

樓市鬆綁 港人深圳買樓投資急增

9月底深圳落實中央新政，樓市進一步鬆綁，國慶節黃金假期成為深圳樓市的「銀十」。由深圳房地產協會和深圳市房地產中介協會等聯合舉辦的深圳房地產交易會昨日在深圳會展中心開幕，萬科、中海地產、招商蛇口和卓越集團等開發商參展，展示了近百個樓盤，吸引了大量市民前來諮詢和購買。記者採訪獲悉，許多港人看好此次樓市「組合拳」新政效果，加上之前深圳許多區域房價下跌四五成，性價比較高，除了部分自住外，不少港人也買來進行投資。

●香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

此前，房地產交易會因樓市低迷而停辦多年，中央「組合拳」新政令樓市瞬間火熱。今年國慶節黃金周，深圳市新建商品住宅認購銷售1,841套，較去年同期增66.14%，因此開發商更有信心加快推盤，購房者也加快了入市的腳步，港人到深圳投資房產也因感覺機會來了而多起來。

光明區樓盤國慶銷售300套

中海地產光境花園售樓員表示，該項目戶型包括82平方米三房和89平方米的三房，帶精裝修，每平方米3.4萬元（人民幣，下同），因項目就在光明區政府旁，附近有深圳實驗中學光明校區，並且是13號線和6號線交匯的光明城站，項目在國慶期間吸引了大量買家，銷售了300套，其中也有一些港人，有一位60多歲港人購買一套89平方米的三房，用於養老。

卓越集團售樓員黃先生表示，公司開發的南山卓越玖龍，均價是每平方米8.5萬元，有90平方米和119平方米三房，以及145平方米四房，很多一套總價超過1,000萬元，但是仍吸引了港人購買，目前僅剩三四套。因為項目離深圳灣很近，周邊許多二手房都是每平方米9萬至10萬元，具一定的升值空間，不少港人購買來用於投資。

公寓未開售港人已交認籌金

由振業地產開發的龍崗博文苑售樓員趙小姐表示，儘管項目距離羅湖口岸比較遠，但是因為鄰近地鐵14號線和坪山高鐵路，附近有深圳四大名校之一高級中學龍崗學校學位，以及中廣核和比亞迪研發中心。項目戶型有76和90平方米戶型的三房，76平方米最低220萬元起步，首付只需33萬元，國慶假期銷售了70多套。其中有兩三批港人前來看房，分批購買了76平方米和90平方米等戶型，共計購買了10套，其中大多用於投資，多數還是一次性付款。

萬科展館一售樓員表示，他們在龍崗阪田開發的阪田雲中心商業公寓，目前還沒有開售，但已經有港人前來交付5萬元認籌金，該項目附近有許多跨境電商企業，有不少港人在阪田從事跨境電商業務。項目戶型包括35平方米一房一廳、35平方米的單間及60多平方米的兩房，港人購買35平方米單間或者一房一廳比較多。

地處布吉三聯的招商臻城，國慶期間銷售100多套，房價每平方米4萬元，戶型包括81平方米和95平方米三房，其中81平方米三房租金可達6,000多元，也吸引了一些港人購買。



▲▲在房地產交易會上，有許多購房者前來諮詢和了解開發商展示的项目。
香港文匯報記者李昌鴻攝

新盤減少優惠甚至漲價

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）近日內地樓市回復火熱，有開發商收回了折扣優惠，有的樓盤甚至在推出新一批銷售時漲價。在此次深圳房地產交易會上，有一開發商售樓員表示，他們位於光明區的项目新一批樓盤銷售將會漲價，但具體漲幅未有對外透露。香港文匯報記者從一些樓盤售樓員獲悉，優惠現在逐步收回，以前很多項目是給予八五折甚至七九折優惠，但是因為許多項目在國慶期間銷售上百套，有開發商暗中收回一些折扣和優惠，很多項目現在是九折甚至折扣更少。

由於市場成交火熱，有樓盤宣布國慶節後上調價格，包括綠景白石洲、宏發悅見公園里、佳華沙湖廣場、中海寰宇龍城等项目節後收回假期限定優惠。一大型國有房企表示，新政8天內在深16個樓盤銷售了1,000多套，銷售額有30億元人民幣，深圳有些項目節後將收回折扣，一般都是減少2至3個百分點。

