

樓價續反彈 另類物業趁旺市推售

葵涌「半契樓」108萬開拍 低估值三成

樓市動態

樓價持續反彈，另類物業開價相宜，近期不乏買家尋寶，由「凶宅大王」伍冠流持有的葵涌葵龍大廈「半契樓」，趁市旺委託拍賣行推出，單位開拍價108萬元，比市價低約3成。業界人士提醒，「半契樓」一般難獲銀行承造按揭，買家要有「Full Pay」的心理準備，也要留意其餘業權人的意向，以免出現爭拗。

大公報記者 林惠芳

據環亞物業拍賣資料，葵涌大隴街63號葵龍大廈高層G室，實用面積404方呎，採2房間隔，將安排下月2日拍賣一半業權，拍賣開價108萬元起。

投資者11年前購入出租

資深投資者伍冠流回覆《大公報》查詢時表示，上述單位原本由一對母子分權持有，當時二人就放售單位未達共識，兒子遂自行放售其手持的一半業權，並於2014年透過拍賣形式以66萬元沽出，他購入半份業權後，單位一直作出租用途，月租約8600元，按持有一半業權計，每月租金收入約4300元，租金回報7.8厘。單位今次拍賣開價108萬，較伍氏11年前買入價高約63%，由於物業出租中，未能安排睇樓，租戶不排除於租約屆滿後退租，新買家或需自行覓新租客，所以未確定交易連租約或交吉出售。

環亞拍賣行發言人表示，單位若業權完整，銀行估值約300萬元，半份業權推算估值約150萬元，意味拍賣開價低市價約28%。

伍冠流一向鍾情投資另類物業，早年以低市價購入不少凶宅單位，直至10多年前「轉戰」業權不齊全的物業。他提醒，購入「半契樓」買家要留意另外半份業權人的動向，假如出租用途，對方有沒有友善的意願。伍冠流表示，他的投資組合尚有其他「半契樓」，包括大角咀塘尾

道頤樂居10樓單位，實用面積372方呎；以及同區富多來新邨金富樓4樓單位，實用面積340方呎，兩伙均出租中，現階段未決定放盤價。

業內人士分析，買家購入業權不齊全的物業，即「分權共有」契約出售單位，必須注意以下細節，例如其中一方業權持有人，有權在未經其他業權人同意下出售名下持有的業權份數，舉例兄弟二人共同持有一個物業收租，各持50%業權，若其中一方出售業權時，毋須徵得另一方同意，可自行出售其持有的半份業權或作出轉名，亦即所謂的「半契樓」。

入市要有「Full Pay」準備

假如持有單位的業權人多於兩個，其中一位業權人出售自己持有的業權份額，又或抵押予財務公司以獲取貸款，但最終因拖欠還款而遭到財務公司拍賣業權，承接這份業權的交易稱為「碎契樓」，新買家要集齊全數業權難度更高，可能花上多年時間也無功而還，所以相當考投資者的眼界及耐力。

他又提醒，買家購入「半契樓」、「碎契樓」或「無契樓」時，因存在業權爭議和法律風險，銀行一般不會批出按揭申請，買家要有「Full Pay」入市的心理準備，預備足夠資金；而且此類物業轉售時，樓價一般較市場有至少3成折讓。



葵涌葵龍大廈



葵涌葵龍大廈高層G室半份業權下月拍賣。

柏景峰及臻爾押後開賣

【大公報訊】大埔宏福苑發生五級火警，民間及商業活動暫停，發展商亦叫停賣樓，原定今日開賣的兩個新盤將順延，擇日再推售。

信和置業夥拍資本策略地產合作發展的柏景峰，原定今日（28日）的次輪銷售將順延。發展商稍後將會更新銷售安排，新的銷售日期有待公布。柏景峰原定今日推售150伙，包括29伙一房、119伙兩房及2伙三房戶，實用面積293至

578方呎，折實427萬至950萬元，折實呎價14108至16448元，當中98伙600萬元以下。價單定價市值逾10.2億元。

新世界油麻地臻爾，原定今日首輪推售全盤63伙，發展商公布銷售順延，稍後更新銷售安排。該盤63伙包括33伙一房、24伙兩房及6個特色單位，實用面積212至380方呎，折實491.7萬至1016.8萬元，折實呎價19284至26758元，折實平均呎價21762元。當中60伙

