

估計樓市高位震盪 豪宅成交將跌10%

黃建業料樓價3個月跌5%

高位調整

政府關注樓市態度愈趨積極，預告穩定樓市措施有機隨時出台，困擾樓市不明朗因素續增，業界對短期樓市不樂觀，繼中原主席施永青預期豪宅樓價見頂後，美聯集團(01200)及利嘉閣亦加入唱淡，美聯預言樓市將於高位震盪，未來3個月樓價將跌3至5%，之前超升的豪宅跌幅較大，同期成交將跌10%。

美

聯集團主席黃建業以「高位震盪，調整後重拾升軌」點出現時及後市發展，黃承認，今年樓價升勢過急，成交太多，並確認豪宅樓價今年已經見頂，經過一輪狂衝，樓市顯然於九及十月呈放緩格局，即使政府「不多加把口」，樓市開始降溫，當樓價見頂時，市場會自然調節，預料未來3個月樓市步入調整期，整體樓價趨跌3至5%，更直言之前超升的豪宅價跌幅會較大，但仍只限於單位數跌幅，同時之前過癲的超級豪宅叫價，年內會有所收斂，而同期成交量亦會跌10%，相信調整期結束後，明年樓市將再重拾升軌。

展望明年中小型樓價走勢，黃建業坦言由經濟環境主導，中小型樓市將緊隨經濟波動。

樓市正處於整固期，談及未來的擴大大計，黃建業表示集團聯好後市，未來會增加廣告費及續招兵買馬，但擴充速度則因應市況走勢而定，即抱持摸着石頭過河心態，美聯集團去年四月份全盛期有約8300人，金融海嘯捲走2600人，剩餘5600人，今年二月隨樓市好轉再增聘人手，目前已回升至6700人，未來擴軍行動則跟市況發展。

廖偉強料二手交投減15%

施永青及黃建業先後稱樓價見頂甚至呈跌勢，利嘉閣地產董事總經理廖偉強亦認為，樓市存隱憂樓價未來難免一跌。

他分析稱，由於目前外圍市場尤其是股市走勢波動，再者市場憂慮政府出手干預樓市，

為後市增添不明朗因素，投資者及用家追價難免較為審慎，兼且二手放盤定價普遍高企，需要業主擴大議價空間就才可，不過，由於業主調整叫價需時，故預期年底前二手市場仍會持續膠着狀態，初步估計，十一月份二手交投將會在現水平再減15%，整體樓價亦有機會輕微下跌2%至3%。

廖偉強強指出，儘管樓市短期升勢放緩，但環球經濟正持續復蘇，在低息及資金氾濫支持下，整體形勢仍然利好樓市，故相信當樓市有充足時間回氣後，成交量價將會重踏升軌。

十月樓宇買賣合約跌23%

事實上，九月份樓市明顯回落，可從土地註冊處公布十月份(反映九月實況)數字顯示，期內所有種類樓宇買賣合約共11112份，較九月份跌23%，按年則升83.5%，以12個月移動平均數計算，十月份樓宇買賣合約數字為10074份，較九月份升4.4%，按年則跌12.3%。同期樓宇買賣合約總值455億元，較九月份跌32.2%，按年則升140%。上述買賣合約中，住宅樓宇買賣合約佔9300份，較九月份跌24.3%，按年升97.1%；涉及總值約363億元，較九月份跌35.3%，按年升123.2%。



黃建業(中)以「高位震盪，調整後重拾升軌」來點出樓市現時及後市發展

50屋苑上月交投跌一成

二手樓價今年升勢強勁，準買家追貨漸見乏力，再加上恒指高位波幅上落，資金流向明顯受阻，樓市旺勢頓時逆轉，導致二手交投持續滯落，樓價升幅亦因此顯著放緩，根據利嘉閣地產研究部最新數據所得，十月份全港50個指標屋苑僅錄1790宗

手買賣，成交量較九月份的1981宗減少10%，連跌兩個月。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強指出，上月港、九、新界3區買賣交投全線向下，當中九龍區表現較為失色，該區20個指標屋苑上月僅得736宗買賣，較九月份的852宗減少14%

；港島及新界區二手成交量則僅及278宗及776宗，按月份別下跌11%及5%。至於樓價方面，由於市場氣氛轉弱，準買家普遍不欲高追，及至政府在月中明言將為樓市降溫，更令個別屋苑出現減價散貨潮，故令期間樓價僅輕微上升0.5%至平均每平方呎4838元，上升幅度已明顯較過往3個月的平均值(幾何平均數)2.2%為低。

