栢慧豪廷即供呎價1900元

累收逾2000票 超購82倍 凍資逾億

造價再降

新盤驚喜浪接浪，長實（00001）擺明車馬以低價爭客的天水圍栢慧豪廷，繼上周宣布以「開飯價」136.5萬元入場後，發展商為進一步營造「抵買」感覺「撻着」買家入市情緒，宣布即供折扣5%，即供入場呎價2000元有找，若買家為區內私樓住戶，更可獲額外3%折扣優惠，折實後入場呎價低至1900元，入場門檻由136.5萬元，降至125.6萬元，「一Q清袋」的意圖相當明顯。

栢慧豪廷鐵定周四開售，而在低價效應下，項目至今已收票逾2000張，超額認購82倍今年最勁，凍結資金1億元。長實執行董事趙國雄表示，若買家選擇即供付款，樓價可照定價減5%，以首批單位入場呎價2066元計算，折扣後入場呎價爲1963元，入場費由136.5萬元減至130萬元有找。

區內買家獲折扣

他續稱，天水圍區私樓住戶買栢慧豪廷可獲額外3%折扣優惠的安排，在即供付款辦法下將同樣生效，即若嘉湖山莊、慧景軒及栢慧豪園的住戶，採用即供付款，連同3%的折扣優惠，即可照定價減8%，折實後首批入場呎價由2066元，減至1904元，入場門檻亦進一步降低至125.58萬元。

栢慧豪廷由上周三起開始收票至今，已累積收票逾2000張，較首批單位24伙超額認購82倍，以每票5萬元計算，該盤未開售已凍結資金逾1億元。趙國雄表示，入票買家當中絕大部分爲用家，公司票不足30張。

長實地產投資董事劉啓文表示，栢慧豪廷鐵定於周四開售，並於周三晚上七時截止入票。

趙國雄補充說，由於市場反應相當熱烈，幾乎可以肯定100%即場加推，並將視乎市場反應調整售價。

料吸納力足夠

趙國雄又分析稱，由於市場反應理想，集團在復活節假期期間已加推2張價單，而2張新價單售價未有調整，並非表示集團看淡後市，而是避免未開售先加價，對買家造成不公平。

他又認爲，近日經濟狀況回穩，市民置業信心亦隨即增強，又認爲今年私樓新供應僅得1萬伙左右，在正常情況下屬供不應求，預料本港市民吸納力足夠有餘。

資料顯示，栢慧豪廷前後共3張價單，以定價計平均呎價分別爲2205元、2218元及2226元，售價並無調整，平均呎價加幅只反映樓層因素，而九二折後平均呎價分別爲2029元、2041元以及2048元，較栢慧豪園二手呎價2400至2500元大幅低15至20%，亦略低於慧景軒2100至2400元的平均呎價，僅較有逾10年樓齡的嘉湖山莊高，以目前項目收票逾2000張而言，即使有半數爲「水分票」，亦大有機會「一Q清袋」。

趙國雄（右）表示，即供付款可獲九五折優惠，折實後入場呎價為1963元，入場費由136.5萬元減至130萬元有找，旁為劉啓文

內地客218萬吸南廣低層

樓市暢旺，內地客亦被吸引頻頻入涉本港，一名內地買家剛斥資218萬元購入將軍澳南豐廣場2房單位。

香港置業蔚藍灣畔分行高級營業經理唐文迪表示，一名內地客見近期本港樓市持續向好，感投資本地樓市保值潛力高，遂決定選擇發展逐見成熟的將軍澳，斥資218萬元購入連租約的南豐廣場3座低層E室，面積618平方呎，2房間隔，享內園景，呎價約3528元。原業主於九九年九月，以211萬元一手購入上址，是次易手帳面獲利7萬元，物業升值約3%。

