

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，上址新買家為長線投資者，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厘。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，普通業主叫價已降低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

勢同鼎亞洲分層豪宅呎價新高的新地（00016）九龍站天璽未開售已搶盡業界焦點，項目的銷售行動進入「最後直路」階段，亦即時令九龍區豪宅「起閘」，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。

在天璽的強勢帶動下，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，準備推出繼西貢漆海後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伙，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，包括何文田瀨畔峰、以及九龍站即將推售的天璽。

目前瀨畔峰平均呎價約處於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西摩道豪宅項目。

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伙，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（00001）近日亦與尚乘財富合作提供特別貸款安排，協助買家提早上會。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。

Mikiki商場呎租門檻50元

坐擁啟德發展優勢，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，故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，刺激個別租戶逆市增租。



鍾秀蓮預期，Mikiki每年可為新地帶來5000萬元租金收入

50屋苑上周成交續減20%

農曆新年臨近加上港股上周急挫，拖累二手樓市急降溫，利嘉閣地產指出，全港50個指標屋苑於上周（一月十二至十八日）僅錄276成交，較前周（一月五至十一日）的345宗減少20%；但在平盤消耗後，樓價則按周微升0.4%。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，臨近歲晚，節日氣氛影響下，準買家入市意欲變得薄弱，希望待新年後再作部署，故相信未來兩周50大指標屋苑綜合成交量將會顯著減少，數字或會回落至200宗以下水平。至於新年後市況，由於多個新盤醞釀在新年後登場，料會再次推高市場氣氛，刺激買家加快入市步伐，屆時二手交投可望在短時間內大幅反彈。

按各區交投分析，新界區減幅最大，21個指標屋苑僅錄110宗二手買賣，較前周大幅回落25%，其中大圍金獅花園、大埔太湖花園、荃灣麗城花園及天水圍嘉湖山莊所受的影響較大，一周成交量分別減少63%至69%；龍頭屋苑沙田第一城上周累積18宗成交，保持平穩，馬鞍山新港城則減少36%至7宗。

港島及九龍兩區交投減幅相若，其中港島區過去一周錄得57宗成交，按周挫17%，鯉魚涌太古城、康怡花園、小西灣藍灣半島及鴨脷洲海怡半島的買賣交投分別減少15%至58%；不過，西灣河鯉景灣、嘉亨灣、寶鏡灣杏花邨及北角城市花園卻逆市造好，成交量逆市增加25%至1.3倍。

九龍區綜合成交量減少16%至109宗，不少屋苑減幅超過40%，當中包括紅磡黃埔花園（11宗、減42%）、將軍澳蔚藍灣畔（3宗、跌40%）、維景灣畔（6宗、減40%）、大角咀帝柏海灣（1宗、減50%）及長沙灣昇悅居（3宗、減40%）。藍籌屋苑方面，將軍澳新都城及荔枝角美孚新部分別減少14%及24%，表現亦欠理想。

另一方面，各個屋苑樓價走勢繼續呈個別發展，使上周整體樓價錄0.4%些微升幅，其中藍灣半島、新都城及青衣瀝景灣的樓價於過去一周分別上升9%、6.2%及6.1%，是升幅最高的三個屋苑；跌幅最顯著的三個屋苑依次為土瓜灣傲雲峰、蔚藍灣畔及大埔中心，樓價按周下跌4.5%至10.7%不等。

二手洋房價量創五年新低

中原地產研究部分析認為，〇八年下半年二手洋房買賣合約登錄得270宗，總值45.65億元，較上半年的730宗及126.97億元，分別下跌63%及64%。去年下半年的二手登記宗數為〇三年上半年的269宗的，創近5年半新低；而買賣金額為〇三年下半年的32.48億元以後，亦創5年新低。

中原地產研究部聯席董事黃良昇稱，數字反映下半年樓市交投氣氛淡靜，買家減慢入市步伐，而且有大型新盤推售，消耗市民的購買力，影響二手洋房買賣回落。雖然上半年二手洋房市道暢旺，但受到下半年買賣放緩拖累，〇八年全年二手洋房買賣合約登錄得1000宗，總值172.61億元，較〇七年的1256宗及249.35億元，減少20.4%及30.8%。

何鴻榮連任地建會會長

香港地產建設商會於昨天舉行了第二十三屆會董會的首次會議，何鴻榮獲選連任為會長，郭炳江獲選為第一副會長。

會上並選出各副會長如下：李嘉誠、鄭裕彤、李兆基、胡應湘、黃廷方、羅嘉瑞、吳光正、陳啓宗、簡基富、利定昌及梁榮江。新一屆會長及各副會長的任期均為兩年。在同一會議上，簡基富再度獲委任為執行委員會主席，黃志祥及梁志堅同獲委任為副主席，執行委員會其他成員包括郭炳江、羅嘉瑞、周偉途、何春霖、何超鳳、劉樹仁、李家傑、利定昌、梁榮江、李澤鉅、彭耀佳、徐耀祥、楊鑑賢、袁偉良及石禮謙。