折實售價低於900萬，總值約4.14億元。

會地夥拍恒地、中國海外及新世界合作發展的啟德DOUBLE COAST III，原計劃發布首張價單，發展商表示，項目的銷售部署稍作順延。會地同時公布，將透過旗下夏利文物業管理的平台發起物資募集，收集之物資轉交樂善堂發放大埔宏福苑災民手中。首批物資將於今日下午3時前送至指定捐贈站，願攜手幫助受影響居民渡過難關。

柴灣興民商場放售 市值5億

連同226個車位，市場估值5億元。

據資料，項目早年為民生商場，順聯集團於2016年以約2.08億向領展購入，集團其後斥資將商場翻新改裝，並引入一間國際學校成為物業主要租戶，項目現時出租率100%，最大約83%樓面由上述學校租用，餘下樓面則為民生配

套商舖，包括超級市場、便利店、診所、自提點及停車場等。世邦魏理仕香港資本市場及私募投資部資深董事鮑珏鍵表示，是次物業定位為穩定高回報資產，除了學校為主要租戶外，其餘商舖及車位防守性也十分高，料整個項目受長線收租客青睞。

責任編輯：龍森娣

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2025-49

富奧汽車零部件股份有限公司董事會決議公告

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。

一、董事會會議召開情況
1.富奧汽車零部件股份有限公司（以下簡稱“公司”）於2025年11月25日～26日以現場和通訊相結合的方式召開第十一屆董事會第十九次會議。本次會議的會議通知及會議資料已於2025年11月18日以電話和電子郵件等方式發出。

2.會議應出席董事9名，現場出席董事6名，通訊出席董事2名，委托出席董事1名，其中公司董事胡漢傑先生、周曉峰先生、孫靜波女士、李俊新先生、徐世利先生、孫立榮女士以現場表決的方式參加了本次會議；楊文明先生、李曉先生以通訊表決的方式參加了本次會議，盧志高先生因工作原因未能親自以現場方式參加本次會議，委托胡漢傑先生進行表決。

3.會議由胡漢傑董事長主持。

4.本次會議的通知及召開均符合《中華人民共和國公司法》（以下簡稱“《公司法》”）和《富奧汽車零部件股份有限公司章程》（以下簡稱“《公司章程》”）的規定。

二、董事會會議審議情況
（一）關於修訂《公司章程》的議案

根據《公司法》《上市公司章程指引》（2025年修訂）《深圳證券交易所股票上市規則》（2025年修訂）《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第1號——主板上市公司規範運作》等相關法律法規及規範性文件的規定，結合公司的實際情況及需求，擬對《公司章程》進行修訂。

具體內容詳見本決議公告同日在《證券時報》和香港《大公報》、巨潮資訊網上刊登的《關於修訂〈公司章程〉的公告》（公告編號：2025-51）。

表決情況：9票同意，0票反對，0票棄權；
表決結果：通過

本議案尚需提交公司股東會審議，且屬於股東會特別決議事項，須經出席會議的股東所持表決權的2/3以上通過。

（二）關於修訂《股東會議事規則》的議案

為進一步完善公司法人治理結構，明確股東會的職責權限，確保股東會依法規範召開，根據有關法律法規的規定，公司董事會對《股東大會議事規則》進行修訂，修訂後更名為《股東會議事規則》。修訂後的《股東會議事規則》，自股東會批准之日起生效並取代公司現行《股東大會議事規則》。生效前，現行《股東會議事規則》將繼續適用。

表決情況：9票同意，0票反對，0票棄權；
表決結果：通過

本議案尚需提交公司股東會審議，且屬於股東會特別決議事項，須經出席會議的股東所持表決權的2/3以上通過。

（三）關於修訂《董事會議事規則》的議案

為進一步規範公司董事會的議事方式和決策程序，促使董事和董事會有效地履行職責，提高董事會規範運作和科學決策水平，根據有關法律法規的規定，公司董事會對《董事會議事規則》進行修訂。修訂後的《董事會議事規則》，自股東會批准之日起生效並取代公司現行《董事會議事規則》。生效前，現行《董事會議事規則》將繼續適用。

