

英皇擬吸納 20 萬方呎土儲

收購時機

金融海嘯第二波一觸即發，不少投資者近日人心惶惶，但發展商則趁樓市低潮「執平貨」，近年主要以私人併購吸納土儲的英皇國際（00163）認為，今年樓市穩健中帶暗湧，但屬併購及補地價的好時機，目標在〇九年可吸納20萬平方呎的土地儲備，主力在下半年進行。

英皇國際執行董事張炳強表示，集團去年在港吸納土儲共50萬平方呎，其中主要來自九龍灣英皇國際中心，地盤面積約3萬平方呎，總樓面面積約12萬方呎。他表示，集團於過去數月已減慢收購步伐，主要因為業主叫價態度強硬，料今年上半年的情況不會有太大變化。不過，張炳強認為，由於本港樓市未來半年仍有下調空間，故認為今年屬併購及補地價的好時機，他表示，集團今年目標吸納10萬至20萬平方呎土儲，目標為市區住宅地皮，但首要條件為價錢合理。

兩項目正與政府商地價

對於政府改變補地價的計算方法，變相減低補地價，張炳強則認為，在新的計算方法下，成效仍有待觀察，認為要有成功個案出現後才對市場有指標作用，而集團亦會密切留意其他發展商

與政府磋商補地價的進展和結果。張炳強表示，目前集團有兩個項目正與政府磋商補地價，包括英皇國際中心、以及西貢濱海豪宅項目，該項目地盤面積10萬平方呎，可建樓面面積約3萬平方呎。

張炳強續指，集團一直有留意勾地表的內地皮，但鑑於市況不穩，未來2個月內亦不會輕易出手試勾，但仍會積極考慮勾地表內位於市區、勾地價在10億元以內的小型地皮，如高山道地皮。

對於今年樓市看法，張炳強則認為上半年認有下調空間，若上半年下調幅度大，下半年則會平穩發展。他估計，最受金融海嘯影響的甲級寫字樓，面對下調壓力最大，預計該類物業的租金及售價於年內均會再有20至30%調整。

二線舖租有下調壓力

豪宅方面，張炳強指，即使港島南區及山頂一帶豪宅抗跌力較強，但預期價格仍會有10%的下調空間，至於其他地區的豪宅，價格將下調20至30%。而他則較看好商舖物業，認為一線地區的舖租可維持去年底水平，二線舖租相信會有20至30%下調壓力。

張炳強又透露，集團旗下位於廈門的英皇湖畔華庭自去年三月開售至今已累售80%，但售價則由推出初期的每平1.3萬（人民幣，下同），下調至現時約9000元，套現約3億元，即使其後出售的單位售價調升，幅度亦會溫和。英皇湖畔華庭將於今年第三季落成，料入伙前可全數沽清。



英皇地產由主持人張炳強一年一度舉辦的代理聯席獎禮，不少合作夥伴出席

田生用 100 億購舊樓

政府指金融海嘯第二波對本港的影響將更為深遠，但對從事物業收購合併轉售圖利的田生地產而言，今年則是大展拳腳的好機會，該公司指，今年計劃動用100億元收購舊樓，料涉及800至1000伙物業。

田生地產主席區永華表示，金融海嘯爆發後，不少業主未能消化樓價下調的消息，叫價態度仍然強硬，加上因應發展商的要求，減慢併購，故去年的收購步伐亦有所放緩，去年集團僅成功收購300至400伙物業，涉及30至40億元。

區永華認為，今年四至七月將屬經濟環境最惡劣的月份，估計樓價將再有5至10%的下調空間，估計屆時樓市亦將見底，料不少於去年未能成功收購的物業亦可於今年內完成收購，料今年可收購800至1000伙，涉及收購金額約100億元。

上季貨尾 9000 單位升 11%

去年金融海嘯迫使買家擱置置業大計，以致去年吸納量創新低，代理指出，去年第四季私樓貨尾約9000個，較前季回升1000個或11%，反映吸納力呈力有起色。

中原地產研究部聯席董事黃良昇估計，去年全年一手私人住宅市場現貨尾約有9000個，落成量8776個，銷售量9955個，創有紀錄以來「3」低，全部更低於1萬個，反映去年樓市出現調整，一手樓市銷售放緩，令貨尾量回升，幸好落成量同時跌至歷史新低，需求及供應亦同步下跌，未現供過於求危

