

將軍澳68B1獲標7份



英皇代表表示，獨資競投掃管笏地因配套較好，鄰近集團持有的小欖冠發街地。 記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 將軍澳第68B1區昨日截標，由於毗鄰居屋地盤，兼且前方海景將受遮擋，截標反應亦不算踴躍，地政總署公布僅接7份標書，與啟德「港人港地」及何文田地皮的反應「差天共地」。同日截標的屯門掃管笏第55號地皮，反應一樣強差人意，僅接6份標書。

信置夥嘉華投地

綜合市場資訊，昨日入標將軍澳地皮的財團，包括長實、新地、新世界、會德豐等大型發展商，華懋、百利保與富豪酒店亦有份入標。信置則與嘉華這對「老拍檔」，則繼去年9月底3投得將軍澳第66C2區地盤後，亦決定再下一城，攜手競投這幅將軍澳地皮，以擴大於該區的土地儲備，其中嘉華於該區亦曾獨資投得將軍澳第66D1區。

將軍澳第68B1區地皮面積283,115方呎，最高可建樓面面積821,035方呎，當中最多679,478方呎用作住宅用途，住宅單位不少於840個，平均單位面積809方呎，市場估值由34億元至37.77億元，每呎地價4,141元至4,600元。美聯測量師行董事林子彬表示，兩地入標反應雖略遜於同區早前已標售的地皮，但已算不差的反應，反映市場對後市仍有具信心，相信市況及投資風險將於入標價上反映。

英皇入標屯門地

同日截標的屯門地接6份標書，包括嘉華、信置、英皇、百利保與富豪酒店。英皇國際地產高級物業主任施穎怡於遞交標書後表示，獨資競投屯門地皮主因地皮配套較好，鄰近集團早前投得的屯門小欖冠發街地皮，而且投資額不大，可配合集團發展方向。

地盤位於掃管笏第55號嘉華和里山路與青山公路交界地皮，佔地37,211方呎，可建樓面48,374方呎，發展商須向環保署遞交嘈音影響及排污影響評估報告，及作出其相關的緩和措施的建議。業界估值由1.45億元至1.935億元，每呎地價約3,500元至4,000元計算。

嘉里底價統一喇沙利道樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 嘉里持有93.75%業權的九龍塘喇沙利道10至12A號昨引用強制拍賣條例進行公開拍賣。嘉里在無競爭下，最終以底價1.458億元投得地盤，預料將連同毗鄰的界限街168至168C號一併發展，地盤面積將擴大至約9,000方呎，經修訂地契條款及支付相應土地補償後，可供發展的地積比率為5倍，重建樓面可達4.5萬方呎。

擬併鄰地 重建樓面4.5萬呎

是次項目由萊坊負責拍賣。問到最近舊樓收購市況，拍賣官溫偉明表示，受南角道官司影響，政府日後可能會發出執業指引，業界對於補地價方面最有疑慮，因判詞中提到物業的地段契契，是根據建築物當初狀況而設定，故此一個「房屋」的規定亦依據物業現狀作評估，變相日後合併的補償金額要重新估算，希望執業指引可以詳細解釋。

據了解，喇沙利道10至12A號坐落喇沙利道與界限街東段之交界，地盤面積4,521方呎，現址為兩幢相連4層高的大廈，樓齡57年。

美國退市嚇窒睇樓客

業主甩貨止賺 恒豐園劈28萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 美國退市言論一出，財爺曾俊華預警港股樓市將受影響，本港或較美國更早加息，影響供樓負擔，準買家入市態度趨審慎，二手屋苑預約睇樓量即受影響。美聯統計本港15個二手指標屋苑於本周末預約睇樓量錄得1,643組，較上周末同期跌約2.4%，為連升11個周末後首度錄得跌幅。個別業主心態疲弱，屯門恒豐園、粉嶺御庭軒、天后僑興大廈都出現減價拋貨個案，後市晦暗不明。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，受近日美國退市消息影響，令市場增添憂慮。該行統計周末睇樓量，港九新界全面下跌，其中新界區跌幅最明顯，4個指標屋苑錄得418組預約睇樓量，按周下跌4.6%。其中天水圍嘉湖山莊錄得約200組，按周急跌9.1%。沙田第一城睇樓量雖保持，但交投有放緩跡象，主要因觀望下減慢入市步伐。

