

萬年大廈陸佑行合併重建

將建成 1 棟 28 層高商廈料值 32 億

價 位 趨升

政府致力打造新中環，地王中環街市從勾地表剔除，國際金融中心前臨的商業用途又被大幅削規模，核心商廈供

應買少見少下，發展商積極重建，以製造新供應，新世界發展（00017）及陸佑家族各自持有的中環萬年大廈及毗鄰的陸佑行，獲屋宇署批准合併重建 1 棱 28 層高商廈，總樓面約近 20 萬方呎，物業位處黃金地段，參考現時中環核心區商廈造價，料落成後物業市值 32 億元，呎價可達 1.6 萬至 1.8 萬元。

新

世界持有的萬年大廈位於皇后大道中 38 至 48 號，至於「錫礦大王」陸佑男孫陸容章持有的陸佑行則與萬年大廈為鄰，位於皇后大道中 50 至 52 號，根據屋宇署批出的圖則，業主將兩幢大廈即皇后大道中 38 至 52 號一併提出申請，明顯是兩廈合併重建，准建 1 棱樓高 28 層商廈，總樓面 193656 方呎。

重建成本料 6 至 7 億元

測量師表示，上址不涉及收地、補地價或改契，只需將現有物業拆卸重建，建築費有限，粗略估計該廈重建費用每呎 3000 元，即成

本約 6 至 7 億元。按照現時該區一帶的甲級商廈價值計，料物業落成後呎價可達 1.6 萬至 1.8 萬元，市值可達 32 億元。雖然中環甲級商廈過去一直備受金融海嘯困擾，租金及價值連跌九個月，但政府致力打造新中環的大前提下，供應愈來愈少，先後將中環街市剔出勾地表，又將國際金融中心前臨海地皮的高度大削，發展商唯有自我增值兼製造供應，相信商廈價值隨未來供應大減下會逐步提升。

屋宇署九月共批出 30 份建築圖則，除上述較矚目的圖則外，尚包括信置（00083）投得的市建局必嘉園的蚊型重建項目，准建 1 棱 26 層高商住大樓，以及信置有份的大埔白石

屋宇署昨日批出的主要圖則

項目	發展內容	總樓面 (平方呎)
皇后大道中 38-52 號萬年大廈及陸佑行	合併重建 1 棱 28 層	193656
紅磡必嘉園 8-12 號	1 棱 26 層高商住大廈	25162
大埔白石角 1 期 C 地盤	20 棱 3 層高洋房、13 棱 15 層高分層住宅	749793
黃竹坑道 34 號	1 棱 27 層高商廈	166393
葉發街 1 號	1 棱 25 層高商廈	139445

角 C 地盤，由原先建 6 棱 3 層高別墅及 11 棱 15 層中低密度的分層，修訂為 20 棱別墅及 13 棱 15 層高分層，別墅數突然大增 2 倍，估計是發展為遷就海景單位比例以及造價更高，遂將分層的樓面攤分至別墅上，故整體項目的總樓面維持約 75 萬方呎。

此外，嘉華國際（00173）持有的黃竹坑道 34 號以及葉發街 1 號，准建 1 棱 27 層商廈及 1 棱 25 層商廈；另有利建建築的蘇杭街 179 至 180 號地盤，准重建為 1 棱 30 層高酒店。



出租率相當高的萬年大廈，將與毗鄰的陸佑行合併重建

美聯料樓市價量齊跌 10%

市場憂慮政府連環出招壓抑樓市，樓市熾熱氣氛隨即冷卻，部分業主眼見前景未明，爭相減價趕急離場，綜合代理消息，奧運站帝柏海灣、柏景灣、土瓜灣翔龍灣及將軍澳新都城，分別出現減價甩貨個案，減幅最高達 6%，美聯更預期第四季價量將齊跌 10%。

美聯物業營業經理杜俊聰表示，奧運站帝柏海灣 2 座高層 C 室，面積 1035 方呎，原業主一直以 980 萬元放售，見近日樓市成爲輿論焦點，希望盡快趁高價套現，故願意減價約 6%，最終以 923.8 萬元售出單位，平均呎價約 8926 元。

同區柏景灣一個兩房單位亦減價 5 萬元易手。中原地產高級分區營業經理程尚傑說，柏景灣 10 座高層 E 室，面積 653 方呎，兩房間隔，原業主最初叫價 415 萬元，及後減價至 410 萬元售出