機。

預期未來幾年，一手私人住宅市場落成量持續偏低，只要銷售量不再下跌，貨尾量亦不會增加。整個一手市場會在低迷的氣氛中，找到供求平衡點。

去年第四季樓市急跌後回穩，發展商爭相推售樓新盤，銷售成績雖然不俗，但仍然推高現樓貨尾量，反映吸納力未能追貼推盤量。

南灣御園呎售 5500 元



傳南灣御園首批呎價低見5500元

瘋狂售價40%清貨的泛海（00129）香港仔南灣御園，市場消息指該盤鎖定正月十五或打後出擊，首批約推10餘伙，呎價有幾低見5500至5600元。

市場消息指，南灣御園事關張揚揚價40%後，挽回市場注意力，查詢有上升趨勢，盛傳發展商鎖定正月十五或打後部署重推，首推約10伙，呎價有機會減至低見5500至5600元，與目前九龍區個別單幢盤相若，以該盤位處供應罕有的港島區兼覽海景而言，屬吸引水平，至於全新打造的700多呎示範單位，亦需備正月後開放。

另外，今年賣樓檔期填塞得密密麻麻的新地（00016），年內將有多個重頭巨獻登場，其中供應逾千伙的重頭戲之一的新蒲崗峯，港灣，安排二月展開宣傳攻勢，新地代理執行董事周國賢表示，譽、港灣落實二月即展開開銷前奏，料季內可取得預售，售價參考同級數的豪宅，周不諱言該盤質素及用料媲美一級豪宅，加上擁覽郵輪碼頭的概念，料造價可更上一層樓。

時代廣場營業額升 11%

農曆新年將至，不少商場加強推廣希望吸引人流及生意額，不過，時代廣場總經理凌緣庭表示，餐飲業較受金融海嘯影響，惟該商場去年12月平均每呎營業額，升幅達7%，全年銷售額達60億元，按年上升11%。

凌緣庭指出，時代廣場去年上半年營業額升幅理想，個別月份升幅更接近20%，不過自金融海嘯衝擊後，該商場去年9月份營業額只有單位數升幅，最淡靜的10月份，營業額升幅僅為2%。其中餐飲業的人均消費較受影響，拖累去年12月平均每呎營業額約為1500元，撇除餐飲業，

單是零售行業每呎營業額則達1900元。

即使12月份為傳統消費旺季，加上部分商戶提前減價促銷，帶動商場人流及營業額，惟凌緣庭直言，對09年持審慎樂觀的態度，預期農曆新年後零售市道將有所回落，全年商場營業額升幅或收窄至5%以內。

她預料，今個農曆新年的人流高峰集中在本週六及周日，即年廿九及年卅，估計每日人流將超過18萬人次，增幅10%，營業額可望有7%至8%增長。

50 屋苑呎價 3922 元

縱然過去一個月樓價見底回升，但受累金融海嘯衝擊，全年計二手樓價亦倒跌收場。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，全港50個指標屋苑平均成交呎價環報3922元，較去年一月的4784元下跌18%，重返〇七年七月水平，跌幅最高的10個屋苑跌幅均超過20%，當中以柏景灣按年跌28.9%最慘。

按地區分析，港島區樓價跌幅最大，9個屋苑的加權平均成交呎價報5568元，較去年同期約的6900元，足足下跌1332元，按年跌幅19.3%；按幅度計，九龍區跌幅則居首，20個指標屋苑加權平均成交呎價為3940元，按年回落20.5%，較大多多2.5個百分點；新界區21個指標屋苑造價於過去一年貶值14.8%，至現時的3043元。由於該區樓價走勢長期滯後，故在這次跌市中反而有較強抗跌力，跌幅是3區當中最少。

證券簡稱：中集集團、中集B 編號：[C1MC]2009-001
證券代碼：000039、200039
中國國際海運集裝箱（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信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

項目	本報告期 2008年1月1日— 2008年12月31日	上年同期 2007年1月1日— 2007年12月31日	增減變動（%）
淨利潤	約15億元左右	316,537萬元	下降：40%-60%
基本每股收益	約0.59元左右	1.19元	下降：40%-60%

二、業績預告審計情況
業績預告未經註冊會計師審計。
三、業績變動原因說明
1、受受到全球經濟衰退帶來的全球航運市場及國內經濟下滑的影響，第四季度本集團主要產品——乾貨集裝箱基本停產，道路運輸車輛需求下降，使公司相關業務盈利下降，同時需要進行相應的存貨跌價準備的計提。
2、2007年淨利潤構成中，來自非主營業務的部分偏大，主要包括公允價值變動收益、出售金融資產、處置子公司產生的收益等投資收益。
四、其他相關說明
以上數據僅為依據目前已知情況推算所得，由於存在一些重要的審計未決事項，可能對最終審定的財務數據產生較大影響，公司2008年完整的財務數據將在2008年年度報告中予以披露，敬請投資者關注並注意投資風險。
特此公告。