或低市價成交個案，反映部分信心疲弱的業主，決心趁早沽貨套現。中原李梅芬表示，屯門恒豐園有業主劈價走貨，涉及單位為1座高層C室，業主原先開價368萬元，得知美國有機會退市，擔心樓價大跌，於是急削28萬元或7.6%至340萬元沽出單位，實用呎價5,934元。

港股下跌挫業主信心

中原周末睇樓量跌3.2%

另外，天后僑興大廈亦有一宗低市價達10%的成交。世紀21北山地產彭志偉表示，A座低層02室，成交價550萬元，實用面積呎價10,377組，按周下跌3.2%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，美國聯儲局預告今年稍後會減少買債，引發全球股票市場大幅波動；加上財爺表示本港息口會根據市場情況，可能較美國利息更早日出現調整。買家入市信心即時受挫，市場氣氛轉趨觀望，影響本周末睇樓氣氛。

受到「退市論」影響，不少業主睇淡後市，市場即時浮現一批減價



儘管後市晦暗不明，但無損天后海景(左)高層B室及屯門悅湖山莊6座高層J室分別以呎價22,596元及5,785元刷新屋苑歷史新高及屋苑同類型單位新高。 資料圖片

五連升止步 CCL周跌0.65%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 基於成交量持續偏低，無力支持樓價連續上升，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報119.96點，按周下跌0.65%，終止五週連升升勢。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報118.69點，按周亦下跌0.74%。CCL及CCL Mass同創三週新低，二大指數的跌幅均為八週最大。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周樓價指數是反映5月31日首批第二市場白表准許證發出當周市況，預計CCL將在120點上下水平徘徊。至於6月20日聯儲局表態退市，觸發全球投資市場波動，對本地樓價的影響，有待7月中旬公佈的CCL開始反映。

四區大型屋苑樓價指數方面，港島區指數報128.07點，按周跌1.66%，跌幅23周最大。九龍區指數報118.12點，跌0.50%。新界西區指數報101.33點，周跌0.96%，跌幅5周最大。新界東區指數則報119.65點，創11週新高，上升1.05%。

港圖灣實呎15590元



嘉里朱葉培(右)及吳美珊介紹港圖灣帶裝修示範單位。 記者梁悅琴攝

元，發展商傾向在項目現樓推售單位，計劃下周再推售。此外，根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，永泰於西半山西摩道9號號峯亦上載售樓書，已上載售樓書的樓盤增至14個。

嘉里：供求未平衡撐市

對於美國退市，息口向上，會否影響港圖灣銷情，嘉里發展執行董事朱葉培認為，香港經濟良好，本港基本利率仍處低水平，樓市供求未平衡，即使美國提早退市，息口有機會上升，個人不擔心會影響銷情。

不過，朱葉培坦言，今年樓市走勢受限於「政策市」，認為新措施令樓市健康平穩發展，第三季料只有1,500伙推售，主要集中於新界區，比以往每月提供1,000伙少，但不擔心樓價如市場所言會下跌10%。嘉里下一個

上售樓書的樓盤將會是跑馬地紀雲峯。

記者於港圖灣的無改動及有改動示範單位內發現，其窗戶均貼上於2012年指定日期拍攝的望鯉魚門海景景觀相，嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊解釋，該盤為現樓，景觀相亦是實際單位的景觀，將安排準買家參觀其想買單位，及於示範單位內表達此為燈箱廣告，因此不構成誤導及「踩界」情況。

一手住宅物業銷售監管局發言人回應指，條例並沒有特定條款規管示範單位的窗戶張貼海報、圖畫或相片，以顯示有關住宅物業窗戶看到的景觀，但賣方應確保其不會構成失實陳述或誤導參觀者。