單位，平均呎價 6279 元。

將軍澳業主亦以「筍價」招徠。香港置業高級營業經理黃一堂表示，將軍澳區用家入市步伐明顯放慢，出現「睇多買少」的情況，部分業主遂以「筍價」放盤招徠。例如新都城 2 期 3 座中層 H 室，面積 750 方呎，造價 309.5 萬元，呎價約 4127 元，較市場造價低水約 3%。

此外，土瓜灣新晉屋苑翔龍灣亦錄減價成交。香港置業助理區域經理陳煌鈞稱，翔龍灣 5 座中層 H 室，面積 500 方呎，原業主最初以 270 萬元放盤，惟無人問津，遂減價 7 萬元沽貨，最終獲外區換樓客資 263 萬元承接，平均呎價約 5260 元。

美聯物業住宅部行政總裁伍創業則認為，樓市開始冷卻，第四季價量將齊跌 10%。



帝柏海灣有業主趕出貨

合成交量可保持在 400 宗水平。

雖然個別屋苑交投明顯銳減，但老牌屋苑荔枝角美孚新邨今日成交仍然破百，中原地產美孚區區域營業董事陳靄華表示，美孚新邨交投持續暢旺，本月至今暫已錄得逾 100 宗成交，當中 30% 更是連租約戶成交，反映市場存在大量租金回報率高的物業，適合作長線投資之用，平均租金回報率約 4 至 5 呎，回報豐厚。

利嘉閣地產王牌屋苑灝景灣分行助理區域經理李傑華表示，二手大市交投近日顯著放緩，青衣區二手市場亦沒有例外，盈翠半島過去一周僅錄 4 宗買賣，成交量對比兩、三周前的 7 至 8 宗，銳減接近 50%，盈翠半島 10 月至今暫錄 11 宗二手買賣，平均成交呎價約 5,729 元，成交量價較上月同期分別下跌 39% 及 0.7%。目前，屋苑有約 320 個買賣放盤，平均開價已達每方呎 6000 元水平。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，大市氣氛轉靜，買家態度轉趨觀望，理應寧願賣賣轉，幸好陸續有業主面對現實，擴大議價空間，吸引那些希望「執平貨」的買家入市，尤以新界區屋苑較受追捧。因此，相信本周 50 大指標屋苑綜

50 屋苑買賣按周增 7%



美孚新邨本月成交仍能破百

二手大市雖因重陽節長周末關係轉靜，但總結全星期，由於細價或「低水」屋苑受到用家追捧，使過去一週二手買賣交投仍有不俗表現。

根據利嘉閣地產分行數據所得，全港 50 個指標屋苑上周共錄 402 宗買賣個案，較前周的 369 宗增加 7%，成交量自 9 月中以來首次重上 400 宗關口，並創近 6 周新高。樓價方面，業主態度軟化，部分業主願意減價出貨，令整體二手造價按周下跌 0.9%。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，大市氣氛轉靜，買家態度轉趨觀望，理應寧願賣賣轉，幸好陸續有業主面對現實，擴大議價空間，吸引那些希望「執平貨」的買家入市，尤以新界區屋苑較受追捧。因此，相信本周 50 大指標屋苑綜

新文華中心 3273 萬成交

美聯商業助理營業董事許少娟表示，新文華中心 B 座 7 樓 01 至 06 室，面積約 5950 平方呎，呎價約 5500 元，連租約作價 3273 萬元，買家為長線投資者。許少娟續稱，與豪宅物業售價相比，甲級商廈物業售價屬超低水，大部分位於尖東區的甲級商廈售價現階段仍未重返金融海嘯前水平，大有追落後之空間。

申請酒牌啟事
曉越
現特通告：涂偉然其地址為葵涌村秋葵樓 2409 室。現向酒牌局申領位於葵涌興芳路 2235 號，新都會廣場第 3 層，389-392 號鋪曉越的酒牌。凡反對是項申請，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，寄交新界大埔鄉事會街 8 號大埔綜合大樓 4 樓酒牌局秘書處。
日期：2009 年 10 月 28 日

申請酒牌啓事
蒼軒
現特通告：吳文梅其地址為新界馬鞍山西沙路 631 號錦豐苑錦徽閣 G 座 19 樓 1915 室現向酒牌局申領位於香港仔皇后大道東 183 號合和中心 7 樓 1 號舖蒼軒的酒牌。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，寄交香港仔尼詩道 225 號駱克道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書處。
日期：2009 年 10 月 28 日