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
多功能會議室，免費無線寬頻服務
24小時出入，先進保安監察系統
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，平級註冊地址
代收信件，包裹轉寄
專用傳真線，網上收發，方便快捷

成立有限公司
全新理成有限公司，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

香港辦事處
中環
新世界大廈1座21樓 (852) 2293 4318
銅鑼灣
信和廣場12樓 (852) 2856 8218
旺角
柏智商業中心24樓 (852) 2782 8118
尖沙咀
加拿芬廣場10樓 (852) 2734 0418
新蒲崗中心2座5樓 (852) 3519 6338
灣仔
合和中心27樓 (852) 8206 3139
新界大埔
大埔22樓 (852) 8206 0218
國衛中心11樓 (852) 8206 6919
東新商業中心15樓 (852) 2584 3138

中國辦事處
上海
新嘉崗廣場南樓12樓 (21) 35298 0909
恆豐廣場28樓 (21) 36288 1689
港匯中心1座47樓 (21) 36447 8989
北京
裕鑫同大源10樓 (10) 6566 7361
佳程廣場A座11樓 (10) 5923 1188
廣州
中信廣場31樓 (20) 3877 1394
東山廣場20樓 (20) 8732 3668
深圳
施主商業中心22樓 (755) 8247 8991
安豐大廈21樓 (755) 8228 6939
杭州
廣利大廈12樓 (571) 8725 7009
南京
匯茂世紀廣場25樓 (25) 86849 9889

www.sbc.com.hk
info@sbc.com.hk

股票簡稱：蘇常柴A、蘇常柴B 公告編號：2009-002
股票代碼：000570、200570

**常柴股份有限公司
2008年度業績預告公告**

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、業績預告類型：□虧損 □扭虧 □同向大幅上升 □同向大幅下降
2、業績預告情況表

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-8000萬元	16811.64萬元	—
基本每股收益	約-0.21元	0.45元	—

二、業績預告預告會計情況
本次業績預告未經會計師事務所審計。

三、業績變動原因說明
1、公司持有的作為交易性金融資產計量的450萬股「福田汽車」股票，因公允價值變動，截至2008年12月31日，累計減少本年度收益3739.5萬元。

2、受世界經濟危機影響，08年下半年農機市場需求下降，公司主要產品紅柴柴油機銷量比上年相比下降達到30%，多紅柴柴油機銷量與去年基本持平，主營業務利潤虧損。

四、其他相關說明
具體財務數據將在2008年度報告中詳細披露。公司指定的信息披露媒體為《證券時報》、《大公報》，指定信息披露網站為巨潮資訊網（http://www.cninfo.com.cn）。本公司將嚴格按照有關法律法規的規定和要求，及時做好信息披露工作，敬請投資者注意投資風險。

特此公告。

常柴股份有限公司
董事會
2009年1月20日

證券簡稱：小天鵝A、小天鵝B 公告編號：2009-001
證券代碼：000418、200418

**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、業績預告類型：□虧損 □扭虧 □同向大幅上升 ✓同向大幅下降
2、業績預告情況表

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，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徑計算，增減變動為下降：79%-85%）

二、業績預告會計情況
本公司業績預告未經會計師事務所預審。

三、業績變動原因說明
1、上年同期，本公司處置子公司股權及金融資產實現投資收益近20000萬元，本報告期內無此項大額的一次性收益。

2、本報告期內，公司處理「退城進園」過程中的員工勞動關係問題發生費用6500萬元左右。

3、受宏觀經濟環境的影響，市場需求不足，導致本公司四季度與去年同期相比，產銷量均有不同程度的下降，影響了本公司的整體業績。

無錫小天鵝股份有限公司董事會
2009年1月20日

證券簡稱：京東方A、京東方B 公告編號：2009-004
證券代碼：000725、200725

**京東方科技集團股份有限公司
業績預告公告**

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，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、業績預告類型：□虧損 2、業績預告情況表

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-70,000萬元至-100,000萬元	69,094.58萬元	—
基本每股收益	約-0.21元至-0.30元	0.24元	—

二、業績預告預告會計情況
本次業績預告未經註冊會計師預審。

三、業績變動原因說明
受全球金融危機影響，消費類電子產品需求快速萎縮，本公司主營TFT-LCD面板的市場需求及產品價格雙雙大幅下降，產品銷售價格與原材料成本甚至出現倒掛，發生全球性行業虧損。儘管公司採取了以現金流為核心的經營策略，以及降成本、壓庫存等一系列經營措施，但2008年三、四季度仍發生較大損耗。