吳美珊指出，此盤於九龍灣Megabox的示範單位今日開放，稍後會安排準買家參觀現樓示範單位。首批50伙分佈於6樓至35樓，售價由654.4萬元至1,560.1萬元。

發展商林村申建267屋 將軍澳上車 19屋苑沽百宗

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 基及會德豐作為大業主的大埔林村山村一帶，發展商向城規會呈交申請，把2百萬方呎土地由「農業」用途改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括生態改善區」，興建267幢低密度住宅。地盤10年前曾被揭大量傾倒建築廢料，早前有環保團體批評發展商「先破壞後建設」，未有為農地復耕就發展豪宅，估計會為項目通過城規會添阻力。

2百萬呎農地申轉用途

申請地盤相當具規模，申請文件顯示，地盤總佔地約2,099,626方呎(包括204,516方呎政府土地)，發展商計劃以0.3倍發展，興建629,888方呎的住宅樓面，以及25,199方呎的會所，提供267幢2層至3層高的低密度住宅，平均單位面積2,357方呎，私人休憩空間189,479方呎，預計2019年落成。

申請人表示，地盤東面毗鄰生態重地，包括自然保育區、具特殊科學價值地點的土地及其內的風水樹林，但目前的農業分區用途不能提倡生物多樣化的積極管理，減低已發生的生態惡化。加上2005年分區大綱圖禁止農業用途的土地上填土，填土活動因此停止，該區大部分土地因此荒廢或棄置，其他部分為活躍耕地、臨時植物苗圃及林地。

由於目前土地狀況不良，而且過往填土而有斜坡問題，發展商希望融合保育及發展，於興建房屋的同時，提供6.7公頃的受管理生態改善區，亦接駁區內林地及提供緩衝區。

地建商會質疑填海造地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 地產建設商會就政府增加土地供應策略提交第二階段意見書。商會憂慮政府或會將填海土地開闢多年以待確定永久用途，過程好像啟德及西九龍地段等，又批評過去政府多次低估填海開支，浪費公共資源。

政府6個計劃填海的地點，商會指部分鄰近機場、貨櫃碼頭及發電廠等，僅得馬料水的位置適合用作住宅用途，且填海亦對環境及海洋生態構成永久性影響，希望政府可以再就人口規劃、經濟發展及未來土地需求再作考量，研究是否有必要填海。不過，就馬料水填海，昨日亦有立法會議員到政府總部呈交逾萬份反對書，包括來自馬鞍山區內居民意見。

將軍澳上車 19屋苑沽百宗

香港文匯報訊 港置高級執行董事伍創業表示，土地註冊處截至6月20日止，本港暫錄2,353宗二手註冊，相比上月同期上升49%。較受用家追捧的將軍澳區二手交投表現更跑贏大市，該區19個私人屋苑二手註冊已暫錄108宗註冊個案，相比上月同期的51宗上升達112%，全月可望升至約160宗，屆時更創本年2月後之4個月新高。

伍創業指出，本月至今將軍澳19個私人屋苑暫錄108宗二手註冊，當中半數為中細價物業，暫錄62宗500萬元或以下註冊，佔整體將軍澳19個私人屋苑註冊逾5成(即57%)；其次為逾500萬元中上價物業，錄46宗，佔餘下逾4成。

新都城暫錄20宗最多

以屋苑劃分本月至今將軍澳19個私人屋苑註冊個案的話，新都城暫錄最多註冊，暫錄20宗；其次為將軍澳中心及維景灣畔，亦分別暫錄17宗及12宗註冊。按月比較的話，升幅明顯的新都城，本月至今註冊數字相比上月同期按月上升3倍，君傲灣及南豐廣場同樣亦有3倍升幅，而怡心園更急升4倍。

區內新近成交方面，美聯物業劉卓豪表示，剛獲承接的將軍澳中心為11座低層F室，業主原開價約430萬，直至今日前降價20萬元至410萬元，減價一日即獲承接，實用面積呎價10,098元。上址仍有租約，不設睇樓，開價低一成，故買家即使「無睇樓」仍決定拍板承接。