Blue Coast II 首日收逾千票 擬盡快加推



●趙國雄（中）表示，Blue Coast II 將積極爭取盡快加推。左為楊桂玲，右為郭子威。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）減息帶旺一手樓氣氛，長實夥建鐵合作發展黃竹坑站Blue Coast II於本周三公布以折實平均呎價21,526元首推128伙後，昨日中午12時起對外開放示範單位及收票，首15分鐘已錄超額登記，消息指，截至昨晚7時累收逾1,000票，超額登記6.8倍。長實執行董事趙國雄表示，積極爭取盡快加推單位回應市場需求。

長實營業部首席經理郭子威指出，項目昨午12時開始收票，首15分鐘已錄超額登記。長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，入票人士中，本地客佔八成，兩成為內地客，當中亦有不少專才客。以本地入票者的地區分布計，約60%為港島客，40%為新界及九龍客，相信本周末內地客比例會上升。她又指，集團現正考慮為今年4月所有曾入票Blue Coast的向隅客，提供優先揀樓安排。

「天璽·天」次輪超額登記127倍

另一邊廂，新地旗下啟德「天璽·天」今天進行次輪銷售238伙，並於前日截票，發展商表示，經核數後該批單位共接獲30,563個購樓意向登記，超額登記127倍，較首輪收29,161票更佳，繼續成為今年新盤收票王。項目今日發售238伙，以最高折扣13.5%計算，折實平均呎價約21,650元，單位折實價478.58萬至1,412.04萬元，折實呎價18,188元至26,784元。

恒基地產旗下長沙灣曉柏峰昨加推50伙，實用面積234至345方呎，全屬一房戶，折實平均呎價17,081元，折實價392.13萬至588.6萬元，折實呎價15,350至19,085元，該盤於下周二發售23伙。同系紅磡THE HADDON加推46伙，實用面積266至314方呎，折實平均呎價18,648元，折實價474.3萬至566.73萬元，折實呎價17,831元至19,955元，該盤於下周二發售23伙。

半山捌號錄內地客購10伙

新盤成交方面，英皇國際旗下中環半山捌號12伙開放式戶全數招標售出，合共套現5,319.68萬元；當中有內地投資客斥資近4,500萬元購入10伙作長線投資用途，面積均為203方呎，每戶成交價由411.96萬至471.1萬元，呎價由20,294至23,207元；另有兩組本地投資買家購入20樓A室及21樓A室，面積為203方呎，成交價分別為424萬及426.06萬元，呎價分別為20,887及20,988元。項目至今共沽出98伙，總套現約7.29億元，全個項目可供發售單位悉數售罄。

會德豐地產夥建鐵合作將軍澳日出康城PARK SEASONS昨日沽28伙，包括3組大手客入市，其中一組購入6伙一房單位，涉資約2,764萬元；另一組購入4伙兩房（開放式廚房）單位，涉資約2,645萬元；另一組購入3伙單位，包括2伙兩房（開放式廚房）及1伙一房（開放式廚房），涉資1,721萬元。此外不少客人購入兩房戶。昨天買家中以將軍澳、港島東、九龍東分支家庭客為主，當中更有居住於將軍澳及太古城的朋友結伴到來，分別為其分支家庭購入兩房戶。

上海機電股份有限公司

證券代碼：600835(A) 900925(B) 股票簡稱：上海機電 機電B股 編號：臨2024-040

上海機電股份有限公司 第十一屆董事會第八次會議決議公告

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法律責任。

本公司第十一屆董事會第八次會議的會議通知以書面形式於2024年9月30日送達董事、監事，會議於2024年10月11日以通訊表決方式召開，公司董事應到8人，實到8人，董事長莊華先生主持會議，符合有關法律、法規、章程和公司章程的規定。監事及有關人員列席了會議。會議審議並通過如下決議：

一、關於改聘安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）擔任公司2024年度審計機構的預案；
鑒於近期公開信息，並綜合考慮公司現有業務狀況及對未來審計服務的需求，擬改聘安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）擔任公司2024年度審計機構，服務內容為：
1、對公司按照中國《企業會計準則》編制的年度財務報表及合併財務報表執行審計工作並出具審計意見；
2、公司季度報告、中期報告審核；
3、對財務報告內部控制的有效性進行審計並出具年度審計報告；
4、新制訂及修訂的會計準則培訓。
基於2023年度的審計服務範圍，公司2024年度改聘安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）的審計服務費用不低於2023年度。