唐文迪續稱，上述單位現時的租金約7800元，租金回報率達4.3厘。另外，南豐廣場由於以用家爲主導，故成交量及放盤量向來較少，4月份該屋苑暫錄得約7宗二手成交，平均呎價約3450元。

另外，香港置業營業經理陳子光表示，一名用家近日預算以約500萬元，積極物色奧運站物業換樓，雖然經該行介紹2個單位均合心水，惟一直持觀望態度未有入市，最終被其他買家捷足先登。

陳子光稱，買家承接的單位爲帝柏海灣3座中層A室，面積907平方呎，3房間隔，成交價569萬元，平均呎價約6273元。原業主於〇五年三月以470萬元購入上址，是次易手帳面獲利99萬元，物業升值約21%。帝柏海灣四月份暫錄得約8宗二手成交，較上月同期急升約1.7倍，平均呎價則錄得約6374元，較上月同期升約12%。

譽·港灣首年按息1.9厘

新地（00016）施展慢火煎魚格局的新蒲崗譽·港灣，有機周內開價兼開賣，發展商逐層揭開神秘面紗，宣布夥東亞銀行（00023）引入首年P（最優惠利率5.25厘）減3.35厘震撼性低息，實息1.9厘低盡全城，名額30個，周五及六兩日開放示範單位予新地會員率先參觀，並故技重施首5名會員可獲5%折扣刺激大市；另市傳該盤已累積60伙獲預留。

首年按息全城最低

新地代理項目總監張卓秀敏表示，譽·港灣於觀塘apm的路演經已圓滿結束，連日來接獲逾10萬參觀人次及7000個潛在準買家登記，80%爲換樓客及投資者，不排除日內派價單及周內開賣，首階段續以7座200伙打頭陣，售價待定，落實周五及六連續兩日，示範單位率先開放予新地會員參觀，新地會董事總經理謝文娟稱，爲特別照顧會員，首5名購入該盤的新地會員，可獲5%折扣優惠。

東亞銀行個人銀行處物業按揭部主管錢偉倫表示，爲譽·港灣提供套現按揭貸款計劃，現有物業連譽·港灣的按揭貸款可高達128%，另加5000元律師費津貼，首年息口可低至P減3.35厘，實息1.9厘全城最低，之後全期P減2.25厘，貸款期最長可達30年。

市場人士表示，譽·港灣接受預留至今已有約60個單位獲認頭，其中7座16樓以上A室已全部獲預留，單位呎價約9000元，另前日推出的7座B室，面積1073平方呎，已有超過10伙獲預留，大部分爲30至47樓單位，涉價約806至880萬元，呎價約7500元，其中39B涉價847萬元，呎價7894元以及42B涉價863萬元，呎價8042元。

君頤峰收窄議價空間

九龍區海景戶有捧場客，即使業主收窄議價空間，仍不乏交投，中原豪宅STATELYHOME九龍豪宅助理分區聯席董事伍國俊表示，市場氣氛持續造好，未及半個月已錄得逾90宗成交，接近上月全月約110宗的水平，君頤峰業主收窄議價空間3%仍獲接手，單位爲2座低層C室，面積1762平方呎，單位享維港海景，以1600萬元易手，呎價9081元。

利嘉閣地產王牌屋苑柏景灣分行區域經理封重勳指出，樓價緩步上升，不少用家怕愈遲買愈貴，加快落實成交，帶動奧運站交投轉熾，估計該區本月成交量可上試140宗高位，按月飆升40%，君滙港5座低層C室易主，單位享內園泳池景及開揚海景，建築面積702平方呎，成交價418萬元，呎價5954元。

左起：錢偉倫、張卓秀敏及謝文娟為譽·港灣齊齊造勢

投資客未睇樓購太古高層

港股走勢無定向風，推動熱錢流入有保值力的樓市，刺激市況急勁，投資者起勢蜂擁入市掃貨補倉，連租約住宅再成熱搶對象，港島龍頭屋苑太古城及長沙灣泓景臺，投資者急不及待未睇先買，帶動連租約成交急增。