中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司董事會
二〇〇九年一月二十三日

證券簡稱：中集集團、中集B 編號：[C1MC]2009-002
證券代碼：000039、200039
中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司
第五屆董事會二零零九年度第一次會議決議公告

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、误导性陈述或重大遗漏。
中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司（以下簡稱「本公司」）第五屆董事會於2009年1月4日以通訊決議方式召開2009年度第1次會議，公司監事列席會議。會議的召集召集符合《公司法》、《公司章程》和《董事會議事規則》的有關規定。會議以八票同意審議並通過了以下決議：
1、同意本公司的附屬子公司——中集車輛（集團）有限公司（簡稱「中集車輛」）與蕪湖泰瑞投資有限公司（簡稱「泰瑞投資」）、深圳市九思投資有限公司（簡稱「九思投資」）共同發起設立集瑞聯合卡車股份有限公司（簡稱「聯合卡車」）。同意聯合卡車註冊資本1,200,000,000元人民幣，中集車輛佔註冊資本的45%，泰瑞投資佔註冊資本的45%，九思投資佔註冊資本的10%。
2、同意中集車輛與泰瑞投資、九思投資合資設立集瑞聯合重工有限公司（簡稱「聯合重工」）。同意聯合重工作為聯合卡車設立前的項目公司，註冊資本40,000萬元人民幣，中集車輛佔註冊資本的45%，泰瑞投資佔註冊資本的45%，九思投資佔註冊資本的10%。
特此公告。

中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司董事會
二零零九年一月二十三日

證券簡稱：中集集團、中集B 編號：[C1MC]2009-003
證券代碼：000039、200039
中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司
對外投資公告

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、误导性陈述或重大遗漏。
一、對外投資情況
（一）對外投資的基本情況
中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司（以下簡稱「本公司」）之子公司——中集車輛（集團）有限公司（以下簡稱「中集車輛」）與蕪湖泰瑞投資有限公司（以下簡稱「泰瑞投資」）、深圳市九思投資有限公司（以下簡稱「九思投資」）於2009年1月9日在深圳市簽署發起人協議，擬合資發起設立集瑞聯合卡車股份有限公司（以下簡稱「聯合卡車」）。中集車輛與泰瑞投資、九思投資合資設立集瑞聯合重工有限公司（簡稱「聯合重工」）。聯合重工作為聯合卡車設立前的項目公司，註冊資本40,000萬元人民幣，中集車輛佔註冊資本的45%，泰瑞投資佔註冊資本的45%，九思投資佔註冊資本的10%。
（二）董事會審議及有關審批程序情況：
本投資事項已經本公司第五屆董事會2009年度第1次會議審議通過。本投資事項不需經過本公司股東大會批准。本項目需經中國政府有關部門批准。
（三）本投資事項不構成關聯交易。
二、交易對方介紹
（一）蕪湖泰瑞投資有限公司
註冊地址：中國安徽省蕪湖市經濟技術開發區銀湖北路236號
法定代表人：尹同耀
註冊資本：55000萬元
主營業務：向汽車及其零部件等非金融產業進行投資。

股東名稱	所佔股份比例
1、蕪湖市建設投資有限公司	68.72%
2、蕪湖瑞創投資有限公司	25.42%
3、蕪湖市經濟技術開發區建設總公司	5.87%

（二）中集車輛（集團）有限公司
註冊地址：中國廣東省深圳市南山區蛇口港灣大道2號中集集團研發中心
法定代表人：李建紅

註冊資本：6000萬美元
主營業務：開發、生產和銷售各種高科技、高性能的專用汽車、半掛車系列及其零部件、集裝箱、摺疊箱、特種集裝箱及一般機械產品等，並提供相關諮詢服務。
中集車輛是中集集團車輛業務的營運平台，是本公司控股子公司，本公司直接和間接持有80%股份，其餘20%股份由相關管理層及骨幹員工持有。
（三）深圳市九思投資有限公司
註冊地址：中國廣東省深圳市南山區蛇口興華路海濱商業中心310-2
法定代表人：覃浩
註冊資本：2100萬元
主營業務：投資興辦實業；國內商業、物資供銷業；投資諮詢服務；投資管理；經濟信息諮詢。
九思投資的主要股東為深圳市明諾投資有限公司、覃浩、丁明光。
上述三家公司之間不存在關聯關係。
三、投資標的的基本情况
（一）出資方式：各股東以現金出資，資金來源為自籌。
（二）聯合卡車公司基本情况：
公司註冊名稱：集瑞聯合卡車股份有限公司（籌）
英文名稱：C & C Truck Co., Ltd.
公司住所：安徽省蕪湖市三山區聯電大道
註冊資本：1,200,000,000元人民幣
註冊情況：利用先進技術和科學管理方法，在中國蕪湖建成中型、重型載貨車輛及零部件的製造和生產設施，用以製造、裝配和銷售在成本上具有競爭力的優質產品，從而給雙方帶來顯著的經濟效益。
經營範圍：生產、銷售中、重型載貨車輛及零部件；經營本公司自產產品的出口業務；經營本公司生產所需的原輔材料、儀器儀表、機械設備、零配件的進口業務；技術服務及技術交流等合法業務。
金額單位：元/人民幣