海典灣映灣園同錄蝕讓

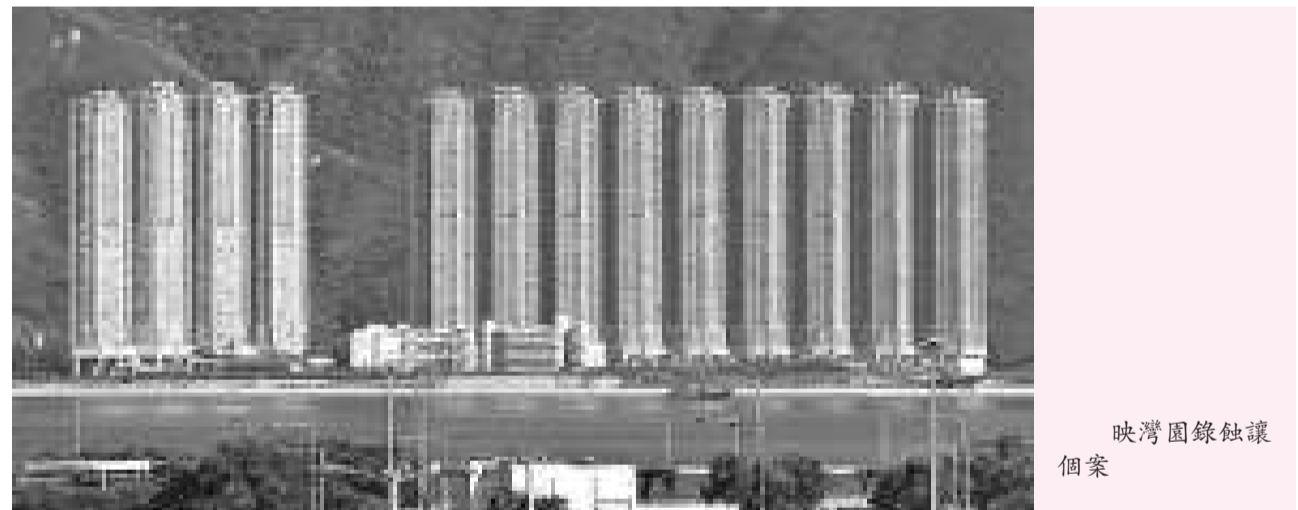
政府再警告穩定樓市政策隨時出台，樓市瀰漫不安氣氛，業主腳軟寧蝕讓斬灣離場，馬鞍山海典灣、東涌映灣園等俱錄得壯士斷臂個案。

中原地產馬鞍山海柏第二分行B組分行經理王子康表示，海典灣2座高層A室，面積881平方呎，享海景，作價462萬元，呎價5244元，原業主去年四月份以468萬元入市，持貨一年多，是次轉手帳面上蝕讓6萬元離場。今年樓價已勁升近30%，已超越海嘯前造價，業主寧蝕讓亦要離場，反映對後市悲觀。

利嘉閣地產王牌屋苑映灣園第一分行(A組)經理范偉康表示，受大市氣氛放緩影響，映灣園十月份成交量稍為減少，全月累積錄得接近50宗買賣個案，不過，平均成交價則維持在3200元以上水平，范偉康續稱，映灣園3期10座高層B室成交，兩房兩廁，建築面積735平方呎，作價232萬元，呎價3156元，據悉，業主○五年中一手樓價269.5萬元購入，迄今轉售帳面損失37.5萬元。

香港置業淘大商場分行營業經理陳偉宗表示，踏入十一月份，樓市整體交投略見放緩，不少業主紛紛將叫價作出調整，其中九龍灣淘大花園有部分業主陸續將議價空間擴大至約3%，其中一名業主早前以178萬元放售其2房單位，見單位近日獲買家接洽，並認為成交價與現時市場相若，故即使蝕讓約3.5萬元，亦樂意沽售，單位為淘大花園N座低層5室，面積494平方呎，2房間隔，成交價178萬元，呎價約3603元，原業主於九五年四月，以約181.5萬元購入上址，是次轉手帳面蝕讓約3.5萬元。

中原地產泓景臺A組高級分行經理許永生表示，十月份西九四小龍錄得約80宗成交，較九月輕微回落17%，交投略為放緩，平均呎價亦輕微下調約2%，更錄得蝕讓個案，宇晴軒6座中層F室面積662平方呎，單位享開揚山景，單位亦設有露台，可眺泳池景，以325萬元易手，呎價4909元，據了解，原業主05年以334.5萬元購入上址，持貨4年，是次轉手帳面蝕讓9.5萬元離場，單位貶值2.8%。



映灣園錄蝕讓個案

股票簡稱：深國商、深國商B
公告編號：2009-21
股票代碼：000056、200056

深圳市國際企業股份有限公司關於公司第一大股東變更的公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露內容的真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。2009年4月27日，馬來西亞和昌父子有限公司與百利亞太投資有限公司(英文名字：MULTI PROFIT ASIA PACIFIC INVESTMENT LIMITED)簽署了《深圳市國際企業股份有限公司可流通B股的股份轉讓協議》，將其持有的本公司30,264,192股B股轉讓給百利亞太投資有限公司(詳見2009年5月5日刊登於《證券時報》、香港《大公報》和巨潮資訊網的《深圳市國際企業股份有限公司詳式權益變動報告書》)。

