

iSQUARE 呎租大減 30%

順應時勢

本港各類物業價值急挫，尖沙咀彌敦道黃金商業地段的零售舖，租值「大縮水」，其中凱聯國際酒店旗下的尖沙咀 iSQUARE 國際廣場，發展商指，項意向呎租較去年上半年的高峰期大減 30%。酒店物業亦不能倖免身價大降，裕泰與香港仔石排灣酒店由售轉租，最終亦要降租 30%，以月租 180 萬元獲租客頂租 6 年。

該

項目舊址為凱悅酒店，為凱聯國際酒店旗下商場項目，總樓面面積 60 萬平方呎，料於第四季可取得入伙紙，發展商目標於聖誕前開幕。凱聯國際酒店副主席鍾瓊林表示，目前集團的意向租金已較去年上半年高峰期時下調 20 至 30%，以街舖為例，集團意向呎租就由當時的 1000 元以上，大幅下調至目前 600 至 800 元，而樓上舖的呎租則由 40 至 200 元不等，而集團一般會為商戶提供 2 至 3 個月的免租期。

雖然市況急轉彎，但發展商對項目的租務依然信心十足，鍾瓊林認為，內地放寬自由行的政策增加內地旅客來港消費的人數，而除港人外，商場亦把內地客視為重要客源，鍾瓊林直言，本地消費「差了一點」，但內地經濟蓬勃，內地來港消費多有支持作用。

即使受到金融海嘯的強烈衝擊，但在發展商面對現實調低意向呎租的情況下，商場的租務進度仍屬理想，負責商場租務的戴德梁行，該公司商業部（商舖）助理董事林應威表示，金融海嘯後租客普遍較前保守，但由於國際廣場地點理想，至今商場已有 50% 樓面獲得預留，料 3 至 4 周內，將有旗艦店落實簽約。

林應威又指，設於商場 30 至 31 樓的複式舖，面積達 1.8 萬平方呎，發展商傾向租予集特色餐飲及娛樂於一身的高級娛樂場所，目前已有 4 至 5 個集團已表示有興趣，發展商意向呎租 40 至 50 元。

香港仔酒店降租三成

另外，裕泰與地產持有的香港仔石排灣道 47 號酒店物業，受投資市場低迷拖累，早前透過招標放售唯未見承接，業主唯有改變策略轉

租，全幢由原先叫租 250 萬元降至 180 萬元終獲財團包租 6 年，租金大減近 30%。

香港仔石排灣道 47 號全幢酒店，較早前連同酒店牌照以意向價 8.5 億元放售，物業投資市場轉靜，不少業主改變策略，裕泰與地產改為招標出租，意向月租約 250 萬元，最終需降價近 30% 至 180 萬元始獲承租。



香港仔石排灣道 47 號酒店物業



▲尖沙咀 iSQUARE 國際廣場
▶鍾瓊林（右）與凱聯國際酒店主席鍾輝煌



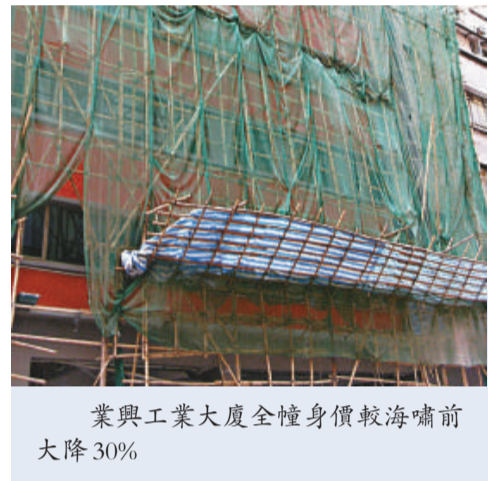
業興工廈降價 30% 放售

全面翻新的觀塘業興工業大廈全幢，海嘯前曾以 1.2 億元放售，唯一乏人問津，最近自降身價 30%，減至 8800 萬元放售。

中原（工商舖）東九龍工商高級聯席董事林美珠表示，觀塘觀塘道 332 號業興工業大廈全幢，該廈已全面翻新，該物業樓高 8 層，地下至 3 樓每層樓面面積約 4216 平方呎，4 樓至 7 樓每層樓面面積約 3748 平方呎，總建築面積約 31860 平方呎，該物業現時由經營飲食業之單一業主所持有，屬觀塘區內罕有連百分之百業權可出售之全幢工廈，將以交吉及現狀連命權一併出售，業主意向價 8800 萬元。