新都城364實呎戶390萬

另外，美聯物業黃少明表示，個別上車客為求取得銀行較高按揭，積極於區內物色低於400萬以下單位。新都城一期3座中層B室，兩房開隔，實用面積364方呎，買家為上車客，以390萬元承接，折合實用面積平均呎價10,714元。

居屋「白居二」成交個案

| 單位 | 實用面積 | 成交價 | 實用面積呎價 |
|---------------|-------|---------|--------|
| 大圍豐盛苑B座高層5室 | 490方呎 | 263.8萬元 | 5,384元 |
| 天水圍天富苑A座低層5室 | 650方呎 | 218萬元 | 3,354元 |
| 天水圍天頌苑P座中層11室 | 601方呎 | 206萬元 | 3,428元 |
| 大埔頌雅苑A座高層11室 | 443方呎 | 198萬元 | 4,470元 |
| 屯門龍門居16座高層E室 | 484方呎 | 197萬元 | 4,070元 |

資料來源：中原地產、美聯物業、祥益地產

股票代碼：600272 900943 股票簡稱：開開實業 開開B股編號：2013—020

上海開開實業股份有限公司2012年度利潤分配實施公告

特別提示：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：
● 扣稅前與扣稅後每股現金紅利

| | 單位：元 |
|---------------|--|
| 每股現金紅利(扣稅前) | 0.020 |
| 每股現金紅利(扣稅後) | 根據股東身份和持股期限分別為0.019、0.018、0.016 |
| B股每股現金紅利(扣稅前) | 0.003240美元 |
| B股每股現金紅利(扣稅後) | 根據股東身份和持股期限分別為0.003078、0.002916、0.002592美元 |

● 股權登記日
B股股權登記日 2013年6月26日
B股最後交易日 2013年7月1日
除權(息)日：2013年6月27日
現金紅利發放日 2013年7月3日
B股現金紅利發放日 2013年7月10日

一、通過利潤分配方案的股東大會屆次和時間
上海開開實業股份有限公司2012年度利潤分配方案已經2013年6月5日召開的公司2012年度股東年會審議通過。

二、利潤分配方案
(一) 發放年度：2012年度
(二) 發放範圍：全體股東
(三) 本次分配以23,000,000股為基數，向全體股東每10股派發現金紅利0.20元(含稅)，共計派發股利4,860,000元。公告已在2013年6月6日披露於《上海證券報》、《香港文匯報》和 上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)。

三、實施日期
1、股權登記日
2013年6月26日
B股股權登記日 2013年7月1日
B股最後交易日 2013年6月26日
2、除權(息)日：2013年6月27日
3、現金紅利發放日
2013年7月3日
B股現金紅利發放日 2013年7月10日

四、分派對象
截止2013年6月26日(A股股權登記日)，2013年7月1日(B股股權登記日)下午上海證券交易所收市後，在中國證券登記結算有限公司上海分公司登記在冊的全體股東。