本議案表決結果：參與表決的董事8名，同意8票；反對0票；棄權0票。
本議案已經公司董事會審計委員會2024年第六次會議審議通過，尚須提交公司股東大會審議。
二、決定於2024年10月28日召開公司2024年第四次臨時股東大會。
本議案表決結果：參與表決的董事8名，同意8票；反對0票；棄權0票。

特此公告
上海機電股份有限公司董事會
二〇二四年十月十二日

證券代碼：600835(A) 900925(B) 股票簡稱：上海機電 機電B股 編號：臨2024-041

上海機電股份有限公司 關於變更會計師事務所的公告

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法律責任。

重要內容提示：
●擬聘任的會計師事務所名稱：安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）（以下簡稱「安永華明」）
●原聘任的會計師事務所名稱：普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）（以下簡稱「普華永道中天」）
●變更會計師事務所的簡要原因及前任會計師的異議情況：鑒於近期公開信息，並綜合考慮上海機電股份有限公司（以下簡稱「公司」或「本公司」）現有業務狀況及對未來審計服務的需求，擬改聘安永華明擔任公司2024年度審計機構。公司已就變更事宜與前任會計師事務所進行了溝通，前任會計師事務所對變更事宜無異議。

一、擬聘任會計師事務所的基本情况
(一) 機構信息
1、基本信息
安永華明會計師事務所（特殊普通合夥），於1992年9月成立，2012年8月完成本土化轉制，從一家中外合作的有限責任制事務所轉制為特殊普通合夥制事務所。安永華明總部設在北京，註冊地址為北京市東城區東長安門外大街17號17層1701-12室。截至2023年末擁有合夥人245人，首席合夥人為毛戰華先生。截至2023年末擁有執業註冊會計師近1800人，其中擁有證券相關業務服務經驗的執業註冊會計師超過1500人，註冊會計師中嚴密過證券服務業務審計的註冊會計師近500人。
安永華明2023年度業務總收入人民幣59.55億元，其中，審計業務收入人民幣55.85億元，證券業務收入人民幣24.38億元。2023年度A股上市公司年報審計客戶共計137家，收費總額人民幣9.05億元，主要行業涉及製造業、金融業、批發和零售業、採礦業、信息傳輸、軟件和信息技術服務業、租賃和商務服務業等；本公司同業上市公司審計客戶66家。
2、投資者保護能力
安永華明已按照相關法律法規要求計提職業風險基金和購買職業保險，保險涵蓋北京總所和全部分所。已計提的職業風險基金和已購買的職業保險累計賠償限額之和超過人民幣2億元。安永華明近三年不存在任何因與執業行為有關的民事訴訟而需承擔民事責任的情況。
3、誠信記錄
安永華明及從業人員近三年沒有因執業行為受到任何刑事處罰及行業協會等自律組織的紀律處分。曾收到行業主管部門對兩名從業人員給予的行政處罰一次。曾收到證券監督管理機構出具警示函兩次，涉及五名從業人員。前述出具警示函的決定屬監督管理措施，並非行政處罰。曾收到證券交易所對兩名從業人員出具書面警示的自律監管措施一次，亦不涉及處罰。前述事項不影響安永華明繼續承接或執行證券服務業務和其他業務。

(二) 項目成員信息
1、人員信息
項目合夥人及簽字註冊會計師：劉倩女士，中國註冊會計師協會執業會員；2002年開始從事審計相關業務服務，2007年成為註冊會計師並開始在安永華明執業，擬於2024年開始為本公司提供審計服務。曾負責多家國有企業、A股上市公司、H股上市公司和香港上市公司的審計工作，涉及的行業包括製造業、汽車和房地產等行業；近三年簽署/審核2家上市公司年報審計，涉及的行業包括製造業。
項目質量控制審核人：賈凡先生，現任安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）上海分所所長，中國註冊會計師協會執業會員；於2001年成為註冊會計師，1999年開始從事上市公司審計，2007年開始在安永華明執業，擬於2024年開始為本公司提供審計服務；曾負責多家國有企業、A股上市公司、H股上市公司和香港上市

公司的審計工作，涉及的行業包括製造業及生物醫藥等行業；近三年簽署/審核1家上市公司年報審計，涉及的行業包括醫藥製造業。

簽字註冊會計師：姚魯斌先生，中國註冊會計師協會執業會員；2013年開始從事審計相關業務服務，2018年成為註冊會計師並開始在安永華明執業，擬於2024年開始為本公司提供審計服務。曾服務多家國有企業、A股上市公司、香港上市公司，涉及的行業包括電氣設備製造業、鋰電池、汽車及零部件製造等行業；近三年未簽署/審核上市公司審計報告。

