

# 元朗新盤9個月先住後付

## 富豪·悅庭低二手10%開 80%一按

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手盤供應持續增加，現樓新盤要出盡法寶去貨，今回出動到「先住後成交」優惠條件，請君入屋。已為現樓的元朗富豪·悅庭洋房新盤為吸客，發展商百利保及富豪昨公佈以低於區內一、二手呎價10%至25%首推6間洋房，最高折扣22.1%至22.4%，平均折實呎價9,650元（未計車位），折實入場價1,779萬元。發展商更首度推出先入住9個月後成交優惠，成交前支付樓價20.5%，同時向4房戶買家首推80%一按。



### 元朗富豪·悅庭推售單位資料

首批單位：6間

實用面積：2,150至2,777方呎

售價：2,284.5萬至3,904.8萬元

平均呎價：12,490元

最高折扣：約22.1%至約22.4%

折實價\*：1,779.05萬至3,041.84萬元

平均折實呎價：9,650元

其他優惠：首推80%一按；首推先入住後成交優惠（不可獲提前成交折扣優惠），一年內付樓價20.5%；推40%二按。

製表：記者 梁悅琴

\*：以靈活置業付款一計

范統(左)形容，富豪·悅庭的首批6間洋房價錢屬「開心價、吸引價」，旁為富豪物業代理董事衛振聲。

梁悅琴 攝

### 元朗洪水橋區 近一期、二手洋房呎價

樓盤	成交呎價
尚築	約12,800元*
尚城	6,790元
濠林	10,824元
泉薈	8,400元
蔚林	9,220元

\*：一手價

製表：記者 梁悅琴

目前洪水橋區內分層戶呎價約8,400元至12,800元，而元朗區內二手洋房呎價約10,400元至16,200元。百利保執行董事兼首席營運官范統昨形容，富豪·悅庭首批6間洋房價錢屬「開心價、吸引價」，售價比去年同期推出同一樓盤內尚築平均折實呎價低約1,000元一呎，主要是反映市況及承接力，他坦言，樓盤已為現樓一定要賣，不過，本港經濟已轉穩定，加息步伐放緩，樓價跌幅已喘定，相信樓價會平穩。

### 入住期間要付樓價20.5%

富豪物業代理董事衛振聲表示，為吸換樓客，百利保及富豪首度為富豪·悅庭推出先入住9個月後成交優惠，入住期間要支付樓價20.5%。買家於簽訂買賣合約時付樓價15%，再於提早入住首月交樓價1%之前期按金，簽署約後90天可提前入住，第91日至第360日，每月支付樓價0.5%，即成交前支付樓價20.5%可先入住，買方每月要另外繳付實呎5.5元作行政費，包括管理費、差餉及地租。

然而，選用此優惠不可享有提前成交折扣優惠。該盤亦向4房戶買家首推80%一按，貸款年期最長25年，按息為首36個月P-2%，其後為P，此外亦提供

40%二按。他相信，此等優惠可方便換樓客於賣出上物業時的過渡安排。

資料顯示，百利保及富豪以往推售御豪山莊及彩虹軒都有推出二按，今次富豪·悅庭加入80%一按及先入住後成交，足見發展商去貨心切。這個由百利保及富豪合作發展的唐人新村發展項目，共有170伙，其中分層住宅部分命名為「尚築」，共有134伙，去年已推售，今年6月交樓，其餘36伙洋房為「富豪·悅庭」。

### 如反應不好再增加優惠

范統表示，若反應好，富豪·悅庭未來會加價，若反應不好亦不會減價，只會增加優惠，皆因整個項目(富豪·悅庭及尚築)的成本(地價連建築費)已達11億至12億元，而富豪·悅庭36間屋的市值都是11億至12億元。他又稱，富豪·悅庭其餘30間洋房全部以招標形式出售，截標日期為8月12日，並沒有指引價。

被問及未來會否效法恒地為西半山帝濠庭提高一按成數至95%，范統稱，行家提供95%一按，但要買家支付印花稅及首年內要分5期清還5%本金，即首年內要支付樓價最多33.5%，但富豪·悅庭獲發展商代繳印花稅，於360天成交前前支付樓價只須15%。

## 首批1779萬入場

富豪·悅庭首批6間屋，實用面積由2,150方呎至2,777方呎，售價由2,284.5萬元至3,904.8萬元。提供靈活置業付款一，發展商會代繳100%從價印花稅(即8.5%)，如買家不選用一按可獲2%特別折扣優惠，可獲總折扣回贈優惠約22.1%。而靈活置業付款二的