四、其他相關說明
有關2008年度經營業績的具體數據，本公司將在2008年年度報告中詳細披露。敬請廣大投資者注意投資風險。特此公告！

京東方科技集團股份有限公司
董事會
2009年1月20日

證券簡稱：沙隆達A（B） 證券代碼：000553（200553） 編號：2009-001號

**湖北沙隆達股份有限公司
2008年業績預告的修正公告**

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

一、預計2008年業績情況
1、業績預告期間：
2008年1月1日至2008年12月31日
2、前次業績預告披露的時間和預期的業績
公司在2008年10月23日預告2008年度淨利潤比2007年度增長幅度為50%以上。

3、修正後的預計業績
預計2008年度歸屬於母公司所有者的淨利潤比2007年度增長450%-500%。

二、上年同期業績
1、歸屬於母公司的淨利潤：29,600,801.04元。
2、每股收益：0.05元。

三、業績變動原因說明
1、公司主導產品出口量增加，毛利率同比有較大幅度增長。
2、全球金融危機對公司第四季度的影響低於預期。
3、公司加強節能降耗和成本控制，使公司2008年淨利潤增長幅度高於預期。

四、其他情況說明
本次業績修正公告根據本公司財務部門計算得出，具體財務數據將在本公司2008年度報告中詳細披露，敬請廣大投資者注意投資風險。特此公告。

湖北沙隆達股份有限公司董事會
2009年1月20日

遺失

LOST OF MATE RECEIPT
MATE RECEIPT OF S/O # EX/SHA3010857(1A)
OF Kuehne & Nagel Ltd. HAS BEEN LOST.
WE HEREBY DECLARE NULL AND VOID.
SHIPPER-FAIVELEYTRANSPORT FAR EAST LTD.

啓事

生戚事親與本生親即我人無後建日李無繼繼泉起衡關先親先與衡

證券簡稱：京東方A、京東方B 公告編號：2009-004
證券代碼：000725、200725

**京東方科技集團股份有限公司
業績預告公告**

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整，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、業績預告類型：□虧損 2、業績預告情況表

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-70,000萬元至-100,000萬元	69,094.58萬元	—
基本每股收益	約-0.21元至-0.30元	0.24元	—

二、業績預告預告會計情況
本次業績預告未經註冊會計師預審。

三、業績變動原因說明
受全球金融危機影響，消費類電子產品需求快速萎縮，本公司主營TFT-LCD面板的市場需求及產品價格雙雙大幅下降，產品銷售價格與原材料成本甚至出現倒掛，發生全球性行業虧損。儘管公司採取了以現金流為核心的經營策略，以及降成本、壓庫存等一系列經營措施，但2008年三、四季度仍發生較大損耗。

四、其他相關說明
有關2008年度經營業績的具體數據，本公司將在2008年年度報告中詳細披露。敬請廣大投資者注意投資風險。特此公告！

京東方科技集團股份有限公司
董事會
2009年1月20日

遺失

LOST OF MATE RECEIPT
MATE RECEIPT OF S/O # EX/SHA3010857(1A)
OF Kuehne & Nagel Ltd. HAS BEEN LOST.
WE HEREBY DECLARE NULL AND VOID.
SHIPPER-FAIVELEYTRANSPORT FAR EAST LTD.

啓事

生戚事親與本生親即我人無後建日李無繼繼泉起衡關先親先與衡

證券簡稱：沙隆達A（B） 證券代碼：000553（200553） 編號：2009-001號

**湖北沙隆達股份有限公司
2008年業績預告的修正公告**

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

一、預計2008年業績情況
1、業績預告期間：
2008年1月1日至2008年12月31日
2、前次業績預告披露的時間和預期的業績
公司在2008年10月23日預告2008年度淨利潤比2007年度增長幅度為50%以上。

3、修正後的預計業績
預計2008年度歸屬於母公司所有者的淨利潤比2007年度增長450%-500%。

二、上年同期業績
1、歸屬於母公司的淨利潤：29,600,801.04元。
2、每股收益：0.05元。

三、業績變動原因說明
1、公司主導產品出口量增加，毛利率同比有較大幅度增長。
2、全球金融危機對公司第四季度的影響低於預期。
3、公司加強節能降耗和成本控制，使公司2008年淨利潤增長幅度高於預期。

四、其他情況說明
本次業績修正公告根據本公司財務部門計算得出，具體財務數據將在本公司2008年度報告中詳細披露，敬請廣大投資者注意投資風險。特此公告。

湖北沙隆達股份有限公司董事會
2009年1月20日

遺失

LOST OF MATE RECEIPT
MATE RECEIPT OF S/O # EX/SHA3010857(1A)
OF Kuehne & Nagel Ltd. HAS BEEN LOST.
WE HEREBY DECLARE NULL AND VOID.
SHIPPER-FAIVELEYTRANSPORT FAR EAST LTD.

啓事

生戚事親與本生親即我人無後建日李無繼繼泉起衡關先親先與衡