表決情況：9票同意，0票反對，0票棄權；
表決結果：通過

本議案尚需提交公司股東會審議，且屬於股東會特別決議事項，須經出席會議的股東所持表決權的2/3以上通過。

（四）關於修訂董事會專門委員會工作條例的議案

根據《公司法》《上市公司獨立董事管理辦法》（2025年修正）《上市公司治理準則》（2025年10月修訂）等相關規定，結合公司實際情況，公司擬對董事會專門委員會工作條例進行修訂，分別包括：《董事會審計委員會工作條例》《董事會提名委員會工作條例》《董事會薪酬與考核委員會工作條例》《董事會戰略與ESG委員會工作條例》。

表決情況：9票同意，0票反對，0票棄權；
表決結果：通過

（五）關於審議底盤結構件分公司整合項目的議案

公司底盤結構件分公司長期處於虧損狀態，按照“收入規模小、經營狀態差、綜合競爭力弱、無發展前景”的企業必須整合的原則，擬開展底盤結構件分公司整合項目，徹底解決該分公司長期虧損問題。底盤結構件分公司整合項目以公開掛牌方式轉讓，轉讓價格以經有權國資監管機構備案的資產評估結果為準。

表決情況：9票同意，0票反對，0票棄權；
表決結果：通過

（六）關於提請召開公司2025年第二次臨時股東會的議案

公司擬於2025年12月12日14:00在長春市高新區學海街701號公司會議室召開公司2025年第二次臨時股東會。該次股東會擬審議如下議案：

1.關於修訂《公司章程》的議案；
2.關於修訂《股東會議事規則》的議案；
3.關於修訂《董事會議事規則》的議案。

表決情況：9票同意，0票反對，0票棄權；
表決結果：通過

具體內容詳見本決議公告同日在《證券時報》和香港《大公報》、巨潮資訊網（http://www.cninfo.com.cn）上刊登的《關於召開2025年第二次臨時股東會通知的公告》（公告編號：2025-52）。

表決情況：9票同意，0票反對，0票棄權；
表決結果：通過

三、備查文件
1.經與會董事簽字並加蓋董事會印章的董事會決議；
2.深交所要求的其他文件。

特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司董事會

2025年11月27日

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2025-50

富奧汽車零部件股份有限公司董事會決議公告

本公司及監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。

一、監事會會議召開情況
1.富奧汽車零部件股份有限公司（以下簡稱“公司”）於2025年11月25日（星期二）以現場方式召開第十一屆監事會第十二次會議。本次會議的會議通知及會議資料已於2025年11月18日以電話和電子郵件等方式發出。

2.會議應出席監事3名，現場出席監事3名，其中公司監事李冰先生、鄒牧治女士、宋子會先生以現場表決的方式參加了本次會議。

3.會議由監事會主席李冰先生主持。

4.本次會議的通知及召開均符合《中華人民共和國公司法》（以下簡稱“《公司法》”）和《富奧汽車零部件股份有限公司章程》（以下簡稱“《公司章程》”）的規定。

二、監事會會議審議情況
（一）關於修訂《公司章程》的議案

根據《公司法》《上市公司章程指引》（2025年修訂）《深圳證券交易所股票上市規則》（2025年修訂）《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第1號——主板上市公司規範運作》及中國證監會《關於發布新〈公司法〉配套制度規則實施相關過渡期安排》等相關法律法規及規範性文件的規定，結合公司的實際情況及需求，對《公司章程》進行修訂。

具體內容詳見本決議公告同日在《證券時報》和香港《大公報》、巨潮資訊網上刊登的《關於修訂〈公司章程〉的公告》（公告編號：2025-51）。

表決情況：3票同意，0票反對，0票棄權；
表決結果：通過

本議案尚需提交公司股東會審議，且屬於股東會特別決議事項，須經出席會議的股東所持表決權的2/3以上通過。

三、備查文件
1.經與會監事簽字並加蓋監事會印章的監事會決議；
2.深交所要求的其他文件。

特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司監事會

2025年11月27日

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2025-51

富奧汽車零部件股份有限公司關於修訂《公司章程》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。

富奧汽車零部件股份有限公司（以下簡稱“公司”）於2025年11月25日～26日以現場和通訊相結合的方式召開第十一屆董事會第十九次會議，審議通過了《關於修訂〈公司章程〉的議案》，具體情況如下：