股東名稱	出資金額	股份數量	佔註冊資本比例
1、中集車輛	540,000,000	540,000,000	45%
2、泰瑞投資	540,000,000	540,000,000	45%
3、九思投資	120,000,000	120,000,000	10%

（三）擬投資項目所在行業狀況、市場前景、項目技術和管理要求，可行性分析等情況。
行業市場數據顯示，2007年中國已經成為全球第一大卡車市場，並且保持超過7%的年平均增長幅度；同時，中國的卡車市場正處於成長期，隨着國內歐洲三號排放標準和燃油稅政策的實施，以及國外大型物產企業在中國市場的布局戰略，預期未來的卡車市場可出現較快增長。
項目以穩健的財務預算為基礎，項目一期投資20億元，預計項目2011年投產後，將形成重卡、整車全部工藝的生產能力（含車身、車架、塗裝、焊裝、總裝五大工藝），聯合卡車將成為中國未來主要的卡車供應商之一。
合資項目籌備組已擬合資重卡項目的產品核心零部件——發動機、變速箱、車橋等——的供應體系進行了詳細論證，確認了核心零部件的主要供應商，草擬了相關技術協議和商務協議。
四、對外投資合同的主要內容
（一）股份公司由本協議各方作為發起人，以發起設立的方式設立股份有限公司。
註冊資本：公司註冊資本為1,200,000,000元人民幣。
（二）發起人認購股份及出資情況
1、認購股數、出資比例
股份公司股份中，本協議各方作為發起人認購的股份數及其佔股份總數的比例如下：
中集車輛：540,000,000股，佔股份總數的45%；
泰瑞投資：540,000,000股，佔股份總數的45%；
九思投資：120,000,000股，佔股份總數的10%（含代持的股份公司管理層和核心骨幹的股權激勵5%。深明九思須按三方約定，在中集車輛、泰瑞投資雙方確定的時間將代持的股份以原值轉讓予股份公司股東大會和董事會指定的公司管理層和核心骨幹）。
2、出資方式及繳付時間
出資方式為貨幣資金。協議各方於本合同生效日後5個工作日內，按照下列規定的繳款數額，以現金的形式存入股份公司開立的銀行驗資帳戶：
中集車輛：540,000,000元人民幣；
泰瑞投資：540,000,000元人民幣；
九思投資：120,000,000元人民幣。
（三）董事會和管理人員的組成安排
董事會由九名董事組成，設董事長1人，副董事長1人。第一任董事長從發起人蕪湖泰瑞投資董事的候選人產生，第一任副董事長從發起人中集車輛發起人董事的候選人產生。在公司存續期內，以三年為期輪流從發起人蕪湖泰瑞投資有限公司和中集車輛提名董事的候選人中產生董事長和副董事長。
公司設總經理1名，設副總經理若干，由董事會聘任或解聘。
公司設總經理、副總經理、財務負責人、董事會秘書為公司高級管理人員。
（四）違約條款
1、任何協議一方違反本協議的有關條款及其保證與承諾，均構成該方的違約行為，須承擔相應的民事責任。
2、任何一方因其自身的資格不符合法律及政策的有關規定而導致不能作為股份公司的發起人時，應及時退出，但應承擔相應的費用。該發起人應將其對有限公司的出資轉讓給其他發起人共同認可的符合法律及政策規定條件的其他發起人。
（五）合同的生效條件和生效時間
本協議經各方簽字或蓋章後生效。
（六）其他重要事項
為加快合資項目運作，協議各方同意，本協議簽署生效後，由協議三方共同設立「集瑞聯合重工有限公司」，聯合重工的註冊資本為4億元人民幣，股權結構和聯合卡車相同，並按照章程約定及時、足額的交付公司出資。以聯合重工作為「聯合卡車」成立前的項目公司。由聯合重工辦理聯合卡車項目的籌備，包括項目的政府審批等。
五、對外投資的目的、存在的風險和對公司的影響
中集車輛與泰瑞投資的重卡合資項目符合中集集團業務的長期發展戰略，有利於提升中集集團在陸上交通運輸裝備產業領域的企業競爭力及運營效率，本公司認為，該項目經濟前景和社會綜合效益均良好，具備必要性和可行性。
中集集團與泰瑞投資進行合作，合資企業可以充分利用中集/泰瑞投資雙方的強項，在研發、供應鏈、生產、分銷和售後服務等方面發揮協同效應，可獲得在中重卡市場的競爭優勢。
近兩年內全球以及中國經濟放緩對項目未來營運可能產生不利影響。預計重卡合資項目對本公司未來營業收入及盈利增長將帶來正面的影響。