2、誠信記錄
上述項目合夥人、簽字註冊會計師、項目質量控制審核人近三年不存在因執業行為受到刑事處罰，受到證監會及其派出機構、行業主管部門等的行政處罰、監督管理措施，或受到證券交易所、行業協會等自律組織的自律監管措施、紀律處分的情況。
3、獨立性
上述項目合夥人、簽字註冊會計師、項目質量控制審核人不存在可能影響獨立性的情形。

(三) 審計收費
公司審計服務費用是根據具體工作量及市場價格水平，與審計機構協商確定。
公司2023年度審計服務費為普華永道中天的審計服務費用為：人民幣298.90萬元。其中財務報告審計為人民幣240.90萬元，內部控制審計為人民幣58萬元。基於2023年度的審計服務範圍，公司2024年度改聘安永華明的審計服務費用不低於2023年度。

二、擬變更會計師事務所的情況說明
(一) 前任會計師事務所情況及上年度審計意見
公司前任會計師事務所為普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）。執行完2023年度審計工作後，普華永道中天已連續10年為公司提供審計服務。普華永道中天對公司2023年度財務報告進行審計並出具了標準無保留意見的審計報告。公司不存在已委託前任會計師事務所開展部分審計工作後解聘前任會計師事務所的情況。
(二) 擬變更會計師事務所的原因
鑒於近期公開信息，並綜合考慮公司現有業務狀況及對未來審計服務的需求，擬改聘安永華明擔任公司2024年度審計機構。
(三) 公司與前任會計師事務所的溝通情況
公司已就變更會計師事務所事宜與前任會計師事務所進行了溝通，前任會計師事務所對變更事宜無異議。前任事務所將按照《中國註冊會計師審計準則第1153號—前任註冊會計師和後任註冊會計師的溝通》要求，做好溝通及配合工作。

三、擬變更會計師事務所履行的程序
(一) 公司董事會審計委員會審議意見
2024年9月27日，公司董事會審計委員會2024年第六次會議審議通過《關於改聘安永華明會計師事務所擔任公司2024年度審計機構的預案》，公司董事會審計委員會認為：經過對安永華明的基本情況、執業資質相關證明文件、業務規模、人員信息、專業勝任能力、投資者保護能力、獨立性和誠信狀況等方面的充分瞭解和審查，認為安永華明具備相關業務審計從業資格，能夠滿足公司審計工作需求，且公司本次變更會計師事務所理由由恰當。
(二) 董事會的審議和表決情況
2024年10月11日，公司第十一屆第八次董事會就改聘會計師事務所事宜進行了審議，全體董事一致表決通過；同意改聘安永華明為公司2024年度審計機構。
(三) 生效日期
本次變更會計師事務所事項尚需提交公司股東大會審議，並自公司股東大會審議通過之日起生效。

特此公告
上海機電股份有限公司董事會
二〇二四年十月十二日

證券代碼：600835、900925 證券簡稱：上海機電、機電B股 公告編號：2024-042

上海機電股份有限公司 關於召開2024年第四次臨時股東大會的通知

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法律責任。

重要內容提示：
●股東大會召開日期：2024年10月28日
●本次股東大會採用的網絡投票系統：上海證券交易所股東大會網絡投票系統

一、召開會議的基本情况
(一) 股東大會類型和屆次
2024年第四次臨時股東大會
(二) 股東大會召集人：董事會
(三) 投票方式：本次股東大會所採用的表決方式是現場投票和網絡投票相結合的方式

(四) 現場會議召開的日期、時間和地點
召開的日期時間：2024年10月28日 9點30分
召開的地點：上海東怡大酒店（上海市浦東新區丁香路555號）
(五) 網絡投票的系統、起止日期和投票時間
網絡投票系統：上海證券交易所股東大會網絡投票系統
網絡投票起止時間：自2024年10月28日 至2024年10月28日

採用上海證券交易所網絡投票系統，通過交易系統投票平台的投票時間為股東大會召開當日的交易時間段，即：9:15-9:25、9:30-11:30，13:00-15:00；通過互聯網投票平台的投票時間為股東大會召開當日的9:15-15:00。

