



粉嶺名都 1 個銀主盤 3 房單位 成交價 118 萬元，平均呎價 1941 元

粉嶺名都銀主盤低市價 20%

金融海嘯後遺症逐漸出現，海嘯爆發至今不少斷供超過 3 個月的物業近日相繼淪為銀主盤，粉嶺指標屋苑之一粉嶺名都日前錄得一宗銀主盤成交個案，1 個 3 房單位低市價 20% 易手，成交價 118 萬元，平均呎價 1941 元，除一舉跌破 2000 元水平外，亦屬低於金融海嘯期的水平，而上述成交出現後，不少業主急急降價放售單位，冀能「跳船逃生」，新一輪跌市浪潮一觸即發。

中原高級分區營業經理藍浩然表示，上述銀主盤成交個案涉及單位為粉嶺名都 1 座低層 G 室，面積 608 平方呎，享 3 房間隔，成交價為 118 萬元，折合平均呎價 1941 元。同類型單位市值約 145 萬元，上述單位造價 118 萬元，低市價接近 20%。

據悉，銀行於月初放盤時最先叫價為 153 萬元，惟市場一直未有承接，故連降多口價，減價兩成沽出單位，平均呎價不足 2000 元，屬近兩年以來新低，跌破海嘯後的樓價水平。

藍浩然續稱，上址買家為長線投資者，有意將單位出租，依市值租金計算，上址月租約 6000 元，租金回報率達 6.1 呎。上手業主則於二〇〇〇 年以 127 萬元購入物業，最終被銀行收樓，單位淪為銀主盤出售。

藍浩然透露，目前粉嶺名都共有 90 個二手放盤，上述成交出現後，普遍業主叫價已降低 3%，目前叫價為每呎 2300 至 2500 元左右，而且業主議價空間亦有所擴闊。他補充說，粉嶺名都本月至今共

錄 6 宗成交，較上月同期跌約 10 至 15%，平均呎價則處於 2350 元水平。

嵐岸低層蝕讓 23 萬

事實上，近日不少業主均需蝕讓較早前以高價購入的物業，其中以入伙不久的新盤情況較為嚴重，而入伙不久的馬鞍山嵐岸再錄蝕讓成交個案。美聯營業經理梁宇恆表示，剛獲承接之單位為嵐岸 6 座低層 A 室，單位面積 1005 平方呎，成交價 439.5 萬元，平均呎價約 4373 元，屬市場合理價。原業主於二〇〇七年一月以約 462.6 萬元購入單位，是次成交帳面虧蝕約 23.1 萬元。該屋苑錄約 6 宗成交，現時平均呎價約 4263 元。

衛理苑市傳呎價萬元

新盤湧現

動進入「最後直路」階段，亦即時令九龍區豪宅「起鬨」，因為新世界（00017）旗下何文田衛理苑之示範單位亦將於今日起開放，市傳發展商意向呎價 1 萬元，若買家出價理想，不排除到價即簽，另永泰亞洲旗下的九龍城豪宅項目亦已命名為懿薈，正式「上馬」部署農曆年後登場。

在天蠶的強勢帶動下，九龍區的豪宅全線起動，新世界旗下何文田衛理苑經翻新後亦將於農曆年後登場，項目今日起開放 2 個示範單位，其中一個連裝修，另一個則為交樓標準示範單位。

市場人士預料發展商意向呎價 1 萬元左右，而有區內代理估計，若有買家參觀物業後出價符合發展商意向，有機會即時簽單落實交易。

永泰懿薈農曆年後登場

另外，近年不算多產而且專攻豪宅的發展商永泰亞洲亦蓄勢待發，準備推出繼西貢臻巒後 4 年來首個全新住宅項目，把旗下位於九龍城科發道的豪宅項目正式命名為懿薈，部署於農曆年後推售，項目清一色提供 4