根據《中華人民共和國公司法》（2023年修訂）《上市公司章程指引》（2025年修訂）《深圳證券交易所股票上市規則》（2025年修訂）《上市公司自律監管指引第1號——主板上市公司規範運作》等相關法律法規及規範性文件的規定，結合公司的實際情況及需求，對《公司章程》進行修訂。公司董事人數擬由9人增至11人，分別增加1名職工代表董事和1名獨立董事，主要修訂內容詳見《公司章程修正案》。

上述《公司章程》的修訂尚需提交公司股東會審議批准，且屬於股東會特別決議事項，須經出席會議的股東所持表決權的2/3以上通過。

特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司董事會

2025年11月27日

證券代碼：000030、200030 證券簡稱：富奧股份、富奧B 公告編號：2025-52

富奧汽車零部件股份有限公司關於召開2025年第二次臨時股東會通知的公告

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。

一、召開會議的基本情況
1、股東會層次：2025年第二次臨時股東會
2、股東會的召集人：董事會（公司第十一屆董事會第十九次會議審議通過《關於提請召開公司2025年第二次臨時股東會的議案》）

3、會議召開的合法性：本次股東會會議召集符合《中華人民共和國公司法》《上市公司股東會規則》等有關法律法規、規範性文件和《富奧汽車零部件股份有限公司章程》的規定。

4、會議召開的日期、時間：
（1）現場會議召開時間：2025年12月12日（星期二）下午2:00
（2）網絡投票時間：通過深圳證券交易所交易系統進行網絡投票的時間為2025年12月12日、9:15—9:25、9:30—11:30和13:00—15:00；通過深圳證券交易所互聯網投票系統投票的具體時間為2025年12月12日上午9:15至2025年12月12日下午15:00。

5、會議召開方式：本次股東會採用現場表決與網絡投票相結合的方式召開。公司股東只能選擇現場投票、網絡投票中的一種表決方式，如果同一表決權出現重複投票表決的，以第一次投票表決結果為準。

（1）現場投票：股東本人出席本次現場會議或者通過授權委託書委托他人出席現場會議；
（2）網絡投票：通過深圳證券交易所交易系統和互聯網投票系統（網址為http://wltp.cninfo.com.cn）提供網絡形式的投票平台；股東可以在網絡投票時間內通過上述系統行使表決權，同時持有公司A、B股股票的股東進行網絡投票時，應當通過其持有的A股股東賬戶與B股股東賬戶分別投票。

6、會議的股權登記日：本次會議的股權登記日為2025年12月9日（星期二），B股股東應在2025年12月4日（即B股股東能參與的最後交易日）或更早買入公司股票方可參與。

7、出席對象：
（1）股權登記日下午收市後在中國證券登記結算公司深圳分公司登記在冊的公司普通股股東或其代理人。於股權登記日下午收市時在中國證券登記結算公司深圳分公司登記在冊的公司全體普通股股東均有權出席股東會，並可以以書面形式委托代理人出席會議和參加表決，該股東代理人不必是本公司股東。

（2）公司董事、監事和高級管理人員。
（3）北京市金杜（無錫）律師事務所的律師。

4、根據相關法規應當出席股東會的其他人員。
8、現場會議召開地點：長春市高新區學海街701號公司會議室

二、會議審議事項及提案編號

提案編號	提案名稱	備註
100	總議案：除累積投票提案外的所有提案	該列打勾的欄目可以投票
非累積投票提案		
1.00	關於修訂《公司章程》的議案	✓
2.00	關於修訂《股東會議事規則》的議案	✓
3.00	關於修訂《董事會議事規則》的議案	✓

1、上述議案經公司第十一屆董事會第十九次會議、第十一屆監事會第十二次會議審議通過。具體內容

詳見本公司刊登在《證券時報》、香港《大公報》、巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn）和深圳證券交易所網站（www.szse.cn）上的相關公告。

2、根據《上市公司股東會規則》的要求，股東會審議影響中小投資者利益的重大事項時，對中小投資者的表決應當單獨計票（中小投資者指除公司董事、監事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東）。上述議案涉及中小投資者的表決將單獨計票，單獨計票結果將及時公開披露。

3、提案1.00、提案2.00、提案3.00為股東會特別決議事項，須經出席股東會股東所持有的有效表決權三分之二以上通過。

三、會議登記事項
1、登記方式
（1）法人股東的法定代表人，須持有股東賬戶卡、加蓋公司公章的營業執照復印件、法定代表人證明書和本人身份證辦理登記手續；受委託代理出席的股東代理人，還須持有法人授權委託書（見附件一）和出席人身份證。