2009年7月7日公司收到中國證券登記結算公司深圳分公司出具的證券過戶登記確證書，上述股份轉讓事宜辦理完畢。百利亞太投資有限公司現持有本公司30,264,192股B股(佔本公司的總股本13.7%)，為本公司第一大股東。

特此公告。

深圳市國際企業股份有限公司
董事會
二〇〇九年七月九日

深圳市國際企業股份有限公司簡式權益變動報告書

上市公司：深圳市國際企業股份有限公司
上市地點：深圳證券交易所
股票簡稱：深國商、深國商B
股票代碼：000056、200056
信息披露義務人：馬來西亞和昌父子有限公司
注冊地：馬來西亞新山市依不拉欣路利和昌大廈1樓
法定代表人：蕭光盛
股份變動性質：減少

簽署日期：2009年7月8日

特別提示

一、信息披露義務人依據《中華人民共和國證券法》(以下簡稱《證券法》)、《上市公司收購管理辦法》(以下簡稱《收購辦法》)、《公開發行證券的公司信息披露內容提要與格式準則第15號—權益變動報告書》(以下簡稱《準則15號》)及其他相關的法律、法規編寫本權益變動報告書。
二、信息披露義務人簽署本報告已獲得必要的授權和批准。
三、依據《證券法》、《收購辦法》、《準則15號》的規定，本報告書已全面披露了信息披露義務人在深圳市國際企業股份有限公司中擁有權益的股份變動情況。
截止本報告書簽署之日，除本報告書披露的持股信息外，信息披露義務人沒有通過任何其他方式增加或減少其持有的深圳市國際企業股份有限公司的股份。
四、本次股份變動是根據本報告所載明的資料進行的。除本信息披露義務人外，沒有委託或者授權任何其他人士提供未在本報告中列載的信息和對本報告做出任何解釋或者說明。

第一節 釋義

本報告書中，除非另有說明，下列詞語具有以下含義：
1、深國商、上市公司：深圳市國際企業股份有限公司

2、信息披露義務人：馬來西亞和昌父子有限公司
3、和昌父子：馬來西亞和昌父子有限公司
4、百利亞太：百利亞太投資有限公司
5、本報告書：深圳市國際企業股份有限公司簡式權益變動報告書
6、港元：香港特別行政區的法定貨幣
7、美元：美利堅合眾國的法定貨幣

第二節 信息披露義務人介紹

一、信息披露義務人基本情况
信息披露義務人名稱：馬來西亞和昌父子有限公司
注冊地址：馬來西亞
注冊資本：1,000,000.00美元
法定代表人：蕭光盛(Siow Kwang Joon)
注冊號碼：3332-D
企業類型：有限責任公司
經營範圍：橡膠種植、房地產開發、化學五金、原料進出口、金融財務公司、證券投資。

股東名稱：Siow Kwong Kuen, Siow Wan Heong, Siow Kon, Siow Kwong Chan, Siow Wong Yen, Siow Kwang Joon, Lan Loi Ying, Lim Aie Sim, Siow Chan Sen, Siow Foo Sen, Siow

Khing Shing, Siow Lee Sen, Siow Lih Yun, Siow Nien Sheng
二、信息披露義務人主要負責人員情況：

姓名	職務	國籍	長期居住地
蕭光盛	法人代表	馬來西亞	馬來西亞

三、信息披露義務人持有、控制其他上市公司5%以上的發行在外的股份情況：

截止本報告書簽署之日，和昌父子不存在持有其他上市公司百分之五以上已發行股份的情況。

第三節 持股目的及計劃

本次減持完成後，信息披露義務人不再持有深國商股票。截至本報告書公布之日，信息披露義務人無意在未來12個月內增加其在深國商的權益。

第四節 權益變動方式

一、本次權益變動前擁有深國商權益的情況
本次權益變動前，和昌父子持有30,264,192股深國商可流通B股。

二、本次權益變動方式
本次和昌父子轉讓其所持30,264,192股深國商可流通B股(佔深國商總股本的13.7%)採取協議轉讓的方式進行，2009年4月27日，和昌父子與百利亞太簽署了《關於深圳市國際企業股份有限公司可流通B股的股份轉讓協議》及《補充協議》，約定交易價格為10,500萬港元，折合每股約3.47港元。

三、《股份轉讓協議書》及《補充協議》的主要內容詳見2009年5月5日刊登於《證券時報》、香港《大公報》和巨潮資訊網的《深圳市國際企業股份有限公司詳式權益變動報告書》。

