的私宅轉

手獲利比率的增長卻冠絕同儕，按年上升17.4個百分點。至於價值1000萬元或以上的豪宅，則以賺幅為優勝之處，大部分豪宅造價超越97高峰，不少坐貨多年的豪宅業主於去年沽樓都能獲利，以致此類物業的平均轉手賺幅按年再大升13.8個百分點至33.6%。

按地區分析，新界區住宅樓價落後市區屋苑，吸引用家及投資者追捧炒上，下半年樓價升幅更顯著高於港島及九龍兩區物業，新界區去年共有94.6%私宅業主賣樓賺錢，按年激增20.1百分點，增幅較港島區（12.8個百分點）及九龍區（13.6個百分點）為佳。

#### 港島區租金升幅達30.2%

該行大中華區商業部主管彭瑪表示，本港去年各區寫字樓租金均見增長，港島區租金升幅最勁，高達30.2%。其中尤以灣仔／銅鑼灣區寫字樓租金增長最為強勁，按年勁升36.7%；中區AAA級的寫字樓租金按年升34.7%；中環／金鐘租金則上升29.6%。基於本港寫字樓市場前景良好，加上需求強勁，估計中環／金鐘等港島區的寫字樓租金今年仍有望上升15%至20%。

該行大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻續分析稱，預測今年灣仔／銅鑼灣區寫字樓租金將有15%至20%增長；港島東區同樣有15%至20%上升空間，至於九龍區的寫字樓租金升幅則約一成以內。該行數據顯示，截至去年第四季止，中區AAA級商廈的呎租高達136元，而中環／金鐘的寫字樓呎租則達105元，該行估計，年內有關的商廈租金或有機會再創新高。

與此同時，本港寫字樓市場的整體空置持續下跌，至去年第四季的5%，按年跌3.2個百分點。其中港島區整體空置率達4.8%，按年跌1個百分點；中環／金鐘的空置率錄得3.9%，按年跌1.1個百分點；灣仔／銅鑼灣區的空置率則按年跌2.7個百分點至第四季的4.7%。

#### 商廈去年吸納292.6萬呎

陶汝鴻指出，九龍東去年第四季寫字樓空置率跌幅最多，達16個百分點，由2009年底的21.4%大幅降至5.4%。該行預測，隨着經濟恢復，今年空置率仍能維持低水平，但跌幅不如去年多，預計今年全年整體空置率約3%水平。

據該行數據顯示，去年全年本港寫字樓吸納量達292.6萬方呎，較2009年的128.9萬方呎大幅高出420萬方呎，數據反映本港經濟復蘇較預期快，刺激本港寫字樓市場發展。



▲左起：陶汝鴻、彭瑪及戴德梁行寫字樓董事阮仲賢指出，今年整體寫字樓空置率料降至3%

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2011-001

# 上海錦江國際酒店發展股份有限公司

## 重大資產重組實施進展情況公告

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。

上海錦江國際酒店發展股份有限公司（以下簡稱「錦江股份」或「本公司」）重大資產置換及購買暨關聯交易已於2010年5月13日收到中國證券監督管理委員會核准批覆。本公司接到中國證監會核准文件後及時開展了具體實施工作。

### 一、本公告涉及的簡稱和釋義

公司／本公司／錦江股份	指	上海錦江國際酒店發展股份有限公司
錦江酒店集團	指	上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司，本公司控股股東
閩行飯店	指	上海閩行飯店有限公司
上海錦江飯店	指	上海錦江飯店有限公司
交易對方	指	上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司及其子公司上海錦江飯店有限公司
錦江之星	指	錦江之星旅館有限公司
旅館投資	指	上海錦江國際旅館投資有限公司
達華賓館	指	上海錦江達華賓館有限公司
新亞大酒店	指	上海錦江連亞大酒店股份有限公司新亞大酒店
新城飯店	指	上海錦江國際酒店發展股份有限公司新嘉坡飯店
酒店管理	指	錦江國際酒店管理股份有限公司
管理學院	指	上海錦江國際管理專修學院
海倫賓館	指	上海海倫賓館有限公司
建國賓館	指	上海建國賓館有限公司
錦江湯臣	指	上海錦江湯臣大酒店有限公司
武漢錦江	指	武漢錦江國際大酒店有限公司
錦江德爾	指	上海錦江德爾互動有限公司
揚子江	指	上海揚子江大酒店有限公司
溫州王朝	指	溫州王朝大酒店有限公司
置入資產	指	錦江酒店集團擁有的錦江之星71.225%股權、旅館投資80%股權、達華賓館99%股權
置入及購買資產	指	錦江酒店集團擁有的錦江之星71.225%股權、旅館投資80%股權、達華賓館99%股權，以及上海錦江飯店擁有的達華賓館1%股權
置出資產	指	本公司擁有的分公司新亞大酒店、新城飯店全部資產負債、管理學院的全部權益、酒店管理99%股權、海倫賓館66.67%股權、建國賓館65%股權、錦江湯臣50%股權、武漢錦江50%股權、錦江德爾50%股權、揚子江40%股權、溫州王朝15%股權
置出及出售資產	指	本公司擁有的分公司新亞大酒店、新城飯店全部資產負債、管理學院的全部權益、酒店管理99%股權、海倫賓館66.67%股權、建國賓館65%股權、錦江湯臣50%股權、武漢錦江50%股權、錦江德爾50%股權、揚子江40%股權、溫州王朝15%股權，以及本公司控股子公司閩行飯店擁有的酒店管理1%股權