境外客或公司客可獲發展商代繳50%買家印花稅及100%從價印花稅優惠，總折扣回贈優惠約22.4%，折實入場費1,779萬元。

每間屋可獲配售1至2個車位，每個車位售價劃一為150萬元，此洋房每呎管理費4.3元。他表示，系內深水埗尚都計劃於第三季推售，包括開放式、1房及2房。

## 10大屋苑上月註冊量升1.14倍

香港文匯報訊 港資資料研究部表示，據土地註冊處資料顯示，4月二手住宅註冊量錄約3,498宗，比3月同期的約1,973宗按月上升約77.3%，4月全月二手住宅註冊量成功突破3,000宗水平，為9個月新高，二手住宅註冊量有解凍跡象。而二手住宅註冊金額方面，4月錄約190.44億元，較3月的約106.28億元升約79.2%，由於二手住宅註冊金額升幅高於宗數，故平均每宗二手住宅註冊金額亦有所上升。

港置指出，由於二手住宅註冊量按月錄得上升，而成交集中於大型屋苑，故10大最活躍屋苑註冊量錄按月急升。據資料顯示，4月10大最活躍屋苑錄約302宗，按月急升約1.14倍，4月數字已錄逾300宗水平，10大最活躍屋苑註冊量回勇。而4月之二手註冊當中，10大最活躍屋苑依次序為嘉湖山莊、美孚新邨、淘大花園、沙田第一城、太古城、愉景灣、黃埔花園、麗港城、新港城及荃灣中心。

## 灣仔金豐商廈高層低市價三成半沽

香港文匯報訊 由於經濟前景不明朗，部分於早年購入之業主，由於仍然有相當可觀利潤，亦願意減價放售。美聯商業營業董事劉志威表示，該行獲業主委託出售灣仔天樂里2-4號金豐商業大廈高層WF室，單位面積約1,330方呎，目前以約980萬元出售，折合每平方呎叫價僅約7,368元。

劉志威續指，同一棟大廈目前有兩個中層同面積單位放盤，均叫價約1,500萬元，折合每平方呎約11,278元，另一個低層單位每平方呎叫價亦需10,000元，上址單位呎價可謂全棟最平，比市價低約三成半。現時該大廈每平方呎市值租金介乎25至30元，估計上址租金回報率最高可達約逾4厘，回報甚為可觀，加上內部裝修不俗，無論自用或放租均具吸引力。

## 環宇海灣蝕70萬使費

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）已屆入伙的荃灣環宇海灣，出現蝕使費個案，市場消息指出，6座低層C室，實用面積683方呎，昨天作價600萬元賣出，折合呎價8,785元。原業主於2014年以593.5萬元一手買入，及後先後向3間財務公司借貸，及至新近轉手賬面雖賺約6萬元，惟扣除佣金、釐印等使費，料蝕蝕逾70萬元。

各區屋苑錄低市價成交，Q房網張毅表示，屯門黃金海岸出現本月首宗成交，涉及2座中層B室，作價397萬元易手，單位實用面積576方呎，折合呎價6,892元，成交價略低於市價約15%。

利嘉閣楊震霆指出，馬鞍山海典居6座低層D

室低市價易主，實用面積約959方呎，單位原開價1,280萬元，放盤7個月減至972萬元易主，減幅逾24%，折合呎價約10,136元，低市價約3%。

美聯陳國良表示，沙田中心一房單位轉手，涉及廣寧大廈中層F室，實用面積約為297方呎，以357萬元成交，折合呎價約為12,020元，低市價約半成。

利嘉閣李佩珍指出，荃灣麗城花園2期1座低層G室成交，實用面積約572方呎，火速於一日內易主，成交價為482萬元，略低市價約3%，折合呎價約8,427元。

證券代碼：600776 900941 證券簡稱：東方通信 東信B股 公告編號：臨2016-015

## 東方通信股份有限公司2015年年度股東大會決議公告

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：**

- 本次會議是否有否決議案：無

會議召開和出席情況

(一) 股東大會召開的時間：2016年5月12日

(二) 股東大會召開的地點：浙江省杭州市濱江區東信大道66號東方通信科技園A棟210會議室

(三) 出席會議的普通股股東和恢復表決權的優先股股東及其持有股份情況：

1、出席會議的股東和代理人人數	44
其中：A股股東人數	7
境內外上市外資股股東人數（B股）	37
2、出席會議的股東持有表決權的股份總數（股）	584,578,469
其中：A股股東持有股份總數	571,406,997
境內外上市外資股股東持有股份總數(B股)	13,171,472
3、出席會議的股東持有表決權股份數占公司有表決權股份總數的比例（%）	46.54
其中：A股股東持有股份總數的比例（%）	45.49
境內外上市外資股股東持有股份總數的比例（%）	1.05