第五節 前六個月內買賣上市交易股份的情況
信息披露義務人在提交本權益變動報告書之前六個月內未曾有通過證券交易所的集中交易買賣深國商股票的行爲。

第六節 其他重大事項

一、其他應披露的事項
除本報告書所披露的信息外，信息披露義務人不存在其他應當披露而未披露的信息。

第七節 備查文件

一、備查文件
1、馬來西亞和昌父子有限公司身份證明文件；
2、馬來西亞和昌父子有限公司法定代表人身份證明文件；

3、《關於深圳市國際企業股份有限公司可流通B股的股份轉讓協議》及其補充協議
二、備查文件備置地點
1、深圳證券交易所
2、深圳市國際企業股份有限公司

信息披露義務人聲明

本人(以及本人所代表的機構)承諾本報告不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對其真實性、準確性、完整性承擔個別和連帶的法律責任。
馬來西亞和昌父子有限公司之法定代表人：蕭光盛
二零零九年七月八日

附表1 簡式權益變動報告書

基本情况			
上市公司名稱	深圳市國際企業股份有限公司	上市公司所在地	深圳市羅湖區
股票簡稱	深國商、深國商B	股票代碼	000056、200056
信息披露義務人名稱	馬來西亞和昌父子有限公司	信息披露義務人注冊地	馬來西亞
擁有權益的股份數量變化	增加□ 減少□ 不變，但持股發生變化□	有無一致行動人	有□ 無√
信息披露義務人是否為上市公司第一大股東	是√ 否□	信息披露義務人是否為上市公司實際控制人	是□ 否√
權益變動方式(可多選)	通過證券交易所的集中交易□ 協議轉讓√ 取得上市公司發行的新股□ 執行法院裁定□ 繼承□ 贈與□ 其他(請註明)	信息披露義務人是否為上市公司第一大股東	是□ 否√
信息披露義務人披露前擁有權益的股份數量及佔上市公司已發行股份比例	持股數量：30,264,192股	持股比例：	13.7%
本次權益變動後，信息披露義務人擁有權益的股份數量及變動比例	持股數量：0股	持股比例：	0
信息披露義務人是否擬於未來12個月內繼續增持	是□ 否√	信息披露義務人是否擬於未來6個月內出售或轉讓其持有的上市公司股票	是□ 否√
本次權益變動是否需取得批准	是□ 否√	是否已得到批准	是□ 否√

信息披露義務人：馬來西亞和昌父子有限公司
法定代表人：蕭光盛
簽署日期：二零零九年七月八日

APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
The Stonegrill - H.K.
"Notice is hereby given that Lam Kam Kai Betty of Room 112, Wai Lai House, Wah Kwai Estate, Aberdeen, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of The Stonegrill - H.K. at Shop OT G01-02, Ground Level, Ocean Terminal, Harbour City, Kowloon to Leung Wai Tung at Flat E, 25/F, Block 1, Pierhead Garden, Wu Chai Road, Tuen Mun, N.T. with enforcement of bar. Any person who knows any reason why this transfer and 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 Klung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice."
Date: 4 November 2009
申請酒牌轉讓及續期啟事
The Stonegrill - H.K.
「瑞特通告：林錦其地址為香港灣仔華貴村翠樓112室現向酒牌局申請把位於九龍海港城海運大廈地下OTG01-02號舖The Stonegrill - H.K.的酒牌轉讓給梁毅東其地址為新界屯門海翠花園一座25E室及續牌，此註事項為酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗葵蔴街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局轉覆收。
日期：二零零九年十一月四日

荃灣廣場商舖呎租見80元

新鴻基地產(00016)旗下荃灣廣場，自從翻新後，人流錄得雙位數升幅，目前商舖出租率達100%，同時與香港電腦商會合辦「新界數碼生活嘉年華」，由本週四開始，為期5天，預期可吸引約40萬人次到場。

新地代理租務部總經理林家強表示，電腦節將有助吸引新界西北地區的顧客，而且，荃灣廣場自從翻新後，人流錄得雙位數升幅，目前商舖出租率達100%，呎租介乎50元至80元。他又透露，正考慮翻新新旺角新世紀商場，透過增加新的元素吸引顧客。

林家強相信，香港電腦商會把以往的深水埗電腦節，移師至荃灣廣場舉行，場內將設置100個攤位，展銷電腦數碼產品，同時推出

「瘋狂購物60小時」活動，吸引顧客。他續說，荃灣廣場斥資150萬作宣傳推廣，預料5天的活動將錄得30萬至40萬人次，商場收入亦可望有雙位數增長。



香港電腦商會主席梁定球(左二)及林家強(左三)與兩位「瘋狂購物大使」合照