中國國際海運集裝箱（集團）股份有限公司董事會
二零零九年一月二十三日

名震中外 批發過去未來來相命風水姓名能反敗為勝
師名 鍾應堂 相命家 風水批命 姓名運籌
預約電話：7230 5518 國內聯絡電話：13600072711
股票名稱：S*ST 天海、*ST 天海B 股票代碼：600751、900938 編號：臨 2009-004
天津市海運股份有限公司
關於2008年度業績不確定性公告
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、误导性陈述或者重大遗漏，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。
截止目前，公司主營業務中外代理業務的結算工作尚在進行之中，因此有關2008年度報表的會計核算工作尚未完成，全年業績情況暫時無法確定。
本公司將加快相關會計核算工作進度，如有初步核算結果，將在次年審計師意見見後，盡快發佈業績預告。
以上特此公告，並提醒投資者謹慎決策，注意投資風險。
天津市海運股份有限公司
2009年1月23日

申請酒牌轉讓啟事
Ruby Tuesday
現特通告，許錦明其地址為新界將軍澳唐景花園4樓22樓之現任酒牌局申請把位於香港銅鑼灣士打道280號世界貿易中心10樓1002號給 Ruby Tuesday 的牌轉讓給 Ghamal Ptiambar 其地址為九龍荔枝角道833號寶悅閣1樓17樓D室。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起四日內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。
日期：2009年1月23日
APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE
Ruby Tuesday
Notice is hereby given that Hui Kam Ming of Flat J, 22/F, Blk B, Beverly Garden, Tseung Kwan O, N. T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Ruby Tuesday at SHOP 1002, 10/F, WORLD TRADE CENTRE, 280 GLOUCESTER ROAD, CAUSEWAY BAY, HONG KONG to Ghamal Ptiambar of Rm D, 17/F, Blk I, Liberte, 833 Lai Chi Kok Road, Kowloon. Any person who knows any reason why this transfer should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 23 January, 2009

Share abbreviation: China Pencil Share code: 600612 No.: Interim 2009-001
CFP B share 900905
China First Pencil Co., Ltd.
Announcement for 2008 Performance Warning
Board of directors of the Company and all directors of the board guarantee that the announcement content contains no falsehood, misleading statement or major omission, and will take individual and joint responsibilities for the truthfulness, accuracy and integrity of the announcement.
I. Predicted performance
1. Performance prediction period: January 1, 2008 — December 31, 2008
2. Performance prediction: Upon estimation, performance of the Company between January 1, 2008 and December 31, 2008 is expected to decrease by 50% to 55% compared with 2007.
3. The performance prediction is not audited by certified public accountants.
II. Performance in the same period of prior year
1. Net profit belonging to shareholders of the Company: 103 million yuan.
2. Earning per share: 0.3728 yuan.
III. Reasons for performance change
Against the special background of international financial crisis in 2008, the profit-making ability of the pencil export business of the Company dropped greatly affected by the causes that RMB continued to appreciate and tax rebate rate was decreased from 13% to 11%. The stock market slump and fierce fluctuation of gold price made the fair value change gain and loss decrease greatly. Besides, Shanghai Lao Feng Xiang Co., Ltd., a controlled subsidiary of the Company and 3 enterprises affiliated to Lao Feng Xiang were discontinued the hi-tech enterprise income tax preferential treatment, and the tax rate was increased from 15% to 25%, thus income tax payment of the subsidiaries increased obviously. In summary, net profit belonging to shareholders of the Company in 2008 is expected to decrease by 50% to 55% compared with 2007.
IV. Attention for risks
The detailed financial data will be disclosed in 2008 annual report of the Company, the investors please pay attention to investment risks. It is hereby announced.
Board of Directors, China First Pencil Co., Ltd.
January 23, 2009