(六) 融資融券、轉融通、約定購回業務賬戶和滬股通投資者的投票程序
涉及融資融券、轉融通業務、約定購回業務相關賬戶以及滬股通投資者的投票，應按照《上海證券交易所上市公司自律監管指引第1號—規範運作》等有關規定執行。

二、會議審議事項
本次股東大會審議議案及投票股東類型

序號	議案名稱	投票股東類型	
		A股股東	B股股東
非累積投票議案			
1	關於改聘安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）擔任公司2024年度審計機構的議案	✓	✓

1、各議案已披露的時間和披露媒體
上述議案已經公司第十一屆董事會第八次會議審議通過。會議決議公告於2024年10月12日刊登在本公司指定披露媒體《中國證券報》、《上海證券報》、《香港文匯報》及上海證券交易所網站http://www.sse.com.cn。
2、對中小投資者單獨計票的議案：全部

三、股東大會投票注意事項
(一) 本公司股東通過上海證券交易所股東大會網絡投票系統行使表決權的，既可以登錄交易系統投票平台（通過指定交易的證券公司交易終端）進行投票，也可以登錄互聯網投票平台（網址：vote.sseinfo.com）進行投票。首次登錄互聯網投票平台進行投票的，投資者需要完成股東身份認證。具體操作請見互聯網投票平台網站說明。
(二) 持有兩個或多個股東賬戶的股東，可行使的表決權數量是其名下全部股東賬戶所持相同類別普通股和相同品種優先股股數之和。
(三) 持有兩個或多個股東賬戶的股東通過本所網絡投票系統參與股東大會網絡投票的，可以通過其任一股東賬戶參加。投票後，視為其全部股東賬戶下的相同類別普通股和相同品種優先股均已分別投出同一意見的表決票。
(四) 持有兩個或多個股東賬戶的股東，通過多個股東賬戶重複進行表決的，其全部股東賬戶下的相同類別普通股和相同品種優先股的表決意見，分別以各類別和品種股票的第一次投票結果為準。
(五) 同一表決權通過現場、本所網絡投票平台或其他方式重複進行表決的，以第一次投票結果為準。
(六) 股東對所有議案均表決完畢才能提交。
(七) 同時持有本公司A股和B股的股東，應當分別投票。

四、會議出席對象
(一) 除權登記日收市後在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司登記在冊的公司股東有權出席股東大會（具體情況詳見下表），並可以以書面形式委託代理人出席會議和參加表決。該代理人不必是公司股東。
(二) 公司董事、監事和高級管理人員。
(三) 公司聘請的律師。
(四) 其他人員

股份類別	股票代碼	股票簡稱	股權登記日	最後交易日
A股	600835	上海機電	2024/10/17	-
B股	900925	機電B股	2024/10/22	2024/10/17

(二) 公司董事、監事和高級管理人員。
(三) 公司聘請的律師。
(四) 其他人員

五、會議登記方法
凡參加會議的股東，請於2024年10月24日（9:00-16:00）持股東賬戶及本人身份證（委託出席者持授權委託書、委託人股東賬戶及委託人本人身份證）到上海市東鎮安濱路165弄29號403室（裕發大樓）辦理登記。公交通線：20、825、44、62、01、地鐵二號線（江蘇路站下）。異地股東請於2024年10月24日前（含該日）以信函或傳真方式登記。信函或傳真登記時間以抵達地時間為準。

六、其他事項
1、與會代表交通及食宿費用自理
2、聯繫地址：上海市浦東新區民生路1286號匯商大廈9樓公司證券事務部
郵編：200135 傳真：021-68547170 電話：68546835、68546925
聯繫人：邢暉華、陸軍

特此公告。
上海機電股份有限公司董事會
2024年10月12日

附錄1：授權委託書
上海機電股份有限公司：
茲委託 _____ 先生（女士）代表本單位（或本人）出席2024年10月28日召開的貴公司2024年第四次臨時股東大會，並代為行使表決權。
委託人持普通股數：
委託人持優先股數：
委託人股東賬戶號：

序號	非累積投票議案名稱	同意	反對	棄權
1	關於改聘安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）擔任公司2024年度審計機構的議案			

委託人姓名（蓋章）：
委託人身份證號：
委託日期： 年 月 日
受託人姓名：
受託人身份證號：
委託日期： 年 月 日

備註：
委託人應當在委託書中「同意」、「反對」或「棄權」意向中選擇一個並打「✓」，對於委託人在本授權委託書中未作具體指示的，受託人有權按自己的意願進行表決。