美聯物業太古城道分行高級營業經理袁柏文表示，港島物業收租回報可觀，吸引長線投資者入市，令太古城連租約單位成交大增，本月至今錄約12宗連租約成交，暫佔全月成交量逾20%，其中一投資者更不睇樓即入市，爲太古城恒星閣高層G室面積約815平方呎，涉價約541萬元，呎價約6638元，擬作長線收租。

香港置業泓景臺分行（1）營業經理文啓光指出，西九四小龍於復活節假期交投暢旺，其中泓景臺錄得10宗成交，而4宗更爲連租約的買賣，2座高層H室面積639平方呎，連租約成交價274萬，呎價約4288元，買家爲長線投資者，有見現時單位的租金約11500元，回報率逾5厘，故即使未能睇樓，亦乘時購入。

中原地產新九龍君滙港高級分區營業經理程尙傑稱，柏景灣本月連租約的成交比例明顯增多，至今暫錄得4宗，佔總交投量達25%，其中柏景灣9座中層B室面積1127平方呎，連同租約以730萬元獲投資者承接，呎價6477元，單位月租爲2.8萬元，回報率達4.6厘。另一連租約成交爲柏景灣7座低層A室，面積982平方呎，連同月租2.25萬元的租約易手，成交價爲650萬元，呎價6619元。

投資者非獨沽一味狙擊大型屋苑，豪宅亦爲對象之一，美聯物業喇沙利道分行高級營業經理張詠思表示，京士柏山71號低層B室面積1841平方呎，作價1830萬元，呎價9940元，買家爲長線投資者，見單位每月租金約5.3萬元，回報率約3.5厘，故購入作收租之用。

中原豪宅STATELYHOME西半山高級分區經理滕成德表示，干德道駿豪閣中層H室，面積995平方呎，單位連租約以700萬元易手，折合呎價7035元，投資者購入上述連租約戶作長線收租之用，依原有租約，租約期至二〇一〇年才屆滿，現時每月租金爲2萬元，租金回報率約3.4厘。

市況熾熱，用家和炒家已進入鬥快入市，一直猶豫不決的用家，亦加速入市決定，有買家見多個心儀單位，均被炒家截足先登搶奪心頭好，遂「的起心肝」以高價承接葵芳閣中層單位，呎價3350元創今年新高。中原高級分行經理許偉業表示，上述呎價創新高的單位爲葵芳閣2座中層D室，面積486平方呎，以162.8萬元成交，折合呎價3350元。買家爲用家，上月起積極睇樓，但見屬意之單位多次被其他買家搶先購入，甚至成功「摸出」，買家爲免再被搶奪心頭好，得遇上述放盤，僅考慮一小時，經反覆議價下，終以高價承接單位，原業主於〇一年以118萬元購入單位，帳面獲利44.8萬元。

股票名稱：S*ST天海、*ST天海B　　編號：臨2009−012
股票代碼：600751、900938

天津市海運股份有限公司 關於應收原第一大股東6.62億元賬款進展情況的公告

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。

2009年1月13日，我公司披露了關於應收天津市天海集團有限公司（以下簡稱「天海集團」）6.62億元賬款進展情況的公告。截至目前，相關事項進展情況如下：

我公司於日前向天津市高級人民法院遞交《民事起訴狀》，訴訟請求爲：「請求法院判令被告天海集團履行債務66202.65萬元、並支付佔用資金使用費7611.1497萬元、本案訴訟費由天海集團承擔。」

近日我公司收到天津市高級人民法院《人民法院受理案件通知書》，主要內容爲：「你公司與天津市天海集團有限公司債務糾紛一案的起訴狀已收到。經審查，起訴符合法定受理條件，本院已決定立案審理」。