房雙套房的大單位。

永泰亞洲企業拓展總監李簡鳳玲表示，懿薈共設 43 個，總樓面面積約 11 萬平方呎，全為面積約 2500 平方呎的 4 房雙套房單位，一梯 2 伙設計，現階段尚未定價，但意向呎價將參考九龍區同級物業的造價，包括何文田灝景峰、以及九龍站即將推售的天璽。

目前灝景峰平均呎價約處於 1 萬至 1.5 萬元左右的水平，而天璽的意向呎價則由 2.5 萬元起。據了解，項目將於明年上半年落成，而至今發展商尚未入紙申請預售樓花同意書。另外，李簡鳳玲透露，除了懿薈外，集團今年亦計劃推售旗下位於西半山摩道豪宅項目。

半山壹號夥尚乘助上會

天璽過去數日一直開放項目設於九龍站



李簡鳳玲（右）表示，懿薈部署於農曆年後推售，項目共設 43 個，現階段尚未定價，旁為永泰亞洲業務拓展部營業總監鍾志霖。

環貿廣場的物業模型予有意預留的買家參觀。區內代理估計，昨日單日約「招呼」 10 組買家。發展商亦將於明日為物業於 W 酒店舉行酒會，以便向客戶宣傳項目的優勢，據了解，九龍站一帶的業主及新地會的貴賓級會員亦獲邀出席。

有市場消息指出，天璽 91 樓 C 室至高無上 3 層複式單位，已有買家落實預留，預留呎價 5 萬元，但有關消息未獲發展商證實。從市場人士提供圖則顯示，位於 91C 室的

至高無上 3 層複式單位，室內面積約 4000 平方呎，連 2000 呎天台及平台等戶外空間，6 房中有 4 套房，天台則設有私家泳池。

除了新盤部署推出外，去年五月以高價開售的何文田半山壹號亦有新動作，為免同區豪宅低開影響買家上會意欲，有市場消息指出，發展商長實（0001）近日亦與尚乘財富合作提供特別貸款安排，協助買家提早入會。據悉，若買家於三月十五日前上會，即有貸款額 1.5% 的現金回贈。

鍾秀蓮預期，Mikiki 每年可為新地帶來 5000 萬元租金收入

Mikiki 商場呎租門檻 50 元

坐擁啓德發展優勢，新地（00016）旗下的新蒲崗譽，港灣將於年內登場，發展商在推售項目住宅部分之前，率先推出基座商場部分 Mikiki 招租，零售店舖意向呎租約 50 至 100 元，料每年可為集團帶來 5000 萬元的租金收入。

新地代理租務部副總經理鍾秀蓮表示，Mikiki 自上月進行命名至今，已接獲超過 100 個有興趣租戶查詢資料，反應理想，即日起將會為商場進行招租；初步計劃商場的餐飲業所佔樓面最多，達 30%，其次為時裝、飾物等零售行業，佔 25%，而娛樂及超市則分別佔總樓面 15 及 10%。

據了解，商場總樓面達 21 萬平方呎，共分為 3 層，提供約 100 個舖位，零售部分店舖面積由 300 至 3000 平方呎，意向呎租 50 至 100 元，而商場特別設有 4 個複式舖位，面積約為 3000 至 4000 平方呎，發展商引入大型連鎖品牌。而餐飲部分店舖面積則由 1000 平方呎起，部分中餐店舖面積則達 8000 平方呎。而為配合招租，發展商亦斥資 1000 萬元於將軍澳中心設置 Mikiki 概念館，面積約 8000 平方呎，由即日起開放予有興趣租戶參觀，展期一年。

鍾秀蓮以「審慎樂觀」形容今年零售市道，因為現時市民消費力依然強勁，但消費時會較前精明。同時她又謂，旗下商場近期續租租金仍錄得增長，個別商戶租金升幅高達 20%，惟整體升幅較早前放緩。在金融海嘯下，租戶議租能力較高及更具彈性，刺激個別租戶逆市擴業。



SBC 駿業

一站式商務中心

商務辦公室

即租即用，租期靈活，設備齊全，多款辦公室可容納 1-10 人，裝修華麗，多機能會議室，免費無線寬頻服務，24 小時出入，先進保安監控系統，專業秘書全面處理日常事務。