林氏又稱，業主曾於金融海嘯前將上述工廈推出市場招標，當時業主意向售價 1.2 億元，其中 1 份標書出價達 1 億元，唯買賣雙方磋商期間環球金融海嘯洶至，該競投者決定放棄購入上述物業。近日樓市回暖，市場信心漸見回復，業主遂趁勢將該廈重推市場放售，意向價亦由 1.2 億元大幅降至 8800 萬元，下調幅度接近 30%。

林氏續指，是次放售之物業具備極高的重建價值，該地盤面積約 4216 平方呎，若以地積比率 12 倍發展，可建樓面面積達 50592 平方呎，較現時樓面面積多出接近 60%。



業興工業大廈全幢身價較海嘯前大降 30%

亮賢居明日廣州路演

恒地（00012）牛年第一擊大角咀亮賢居，為打響牛年頭炮銷售絕對不容有失，發展商密鑼緊鼓展開軟銷大計，索性衝出香港邁向內地舉行路演，第一站鎖定潛在購買力最大的廣州市，周五兵分兩路同時於本港及廣州舉行發布會，料該盤 10% 目標客源來自內地富豪，按原計劃月內開賣。

恒地營業部高級副總經理林達民表示，亮賢居落實周五展開內地路演之旅，第一站鎖定廣州市，於集團旗下廣州上下九路恒荔灣畔以及芳村恒寶華庭兩個商場舉行路演，稍後再向其他城市進發，預料可令亮賢居 10% 目標客源來自內地富豪。

他又稱，周五當日除於廣州有路演外，本港亦會同步舉行發布會，實行兵分兩路加緊進程，仍維持月內開

賣的時間表。另長實（00001）僅餘的 2 個渣甸山名門單位，營業部助理經理何家欣表示，示範單位前日開放至今，已接獲 3 個買家出價，全為港島區商人，意欲物色大單位打算自住，所有出價已達發展商每呎 1.8 萬元意向，但由於所餘單位有限，計劃賣出 1 間後，最後 1 間加價約 5%，即呎價約 1.89 萬元。

系內早前重售的馬鞍山嵐岸鑽訂單位，昨日連環售出 3 伙，全為逾千呎中層優質單位，平均呎價貼近 6000 元，單日套現近 2130 餘萬，長實發言人續表示，鑑於嵐岸現向餘最後 3 個單位以供發售，發展商表示將於短期內提價 2 至 3%，物業全新現樓連裝修示範單位已全面開放。

另外，長實考慮助日出康城首座業主渡難關前夕，再錄得蝕讓成交，美聯物業君傲灣分行助理區域經理馬立成表示，首座 1 座高層左翼 C 室，單位面積 960 平方呎，成交價約 378 萬元，呎價約為 3938 元，較去年三月一手購入價 550 萬元損手逾 31%，不足一年慘蝕 172 萬元。據了解，買家為一名區內投資者，鍾情上述單位全海景，故購入上址作自住之用。本月至今，首都首錄 4 宗成交，全屬蝕讓個案，現時平均呎價約 4000 元。

另外，利嘉閣助理營業董事郭兆輝表示，沙田壹號雲頂 6 座一個御花園單位，發展商新地（00016）剛以呎價 1.2 萬元沽出，以單位面積 3235 平方呎計算，成交價為 3882 萬元，據了解，買家為來自港島區的換樓客。

黃大仙公屋 160 萬易手歷年次高

各類物業身價暴跌，但二手公屋市場竟在淡市中報捷，中原地產指出，黃大仙竹園北邨橡園樓 19 樓一單位，成交價達 160.8 萬元，創歷來二手公屋買賣金額的高，與去年二月旺市時由沙田博康邨所保持的最高紀錄 165 萬元樓價差幅不足 3%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，一月份市場共錄 4 宗逾 100 萬元的二手公屋登記，除上述創出新高金額的單位外，藍田德田邨德隆樓 19 樓的單位、上水天平邨天明樓 19 樓的單位及黃大仙東頭邨東樓 7 樓的單位亦以逾百萬

元成交，涉及金額分別錄 123.8 萬元、122 萬元及 104.1 萬元。自二〇〇〇年九月開始有記錄以來，達 100 萬元的二手公屋買賣登記已累積至 97 宗。