以上特此公告，並提醒投資者注意，我公司將及時披露相關事項進展情況。

天津市海運股份有限公司
2009年4月15日

股票名稱：S*ST天海、*ST天海B　　編號：臨2009−013
股票代碼：600751、900938

天津市海運股份有限公司 2008年度業績預盈公告

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。

特別提示：公司2008年度非經常性收益大幅增加使得公司業績爲微利，同時未經過註冊會計師審計。如最終審計結果爲虧損，公司將因爲連續三年虧損被實施暫停上市。

一、預計2008年度業績情況

1、業績預告期間：2008年1月1日至2008年12月31日

2、業績預告情況：截至目前公司2008年度會計報表的核算工作基本完成，根據公司財務部門初步核算結果，預計公司2008年度業績爲盈利。

3、業績預盈主要原因：

報告期內公司於2008年12月轉讓所持有的子公司天津港保稅區新世紀國際物流有限公司100%股權等事項，增加非經常性收益約爲8,890萬元以上，具體情況請參閱轉讓子公司股權相關公告。

公司2008年前三季度業績爲−7,515萬元，且全年主營業務爲虧損，同時經過財務部門測算，扣除上述非經常性收益，公司全年業績爲虧損。

經過財務部門測算，預計公司全年業績爲微利，總額約爲100萬元至500萬元之間。

二、上年同期業績

1、歸屬於本公司股東的淨利潤：−14,843.70萬元人民幣

2、每股收益：−0.30元人民幣

三、風險提示說明

本次業績預告主要依據公司財務部門的核算結果，最終數據需要依據年審會計師審計結果爲準，並將在公司2008年度報告中予以詳細披露。

考慮到公司目前業績測算結果爲微利，如最終審計結果爲公司2008年度業績虧損，按照有關規定，公司股票將會因爲連續三年虧損而被實施暫停上市，相關情況本公司亦將及時披露。

以上特此公告，並提醒投資者注意投資風險。

天津市海運股份有限公司
2009年4月15日

股票名稱：S*ST天海、*ST天海B　　編號：臨2009−014
股票代碼：600751、900938

天津市海運股份有限公司 關於轉讓子公司股權公告

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。

重要內容提示：

1、本次轉讓標的爲子公司天津港保稅區新世紀國際物流有限公司100%股權

2、本次轉讓不構成關聯交易

3、此次股權轉讓對公司的持續經營能力沒有不良影響，不構成上市公司重大資產重組，同時增加公司2008年度非經常性收益約爲8890萬元以上。

一、交易概述

1、交易標的

交易標的爲本公司所持天津港保稅區新世紀國際物流有限公司（以下簡稱「新世紀物流」）100%的股權，新世紀物流成立於2001年10月31日，註冊資本爲人民幣4,200萬元，法定代表人爲李維艱（前任法定代表人爲楊磊），註冊地址爲天津港保稅區京門大道188號，經營範圍爲集裝箱儲存、自有房屋出租等。

根據天津廣信有限責任會計師事務所津廣信審內K（2008）第290號審計報告，截止2008年11月30日，新世紀物流總資產爲70,075,582.80元，淨資產爲23,484,190.33元；2008年1月至11月，新世紀物流營業收入爲5,959,653.76元，淨利潤爲656,443.47元。

2、交易對方企業情況

天津海潤實業集團有限公司（以下簡稱「天津海潤」）成立於2002年7月29日，註冊資本爲人民幣10,000萬元，法定代表人爲賈立傑（前任法定代表人爲金兆星），公司類型爲有限責任公司，註冊地址爲天津塘沽區塘漢公路1−19號，主營業務爲倉儲、自有房屋場地租賃等。天津海潤與本公司及本公司前十名股東之間無關聯關係。

3、本公司董事會審議情況

根據本公司2008年10月10日召開的第三次臨時股東大會關於《提請股東大會授予董事會資產綜合處置權限議案》的決議，本公司於2008年12月24日以通訊表決方式召開了董事會會議，會議審議通過本公司將持有的新世紀物流100%的股權轉讓給天津海潤，交易金額爲人民幣16,000萬元，其中含新世紀物流的銀行貸款2,900萬元，本公司實收股權轉讓款13,100萬元。本公司認爲相關交易履行了必要的審核程序。