五、實施辦法
1. 下列股東的現金紅利由本公司直接發放：上海開開(集團)有限公司、上海靜安國資資產經營有限公司、上海金興貿易公司。
2. 其他股東的紅利委託中國證券登記結算有限公司上海分公司通過其資金清算系統向股權登記日登記在冊的股東派發。
3. 對於持有本公司A股的非居民個人股東，根據《關於非居民個人所得稅有關問題的通知》(財稅[2012]85號)》有關規定，先按5%稅率代扣個人所得稅，每股派發現金紅利0.019元。如股東的持股期限(持股期限是指個人從公開發行和轉讓市場取得上市公司股票之日起至轉讓交割該股票之日前一日的持續時間)在1個月以內(含1個月)的，其股息紅利所得全額計入應納稅所得額，實際稅負為20%；扣稅後的現金紅利為每股0.016元；持股期限在1個月以上至1年(含1年)的，實際稅負為10%；扣稅後的現金紅利為每股0.018元；持股期限超過1年的，實際稅負為5%；扣稅後的現金紅利為每股0.019元。個人(包括非居民個人)轉讓股票時，中國證券登記結算有限公司上海分公司根據其持股期限計算實際應納稅額，通過已扣繳稅款的部分，由證券公司等股份託管機構從個人資金賬戶中扣收並劃付中國證券登記結算有限公司上海分公司，公司委託中國證券登記結算有限公司上海分公司按相應的稅率繳納個人所得稅。
4. 持有A股的合格境外機構投資者(QFII)按國家稅務總局2009年1月23日發布的《關於中國居民企業向QFII支付股息、紅利、利息代扣繳企業所得稅有關問題的通知》的規定代扣繳10%企業所得稅，扣稅後每股實際發放現金紅利人民幣0.018元。公司按稅後金額委託中國證券登記結算有限公司上海分公司發放。
5. 對於其他合格《企業所得稅法》項下居民企業股東的持有本公司A股的機構投資者，公司不代扣繳所得稅。
6. 持有B股的股東，根據公司章程規定，按2012年度股東大會決議日後的第一個工作日即2013年6月6日中國人民銀行公佈的美元人民幣中間價(1:6.1737)計算，每股發放現金紅利0.003240美元(含稅)。持有B股的股東，公司均委託中國證券登記結算有限公司上海分公司發放。
7. 根據國家稅務總局《關於非居民企業取得B股股息紅利徵收個人所得稅有關問題的通知》(國稅函[2009]394號)的有關規定，公司在向B股非居民企業股東發放2012年度現金紅利時，按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。公司現委託中國證券登記結算有限公司上海分公司對本次B股分紅股權登記日登記在冊的賬戶號碼為C990000000-C999999999之間的股東按稅後金額發放現金紅利每股0.002916美元。
8. 其中B股非居民個人股東，根據《關於實施上市公司股息紅利差別化個人所得稅政策有關問題的通知》(財稅[2012]85號)》有關規定，先按5%稅率代扣個人所得稅，每股派發現金紅利0.003078美元。如股東的持股期限(持股期限是指個人從公開發行和轉讓市場取得上市公司股票之日起至轉讓交割該股票之日前一日的持續時間)在1個月以內(含1個月)的，其股息紅利所得全額計入應納稅所得額，實際稅負為20%；扣稅後的現金紅利為每股0.002592元；持股期限在1個月以上至1年(含1年)的，實際稅負為10%；扣稅後的現金紅利為每股0.002916元；持股期限超過1年的，實際稅負為5%；扣稅後的現金紅利為每股0.003078元。個人(包括非居民個人)轉讓股票時，中國證券登記結算有限公司上海分公司根據其持股期限計算實際應納稅額，通過已扣繳稅款的部分，由證券公司等股份託管機構從個人資金賬戶中扣收並劃付中國證券登記結算有限公司上海分公司，中國證券登記結算有限公司上海分公司於次月5個工作日內劃付本公司，本公司在收到稅款當月的法定申報期內向主管稅務機關申報繳納。
9. 其中B股非居民個人股東(即賬戶號碼為C990000000-C999999999之間的股東)，按財政部、國家稅務總局1994年5月13日發布的《關於個人所得稅若干政策問題的規定》(財稅字[1994]20號)規定，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得暫免徵收個人所得稅，按照每股發放現金紅利0.003240美元發放。
10. 已辦理全面指定交易的股東可於紅利發放日在其指定的證券營業部領取現金紅利，未辦理指定交易的股東紅利暫由中國證券登記結算有限公司上海分公司保管，待辦理指定交易後再行派發。

六、有關諮詢辦法
聯繫電話：86-21-62712138
傳 真：86-21-62712138
聯繫地址：上海市新開路921號2樓
郵 編：200041
聯 系 人：劉光龍、張燕華
七、備查文件目錄
公司2012年度股東年會決議及公告
特此公告

上海開開實業股份有限公司
2013年6月21日