黃良昇又指，一月份二手公屋買賣合約登記錄得 32 宗，總值 2224.8 萬元，較去年十二月的 17 宗及 1198.0 萬元，分別大幅上升 88.2% 及 85.7%。一月的買賣宗數及金額是繼去年九月的 39 宗及 2948.5 萬元之後，創近 4 個月新高。

隨著樓市好轉，二手公屋市道回復暢旺。

經濟②

華潤微電子產量急跌

華潤微電子（00597）早前發出盈警，預期 08 年度將錄得虧損；對此，公司首席財務官黎汝雄昨日指出，產量在去年 10 月、11 月開始下跌，到 12 月份跌幅轉急，導致設備使用率由 90%，急跌至 50%，拖累全年業績表現。華潤微電子今年擬精簡架構及裁減 10% 員工，冀降低成本費用。

08 年上半年仍淨賺 9634.5 萬元的華潤微電子，早前發出盈警，表示在去年第四季度出現顯著虧損下，令到全年業績會錄得虧損。黎汝雄坦言，整體半導體行業在去年 7 月、8 月份仍然正常，10 月、11 月份行業景氣才轉壞，令到公司旗下芯片產量亦開始減少，到 12 月份產量更急劇下跌（free fall）；而平均設備使用率由 90%，回落至 50%。一般而言，

芯片生產線的設備使用率要達到 75%，才可以收支平衡，新投產設備的要更高使用率才達到收支平衡。

展望 09 年，黎汝雄表示，要待 3 月份進入傳統落單旺季，才能對行業前景有較清晰的估計。不過，業界普遍預算，半導體行業最快要到 2010 年，再次步入較佳的景氣。

為面對行業最嚴冬，華潤微電子計劃降低生產成本。黎汝雄稱，由於半導體設備的折舊期為七年，較其他行業的生產機械折舊期為短，令到每年設備折舊費用較高；以該公司為例，設備折舊費用佔生產成本高達 35%。可是，這部分費用是無法減省的。

公司管理層計劃在員工成本方面著墨。過往華潤微電子

每年均採用淘汰機制，裁減表現較差的 3% 至 5% 員工，今年則準備提高至 10% 員工，而新聘人員則維持在往年的 3% 水平。同時，給予員工更多假期。另外，又計劃重組公司架構，以達致精簡化，減低行政費用。

儘管行業處於不景氣，但黎汝雄強調，八吋晶圓廠的興建計劃並不會受到影響，預計今年年底完成試產。華潤微電子今年更擬增加研發費用 15%，並會加大對汽車電池、節能管理等等領域的芯片技術的開發。對於內地去年改革增值稅計稅方法，華潤微電子副財務長彭慶估計，可以降低公司 1% 至 2% 的有效稅率。

冠華負債率可降至 50%

金管局總裁任志剛早前警告，企業銀團貸款今年到期，將會困擾企業。從事生產銷售紡織及成衣的冠華國際（00539），其執行董事蔡連鴻指出，集團早前已償還 1.9 億元銀團貸款，令公司負債比率進一步下降，目標今年度可降至 50%。他又說，目前手頭現金介乎 4 至 5 億元，足夠應付短期需要，雖然息率偏低，亦未有與銀行商討短期借貸融資。

根據中期業績報告顯示，截至去年 9 月底止，一年內到期的銀行借貸及結構性借貸，合計總額約為 13.26 億元，較同年 3 月底止 11.77 億元，上升 1.49 億元，負債比率則由 71%，大幅減至 57%。期內，資本開支按年減少 35% 至 1.67 億元。蔡連鴻指出，基於目前市況關係，公司 2009 至 2010 財政年度將不會有重大的投資，預計資本開支將進一步降至 1 億元左右。

談及業務最新表現時，蔡連鴻坦言，環球經濟下滑令出口市場明顯放緩，客戶落單的速度亦較以往緩慢，但相信受惠於公司產能規模優勢，有利公司持續獲取訂單。他補充，留意到訂單出現輕微下降，但整體廠房使用率仍能維持 80 至 90% 的水平。另外，公司產品內銷佔 40%，餘下 60% 之中，銷售至美國佔一半或 30%。