二、交易協議主要內容

本公司於2008年12月25日與天津海潤簽署《股權轉讓協議書》，主要內容介紹如下：

（1）經雙方協商同意本公司向天津海潤轉讓新世紀物流100%股權，轉讓價格爲1.6億元，其中含天津海潤承接新世紀物流銀行貸款2900萬元；

（2）天津海潤在簽訂協議後於2008年12月31日之前支付第一期7000萬元轉讓款（全部爲貨幣資金）；在本公司辦妥工商變更登記手續後，由天津海潤負責辦理新世紀物流2900萬元銀行貸款的承接手續，此筆款項作爲第二期轉讓款；剩餘款項待本公司辦妥工商變更登記手續等事宜後付清；

（3）如2009年4月15日之前不能辦妥相關手續，則天津海潤向本公司支付餘款的50%，其餘部分待辦妥手續時付清。

（4）在天津海潤支付首期轉讓款後一個月內，本公司負責辦好工商登記變更手續。在乙方第二期款項支付時，本公司將本次股權轉讓涉及的相關土地使用權變更到新世紀物流名下，並保證該土地使用權沒有爭議、糾紛以及其他瑕疵。

（5）新世紀物流對外投資由本公司負責清理，堆場消防和工程驗收由本公司負責，其現有租賃約定繼續有效並繼續出租給青島中創物流有限公司，新世紀物流職工安置由天津海潤負責解決，本公司以及本公司部分子公司註冊地址地在新世紀物流的變更工作由天津海潤予以協助辦理。

（6）雙方在履行協議中如有未盡事宜，可以簽署補充協議進行約定，同時如有爭議，應友好協商解決。

三、截至2008年12月31日，本公司已經與天津海潤辦理完畢股權轉讓過戶手續，且本公司已經收到股權轉讓首期付款7000萬元，全部爲貨幣資金。

四、本次轉讓對本公司的影響

本次股權轉讓完畢後，本公司不再持有新世紀物流股權，合併報表範圍發生減少，但是對公司的持續經營能力沒有不良影響。

本次股權轉讓沒有使得公司主營業務、資產、收入發生重大變化；同時根據天津廣信有限責任會計師事務所津廣信審內K（2008）第290號審計報告和本公司2007年度審計結果，新世紀物流的資產總額、淨資產和營業收入與本公司資產總額5.5億元、淨資產−1.9億元和營業收入3.65億元相比，沒有達到有關規定的標準，不構成公司重大資產重組。

本公司認爲本次股權轉讓增加公司2008年度非經常性收益，依據爲該筆股權轉讓交易在2008年12月31日前經過公司權力機構批准、已辦理股權過戶手續、收到購買價款超過50%，符合會計準則關於股權轉讓交割日的相關條件，可以在2008年12月31日確認該筆股權轉讓收益。本公司測算該項股權轉讓收益約爲8890萬元以上。

五、本次轉讓相關中介機構意見

根據天津華盛理律師事務所《關於天津市海運股份有限公司股權轉讓的法律意見》，相關表述爲：本次股權轉讓事宜已進行的相關工作符合法律法規的規定。《股權轉讓協議書》係本次股權轉讓雙方眞實意思表示，無重大違法事項。雙方已履行和正在履行的合同義務表明合同雙方具備較好的履約能力及促成本次交易完成的誠意。本次股權轉讓事宜如按本法律意見書所述繼續嚴格依法定程序、合同約定進行，不存在侵害國家及社會公共利益的情形，符合我國相關法律法規的規定。