2、個人股東須持有本人身份證及股東賬戶卡辦理登記手續；受委托出席的股東代理人還須持有授權委託書（見附件一）和出席人身份證。

3、異地股東可通過信函傳真等方式進行登記。

2、登記地點：長春市高新區學海街701號公司董事會辦公室。

3、登記時間：2025年12月11日（8:30—12:00；13:30—17:00）

四、參加網絡投票的具體操作流程
股東可以通過深交所交易系統和互聯網投票系統（網址為http://wltp.cninfo.com.cn）參加投票，網絡投票的相關事宜請見附件二。

五、其他事項
聯系人：劉麗、沈相君
聯系電話：0431-85122797 傳真：0431-85122756
出席現場會議股東的食宿及交通費自理。

六、備查文件
1、第十一屆董事會第十九次會議決議
2、第十一屆監事會第十二次會議決議
3、深交所要求的其他文件

附件一：授權委託書
附件二：參加網絡投票的操作程序
特此公告。

富奧汽車零部件股份有限公司董事會

2025年11月27日

附件一：授權委託書

茲全權委託 先生（女士），代表本人（本單位）出席富奧汽車零部件股份有限公司2025年第二次臨時股東會，並代為行使表決權。本人（單位）已充分了解本次會議有關審議事項及全部內容，表決意見如下：

提案編號	提案名稱	備註	同意	反對	棄權
		該列打勾的欄目可以投票			
100	總議案：除累積投票提案外的所有提案	✓			
非累積投票提案					
1.00	關於修訂《公司章程》的議案	✓			
2.00	關於修訂《股東會議事規則》的議案	✓			
3.00	關於修訂《董事會議事規則》的議案	✓			

注：委託人應在表決意見的相應欄中用書“√”的方式明確表示意見

委託人（簽名或法定代表人簽名、並加蓋單位公章）：

委託人身份證號碼（法人股東營業執照號碼）：

委託人持有的股份性質：

委託人股東賬戶代碼：

受托人簽名：

受托人身份證號碼：

委託日期：

委託書有效期限：

授權委託書簽署日期： 年 月 日

注：授權委託書剪報、復印件或按以上格式自制均有效；單位委託需加蓋單位公章。

附件二：

富奧汽車零部件股份有限公司
股東參加網絡投票的操作程序

本次股東會，公司將向股東提供網絡投票平台，股東可以通過深交所交易系統和互聯網投票系統（網址為http://wltp.cninfo.com.cn）參加網絡投票。

一、網絡投票的程序
1、投票代碼：360030
2、投票簡稱：富奧投票
3、填報表決意見：

對於本次股東會議案（均為非累積投票提案），填報表決意見：同意、反對、棄權。

4、股東對總議案進行投票，視為對所有提案表達相同意見。

股東對總議案與具體提案重複投票時，以第一次有效投票為準。如股東先對具體提案投票表決，再對總議案投票表決，則以已投票表決的具體提案的表決意見為準，其他未表決的提案以總議案的表決意見為準；如先對總議案投票表決，再對具體提案投票表決，則以總議案的表決意見為準。

二、通過深交所交易系統投票的程序
1、投票時間：2025年12月12日的交易時間，即9:15—9:25、9:30—11:30和13:00—15:00。
2、股東可以登錄證券公司交易客戶端通過交易系統投票。

三、通過深交所互聯網投票系統投票的程序
1、互聯網投票系統開始投票的時間為2025年12月12日（現場股東會召開當日）上午9:15，結束時間為2025年12月12日（現場股東會結束當日）下午15:00。
2、股東通過互聯網投票系統進行網絡投票，需按照《深圳證券交易所上市公司股東會網絡投票實施細則》（2025年修訂）的規定辦理身份認證，取得“深圳證券交易所數字證書”或“深圳證券交易所投資者服務密碼”。具體的身份認證流程可登錄互聯網投票系統http://wltp.cninfo.com.cn規則指引欄目查詢。
3、股東根據獲取的服務密碼或數字證書，可登錄http://wltp.cninfo.com.cn在規定時間內通過深交所互聯網投票系統進行投票。