光國擬拓本港垃圾發電

光國國際（00257）執行董事兼總經理范仁鶴昨表示，公司目前資金充足，今年的資本開支約 10 億元，並有興趣拓展本港垃圾發電項目。

港府有意研究發展垃圾燃燒發電，范仁鶴指，公司對該項目有興趣，惟目前港府仍未就項目招標，故公司將會繼續密切留意事態發展。

內地銀行去年收緊貸款，大大增加企業財政壓力。不過，范仁鶴表示，雖然內地銀行收緊貸款，惟對一些內地政策支持的行業，包括

飛達獲 500 萬美元訂單

飛達帽業（01100）副主席兼董事總經理顏寶鈴（圖）表示，雖然今年的經營環境仍然會對困難，但相信今年痛苦將會過去並現曙光。顏寶鈴指，集團於去年與帽品生產商 New Era Cap Inc 簽訂一項為期七年的製造協議，並將為集團在今年帶來不少於 500 萬美元的訂單，為應付有關需求，飛達計劃於今年聘請 1000 名車工。



李嘉誠趁低增持長實

本港負責產案數急增，加上稍早前港府公布去年本港私人住宅施工量及落成量再創多年新低，對樓市掙來岌岌可危的訊號，地產股難免沾壓沉重。不過，發展商對樓市表現仍感樂觀，「大孖沙」長實（00001）主席李嘉誠與恒地（00012）主席李兆基日前雙雙增持旗下股份，涉及金額約 350 萬元。

根據聯交所資料顯示，李嘉誠於周二（3 日）在場內增持長實 5 萬股普通股，每股平均價 67.14 元，合共涉資 335.7 萬元，所持股份將由 932043744 股，增至 932093744 股，股權比重為 40.24%。

李兆基持續吸恒地

至於近日頻頻增持的李兆基亦再有動作，他於上月 30 日在場內增持恒地 7000 股股份，每股平均價 29.3 元，涉資 20.51 萬元。

六電商海外尋求穩定供應

據內地傳媒報道，包括華潤電力等六大電力集團計劃組成電煤訂貨聯盟，並擬召開國際性大型電煤訂貨會，從海外市場尋求穩定煤炭供應。王帥廷表示，內地電力企業有意從澳洲、印尼及越南等地進口煤炭，電力企業正安排與該等國家的煤炭生產商會晤，討論採購事宜。他又稱，若果各方達成協議，華潤電力或會提高進口煤炭採購比重，至 50%。

另外，國家能源局局長張國寶表示，內地計劃在今後三年內，加快「上大壓小」步伐，分別關停小火電機群組 1300 萬千瓦、1000 萬千瓦和 800 萬千瓦。

紫金盈喜料利潤增 17%

紫金礦業（02899）昨日發出盈警，預期在截至去年 12 月底止的年度內，淨利潤最少可達 30 億元（人民幣，下同），即較 07 年度增長 17% 以上。公司指出，08 年度業績增長主要原因，是由於黃金、銅等主要礦產品價格在前三季度高位運行，並較 07 年同期相比有一定增長。回顧紫金 07 年度業績，按中國會計準則，合共錄得淨利潤 25.48 億元，每股收益 0.19 元。

澳門實德假期客量增 30%

澳門實德（00487）公布，旗下位於澳門十六浦娛樂場及度假村，於今年農曆新年假期期間，訪客人數較平日增加約 30%，而單日最高訪客人數高達 1.6 萬人次，單日最高投注額達港幣 2800 萬元。公司副主席馬浩文表示，未來將繼續發揮本身旅遊、郵輪及娛樂業務的協同效益，及策略夥伴關係的合作，目標發展成為澳門娛樂地標。

申請酒牌續期啟事
文化村紅燻紅茶館

現特通告：龍珠鳳其地址為九龍觀塘廟街 84-86 號地下現向酒牌局申請位於九龍新湖街 84-86 號地下文化村紅燻紅茶館的續期酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗區康樂街 333 號北河街市政大廈 4 樓酒牌局秘書處。

日期：二〇〇九年二月五日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Culture Homes Bride Tea at Hung Hom

Notice is hereby given that Law Wing Yan of G/F, 84-86 Wuhu St, Hung Hom, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of a Liquor Licence in respect of Culture Homes Bride Tea at Hung Hom at G/F, 84-86 Wuhu St, Hung Hom, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Kilang Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 5 February, 2009