六、本次轉讓披露情況的說明

本次轉讓新世紀物流股權事項，本公司爲保障資產和資金安全、保護公司和股東利益，在控制和化解交易風險後，立即進行本次轉讓信息披露。

七、備查文件目錄

1、董事會決議

2、股權轉讓協議書

3、新世紀物流審計報告

4、本次轉讓法律意見書

以上特此公告，並提醒投資者注意。

天津市海運股份有限公司
2009年4月15日

股票名稱：S*ST天海、*ST天海B　　編號：臨2009−015
股票代碼：600751、900938

天津市海運股份有限公司 關於本公司股改進展的風險提示公告

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。

特別提示：本公司在近一個月內不能確定披露股改方案，請投資者注意投資風險。目前，本公司提出股改動議的非流通股股東持股數尙未達到《上市公司股權分置改革管理辦法》規定的三分之二的界限。

一、目前公司非流通股股東股改動議情況

目前書面同意股改的非流通股股東有0家，其持股總數佔非流通股股份總數的比例爲0%，尙未達到《上市公司股權分置改革管理辦法》規定的三分之二的界限。

本公司未能進行股改的原因是：本公司控股股東尙未提出股改動議。

目前尙未書面同意股改的非流通股股東爲全體非流通股股東，其未明確同意股改的主要原因同上。

二、公司股改保薦機構情況

目前本公司控股股東尙未與保薦機構簽定股改保薦合同。

三、保密及董事責任

本公司全體董事確認並已明確告知相關當事人，按照《上市公司股權分置改革管理辦法》第七條等的規定履行保密義務。

本公司全體董事保證將按照《股票上市規則》第7.3、7.4條等的規定及時披露股改相關事項。

本公司全體董事確認已知《刑法》、《證券法》、《上市公司股權分置改革管理辦法》等對未按照規定披露信息、內幕交易等的罰則。

以上特此公告，並提醒投資者注意。

天津市海運股份有限公司
2009年4月15日

名震中外
師名 鍾應堂 相掌 精批命運 風水姓名
儒家秘學、擅論終身、事業、婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、指點前程、接批中外命書。請駕臨彌敦道227號五樓4字下午一時至七時預約請電2730 5518國內聯絡電話13600072711
擅批過去未來相命風水姓名能反敗為勝

香港私家偵探社
Hong Kong Investigations Bureau
全港最大最大偵探社創辦於1976年7月8日
創辦成立本社至今已逾30年，誠聘業內經驗逾30餘年
創辦至今每宗案件均親自主理，因而今每成案件定能令人完成
民商假離婚兒分遺大繼稱失保正註
制業冒良姻女居姦陸影密鑑測筆冒
證調商行家活離證外錄跟簽偷提保
據查標踪住動婚據寓音錄查聽營密
自寶旺角總社：
九龍旺角彌敦道747號金都中心5字樓B室
電話：2381 8008（天子地鐵C1出口）
自寶北角分社：
香港英皇道121號七海商業中心1樓101室
電話：2578 3600（近台山英威堡大廈側）

中華人民共和國
廣州市越秀區人民法院
公　告

PIET　ARTMANNI：

本院受理（2008）越法民一初字第2314號原告戚小梅訴你離婚糾紛一案，已經審理終結。因你下落不明，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百四十七條的規定，向你公告送達本院（2008）越法民一初字第2314號判決書，判決內容：准予原告戚小梅與被告PIET　ARTMANNI離婚。本案受理費300元由原告戚小梅負擔。被告PIET　ARTMANNI自本公告送達之日起30日內，向本院遞交上訴狀，並按對方當事人的人數提出副本，上訴於廣東省廣州市中級人民法院。當事人上訴的，應在遞交上訴狀次日起七日內按本案判決確定的一審案件受理費同等金額向廣州市中級人民法院預交上訴案件受理費。逾期不交的，按自動撤回上訴處理。

特此公告。

廣州市越秀區人民法院
二〇〇九年四月十四日

徵求
收舊酸枝
中西字畫
65577146