(四) 表決方式是否符合《公司法》及《公司章程》的規定，大會主持情況等。

此次股東大會表決方式符合《公司法》及《公司章程》的規定，大會由副董事長李海江先生主持。

(五) 公司董事、監事和董事會秘書的出席情況

公司在任董事8人，出席1人，其他董事因工作原因未出席會議；公司在任監事3人，出席2人，其他監事因工作原因未出席會議；董事會秘書出席會議，其他5名高管列席會議。

**議案審議情況**

(一) 非議案投票議案

議案名稱：2015年度董事會工作報告

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	571,406,997	100.00	0	0.00	0	0.00
B股	13,171,372	99.99	100	0.01	0	0.00
普通股合計：	584,578,369	99.99	100	0.01	0	0.00

議案名稱：2015年度監事會工作報告

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	571,406,997	100.00	0	0.00	0	0.00
B股	13,171,372	99.99	100	0.01	0	0.00
普通股合計：	584,578,369	99.99	100	0.01	0	0.00

議案名稱：關於變更公司註冊地址的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	571,406,997	100.00	0	0.00	0	0.00
B股	13,171,372	99.99	100	0.01	0	0.00
普通股合計：	584,578,369	99.99	100	0.01	0	0.00

議案名稱：關於增補公司董事的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	571,406,997	100.00	0	0.00	0	0.00
B股	13,171,372	99.99	100	0.01	0	0.00
普通股合計：	584,578,369	99.99	100	0.01	0	0.00

議案名稱：關於會計師事務所報酬及續聘的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	571,406,997	100.00	0	0.00	0	0.00
B股	13,171,372	99.99	100	0.01	0	0.00
普通股合計：	584,578,369	99.99	100	0.01	0	0.00

議案名稱：關於增補公司董事的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	571,406,997	100.00	0	0.00	0	0.00
B股	13,171,372	99.99	100	0.01	0	0.00
普通股合計：	584,578,369	99.99	100	0.01	0	0.00

議案名稱：關於修改《公司章程》的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	571,406,997	100.00	0	0.00	0	0.00
B股	13,171,372	99.99	100	0.01	0	0.00
普通股合計：	584,578,369	99.99	100	0.01	0	0.00

議案名稱：關於修改《公司章程》的議案

審議結果：通過

表決情況：

股東類型	同意		反對		棄權	
	票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
A股	571,406,997	100.00	0	0.00	0	0.00
B股	13,171,372	99.99	100	0.01	0	0.00
普通股合計：	584,578,369	99.99	100	0.01	0	0.00

涉及重大事項，5%以下股東的表決情況

議案序號	議案名稱	同意		反對		棄權	
		票數	比例（%）	票數	比例（%）	票數	比例（%）
4	關於2015年度利潤分配的議案	13,863,879	99.99	100	0.01	0	0.00
5	關於會計師事務所報酬及續聘的議案	13,863,879	99.99	100	0.01	0	0.00
6	關於增補公司董事的議案	13,863,879	99.99	100	0.01	0	0.00

(三) 關於議案表決的有關情況說明

第6項《關於增補公司董事的議案》：決議通過，增補周忠國先生為公司董事。

第8項《關於修改《公司章程》的議案》：為以特別決議通過的議案，獲得有效表決權股份總數的2/3以上通過。

**律師見證情況**

本次股東大會暨律師事務所：浙江天冊律師事務所

律師：趙瑛 陳維

律師鑒證結論意見：

經浙江天冊律師事務所趙瑛、陳維律師見證，並出具法律意見書，該所律師認為：本次股東大會的召集與召開程序、出席會議人員的資格、會議決議程序均符合法律、法規和公司章程的規定；表決結果合法、有效。

**備查文件目錄**

經與會董事和記錄人簽字確認並加蓋董事會印章的公司2015年度股東大會決議；

經鑒證的律師事務所主任簽字並加蓋公章的法律意見書；

本所要求的其他文件。

東方通信股份有限公司  
2016年5月13日