新屋動工按月大減 84%

今年發展商開展的住宅項目進度緩慢，情況持續反映在住宅動工量數字之上。9 月份全港共有 4 個私宅項目、合共 491 伙單位動工（按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準），較 8 月份的 3005 伙減少 84%；此外，今年首 9 個月累積動工單位數量更僅 5134 伙，相比去年同期的 6868 伙仍相差 25% 外，而有關數字更屬屋宇署 96 年開始公布數據以來的每年同期新低。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，資料顯示，上月港共有 4 個私宅項目動工，涉及單位數量 491 伙，當中最矚目的項目要算是信和及南豐共同合作發展的大埔白石角地盤工程 1 期 A 地盤，涉及單位 214 伙，單位實用面積介乎 34.0 至 216.1 平方米；其次，元朗洪水橋項目亦於上月動工，單位總數 171 伙，單位實用面積介乎 31.5 至 82.9 平方米；另外，按單位數量依次排列，還包括深水埗長沙灣道 270 至 274 號項目（96 伙）及港島南赤柱灘道 6 號洋房項目（10 伙）。

連同上述項目在內，在今年首 9 個月動工的 5134 伙私宅單位中，新界區單位所佔數量最多，8 個項目合共提供 3292 伙，佔全港整體動工私宅數量的 64.1%，主要供應來自上述兩個逾千伙的大型項目將軍澳日出康城第 3 期發展（1648 伙）及馬鞍山 77 區項目（1143 伙）。九龍區方面，則有 9 個項目動工，涉及單位數量 1276 伙，主要供應來自大角咀的新鴻基海輝道項目（663 伙）及大角咀洋松街／松樹街項目（368 伙）。港島區方面，則有 13 個項目動工，涉及單位數量 566 伙，規模最大屬於灣仔活道 16 至 34 號項目，單位數量 130 伙。

周滿傑指出，儘管今年第三季度開始動工私宅數量大幅增加，不過，由於發展商近年吸納土儲進度甚為緩慢，加上港鐵及市建局推出發展項目亦甚少，可供住宅發

天津市海運股份有限公司 2009 年第三季度報告正文

2.2 報告期末股東總人數及前十名流通股東持股情況表
單位：股

報告期末股東總數（戶） 41,038

前十名流通股東持股情況

股東名稱（全稱） 期末持有流通股的數量 股份種類

CAO, WENWEI 3,652,399 境內上市外資股

車錦平 2,000,000 境內上市外資股

王明輝 1,146,416 境內上市外資股

張柏青 1,132,000 境內上市外資股

吳佩華 1,067,819 境內上市外資股

劉曉陽 1,000,000 境內上市外資股

袁阿海 1,000,000 境內上市外資股

江仕亮 919,851 境內上市外資股

唐海明 898,829 境內上市外資股

湛麗霞 878,000 人民普通股

§ 3 重要事項

3.1 公司主要會計報表項目、財務指標大幅度變動的情況及原因

✓ 適用 □ 不適用

報告期內公司股東權益變化主要原因為負債增加；營業總收入減少主要由於報告期內受宏觀經濟變化和航運市場衰退、貨量下降及運價低迷影響，公司採取措施積極應對，包括調整航線以減少運營航次、退租高租金成本船以壓縮運力，盡最大努力避免增加虧損，上述措施導致報告期收入下降；淨利潤及經營活動產生的現金流量淨額下降主要原因除以上影響收入的原因外，還包括國際油價高企使公司運營成本較高。

3.2 重大事項進展情況及其影響和解決方案的分析說明

✓ 適用 □ 不適用

2009 年 9 月 15 日，中國證監會天津稽查局對本公司立案調查，具體內容請參閱相關臨時公告，同時尚未收到調查結果。

3.3 公司、股東、實際控制人承諾事項履行情況

□ 適用 ✓ 不適用

3.4 預測年初至下一報告期期末的累計淨利潤可能為虧損或者與上年同期相比發生大幅度變動的警訊及原因說明

□ 適用 ✓ 不適用

3.5 報告期內現金分紅政策的執行情況

無此情況。

天津市海運股份有限公司
法定代表人：李維艷
2009 年 10 月 28 日

本報告期末	上年度期末	本報告期末比 上年度期末增減(%)

</