### 二、重大資產重組進展情況

根據本公司本次重組方案，本次交易置入的資產為錦江酒店集團所屬經濟型酒店業務相關資產，具體包括：

序號	標的資產名稱	權益比例
1	錦江之星	71.225%
2	旅館投資	80%
3	達華賓館	99%

作為附屬交易，錦江酒店集團下屬子公司上海錦江飯店同時將其持有的達華賓館1%股權轉讓給本公司，本公司以現金支付相關股權轉讓價款。置入及購買後，本公司將持有達華賓館100%的股權。

本次交易置出資產為本公司所屬星級酒店業務相關資產，具體包括：

序號	標的資產名稱	權益比例
1	分公司新亞大酒店	資產負債淨額
2	分公司新城飯店	資產負債淨額
3	管理學院	全部權益
4	酒店管理	99%
5	海倫賓館	66.67%
6	建國賓館	65%
7	錦江湯臣	50%
8	武漢錦江	50%
9	錦江德爾	50%
10	揚子江	40%
11	溫州王朝	15%

作為附屬交易，本公司下屬子公司閩行飯店將其持有的酒店管理的1%股權同時轉讓給錦江酒店集團，錦江酒店集團以現金支付相關股權轉讓價款。置出及轉讓後，酒店管理100%股權全部由錦江酒店集團持有。

截至本公告發布日，本次重大資產置換及購買暨關聯交易的實施進展情況如下：

- 1、本公司及下屬子公司閩行飯店、與錦江酒店集團及其下屬子公司上海錦江飯店已在上海聯合產權交易所辦理完上述交易標的資產的產權交割手續，取得上海聯合產權交易所出具的《產權交易憑證》。
- 2、置入資產中錦江之星、旅館投資、達華賓館已辦理完工商變更登記，至此，置入資產的權屬變更手續已全部完成。
- 3、置出資產中新亞大酒店、新城飯店、酒店管理、海倫賓館、建國賓館、武漢錦江、錦江湯臣、揚子江已辦理完工商變更登記，管理學院已辦理完專辦手續變更手續，其餘資產的權屬變更手續正在辦理過程中。
- 4、本公司與錦江酒店集團聘請德勤華永會計師事務所有限公司、普華永道中天會計師事務所有限公司以2010年5月31日為交割日對置入置出資產及附屬交易涉及資產實施專項審計。根據滬東洲資評報字第DZ090440014號《上海錦江國際酒店發展股份有限公司重大資產置換（出）評估項目企業價值評估報告》、滬東洲資評報字第DZ090447026號《上海錦江國際酒店發展股份有限公司重大資產置換（出）評估項目資產評估報告》、德師報（審）字（09）第S0061號《上海錦江國際酒店發展股份有限公司擬置入及購買資產模擬合併財務報表及專項審計報告》、普華永道中天特審字（2009）第759號《上海錦江國際酒店發展股份有限公司及其子公司擬置出及出售資產模擬財務報表及審計報告》及德師報（審）字（10）第S0065號《上海錦江國際酒店發展股份有限公司擬置入及購買資產2010年5月31日專項審計報告及模擬合併財務報表》、普華永道中天特審字（2010）第718號《上海錦江國際酒店發展股份有限公司及其子公司擬置出及出售資產2010年5月31日匯總資產負債表及審計報告》，截至2010年5月31日，置入資產公價值置出資產公價值調整為2,795,188,846.05元，置出資產公價值置出資產公價值調整為3,043,097,376.88元，置入置出資產的最終置換差額為247,908,530.83元。2010年8月5日，本公司與錦江酒店集團簽署了最終交割《確認函》，並根據確認函的約定實施置換資產差額結算。同時，本公司與置出企業進行了往來款項的結算。
- 5、作為附屬交易，本公司與上海錦江飯店、閩行飯店與錦江酒店集團也分別簽署了最終交割《確認函》，並根據確認函的約定實施置換資產差額結算。

本公司將繼續積極抓緊辦理本次重組的後續實施工作，並及時予以披露。

特此公告。

上海錦江國際酒店發展股份有限公司董事會  
2011年1月12日