商務通訊服務

專業秘書代接電話，甲級註冊地址，代收信件，包裹轉寄，專用傳真號，網上收發，方便快捷。

成立有限公司

全新現成有限公司，即買即用，BVI 及離岸公司，資料保密，代辦銀行戶口，註冊商標，秘書服務，周年申報，結束除名。

會計·稅務·審計

專業會計師審計帳目，會計理帳，報稅及稅務建議，巧安排，全方位稅務會計免費諮詢服務。

查詢熱線：(852)8206 1931

400 名中港員工，提供誠信、負責、專業服務，信心保證

證券簡稱：小天鵝 A、小天鵝 B

公告編號：2009-01

無錫小天鵝股份有限公司

業績預告公告

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、本期業績預計情況

1、本期業績預計類型：虧損 □ 扭虧 □ 同向大幅上升 ✓ 同向大幅下降

2、業績預告情況

項目 本報告期 2008 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日 上年同期 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日 增減變動 (%)

淨利潤 約 5000-7000 萬元 33,339.32 萬元 下降：79%-85%

基本每股收益 約 0.091-0.13 元 0.91 元 下降：86%-90%

（因報告期內，本公司以資本公積金轉增股本，股本由原 365,103,840 股變動為 547,655,760 股，基本每股收益如按同口計算，增減變動為下降：79%-85%）

業績預告情況

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、本期業績預計情況

1、本期業績預計類型：虧損 □ 扭虧 □ 同向大幅上升 ✓ 同向大幅下降

2、業績預告情況

項目 本報告期 2008 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日 上年同期 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日 增減變動 (%)

淨利潤 約 5000-7000 萬元 33,339.32 萬元 下降：79%-85%

基本每股收益 約 0.091-0.13 元 0.91 元 下降：86%-90%

（因報告期內，本公司以資本公積金轉增股本，股本由原 365,103,840 股變動為 547,655,760 股，基本每股收益如按同口計算，增減變動為下降：79%-85%）

業績預告情況

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、本期業績預計情況

1、本期業績預計類型：虧損 □ 扭虧 □ 同向大幅上升 ✓ 同向大幅下降

2、業績預告情況

項目 本報告期 2008 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日 上年同期 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日 增減變動 (%)

淨利潤 約 5000-7000 萬元 33,339.32 萬元 下降：79%-85%

基本每股收益 約 0.091-0.13 元 0.91 元 下降：86%-90%

（因報告期內，本公司以資本公積金轉增股本，股本由原 365,103,840 股變動為 547,655,760 股，基本每股收益如按同口計算，增減變動為下降：79%-85%）

業績預告情況

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、本期業績預計情況

1、本期業績預計類型：虧損 □ 扭虧 □ 同向大幅上升 ✓ 同向大幅下降

2、業績預告情況

項目 本報告期 2008 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日 上年同期 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日 增減變動 (%)

淨利潤 約 5000-7000 萬元 33,339.32 萬元 下降：79%-85%

基本每股收益 約 0.091-0.13 元 0.91 元 下降：86%-90%

（因報告期內，本公司以資本公積金轉增股本，股本由原 365,103,840 股變動為 547,655,760 股，基本每股收益如按同口計算，增減變動為下降：79%-85%）

業績預告情況

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、本期業績預計情況

1、本期業績預計類型：虧損 □ 扭虧 □ 同向大幅上升 ✓ 同向大幅下降

2、業績預告情況

項目 本報告期 2008 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日 上年同期 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日 增減變動 (%)

淨利潤 約 5000-7000 萬元 33,339.32 萬元 下降：79%-85%

基本每股收益 約 0.091-0.13 元 0.91 元 下降：86%-90%

（因報告期內，本公司以資本公積金轉增股本，股本由原 365,103,840 股變動為 547,655,760 股，基本每股收益如按同口計算，增減變動為下降：79%-85%）