

# 貿戰損信心 私宅業主蝕住走

## 天巒洋房輸「六球」 yoo 一手貨蝕逾310萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)貿易戰負面消息湧現,蝕讓或大幅減價個案也開始浮現,已錄多宗蝕讓個案的上水天巒新近錄得卡諾大道單號屋以3,730萬元易手,若計厘印費及佣金支出,原業主實蝕逾600萬元離場。另外,向來被視為保值首選的港島盤亦現「見紅」個案,銅鑼灣單幢盤yoo Residence低層單位新近以912萬元易手,較2013年1,170萬元的一手購入價損失約258萬元,連同稅項及佣金費用,估計實蝕逾「3球」。



■上水天巒已出現多個業主損手沽貨個案。資料圖片

已錄多個業主損手沽貨的上水天巒繼續出現蝕讓個案,市場消息透露,屋苑2期洛卡諾大道單號屋,該洋房面積2,425方呎,屬於3房間隔,連約1,337呎花園,剛以3,730萬易手,業主持貨9年蝕讓約646萬元離場,實用呎價15,381元。

### 天巒蝕讓盤「公司」轉讓

據悉,物業剛以公司股權轉讓模式交易,涉資約3,730萬元。資料顯示,原業主早於2010年以約4,162萬元購入,賬面損失約432萬元,若連購入單位的厘印費(177萬元)及代理佣金等雜項支出,估計實際蝕約646萬元離場。

### yoo低層六年貶值22%

土地註冊處顯示,銅鑼灣單幢盤yoo

Residence低層單位,以912萬元易手,連雜項費用計算蝕逾300萬元。涉及單位為低層F室,單位面積410方呎,錄得以912萬元售出,呎價2.2萬元。原業主於2013年以1,170萬元一手購入,賬面計損失約258萬元,若連同厘印費及代理佣金計算,估計實蝕逾310萬元。

最近表現較差的北角區,近日繼續出現減價個案。世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示,北角海峰園高峰閣中層C室,面積612方呎,2房間隔,外望開揚景觀。單位放盤約1個月,原開價1,280萬元,減價52萬元,減幅4.1%,最終以1,228萬元沽出,呎價20,065元。原業主於2009年9月以500萬元購入上址,持貨9年多至今沽貨,賬面獲利728萬元,單位期內升值約1.5倍。

### 屯門景峰一星期平50萬

新界二手屋苑同樣表現遜色,中原地產湯鈞表示,二手盤源短缺,加上貿易戰前景未明,有部分買家轉趨觀望,樓市交投步伐減慢,而業主叫價態度普遍仍然硬淨,樓價企穩。湯鈞表示,屯門景峰豪庭1座高層C室,實用面積508方呎,屬2房間隔,本月中業主放售單位,叫價650萬元,放盤僅約一星期,獲買家議價至600萬元成交,減價50萬元或7.7%,折合呎價11,811元。

據悉,買家為區內租客,目標購買600萬元以內可做八成按揭的單位,見上址減價後價錢貼預算,立即入市自用。原業主則於2013年9月以323萬元購入單位,現轉手賬面獲利277萬元或86%。

## 抽新居屋炒熨 黃大仙誕綠表王

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手私宅雖現蝕讓個案,惟在新一期居屋及「白居二」昨日開始派發申請表之際,二手資助房屋現新高價。黃大仙下邨544方呎單位以456萬元成交,打破去年鴨洲利東邨與香港仔華貴邨的450萬元舊紀錄,成為全港綠表公屋王。

### 544方呎3房456萬成交

消息指,黃大仙下邨龍逸樓低層單位,面積544方呎,屬屋苑大單位,可分間3個房間,成交價456萬元,實用呎價8,382元,是次成交較去年香港仔華貴邨及鴨洲利東邨的450萬元舊紀錄再高出6萬元。

另外,富誠地產林凱薇表示,黃大仙公屋鳳鳴邨鳳樓中層9室,面積485方呎,以421萬元(未補地價)售出,創該屋苑新高價,呎價8,680元,亦創東九龍綠表公屋新高紀錄。

港島區方面,鯉魚涌居屋康山花園第10座中層C室,面積592平方呎,以743萬元(未補地價)沽出,呎價12,551元,創今年屋苑新高成交價。

世紀21溢榮地產林曉怡表示,筲箕灣

居屋東莞苑B座低層09室,面積638方呎,3房2廳連儲物房間隔,單位開價850萬元,最終獲白居二夫婦以838萬元(居二市場價)承接,呎價13,135元,創屋苑新高價。原業主於2008年5月以214萬元(未補地價)購入上址,賬面獲利624萬元離場,單位11年升值近3倍。

至於新界區,中原地產伍耀祖表示,天水圍天頌苑O座中層13室,面積539方呎,於居二市場以425萬元易手,呎價7,885元。原業主於2010年11月以79.96萬元居二市場價購入單位,現轉手賬面獲利345.04萬元,升幅約4.3倍。

### 康盛減30萬照創新高

香港置業楊錦河表示,將軍澳居屋康盛花園第3座中層K室,2房戶,實用面積495方呎,原業主以630萬元放盤約20天獲區內客接洽,議價後減價30萬元(減幅約5%),以約600萬元自由價成交,呎價12,121元,新買家為首置客,成交價創屋苑自由市場新高紀錄。原業主於2009年7月以約130.8萬元自由市場價購入上述單位,是次轉售賬面賺約469.2萬元,物業升值約3.6倍。



■黃大仙下邨有單位以456萬元成交價登上全港綠表公屋王,打破去年鴨洲利東邨與香港仔華貴邨的450萬元舊紀錄。資料圖片

## 一手搵訂未止 本月突破30宗



■尚悅·嶺最新搵訂來自2房單位,買家遭沒收約32萬元訂金。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰升溫,新盤不斷出現搵訂個案。最新為元朗尚悅·嶺、馬鞍山星連海及將軍澳藍塘做各錄一宗搵訂,涉及訂金額約276萬元,5月以來新盤已至少錄31宗搵訂個案,殺訂金額總值逾3,376萬元。

### 尚悅·嶺本月累錄第3宗

一手成交紀錄顯示,恒地及新世界合作元朗尚悅·嶺於本月錄第3宗搵訂,單位為2座23樓實用370方呎C室,2房間隔,買家於5月15日以638.3萬元購入,最終取消交易,估計遭沒收5%訂金涉約32萬元。

### 星連海四房殺訂176萬

至於長實旗下馬鞍山星連海第2A座25樓A室,面積1,660方呎,屬四房單位,原於去

年8月17日以3,519.2萬元售出,買家已簽署正式買賣合約,惟於今年5月10日取消交易,料遭沒收5%訂金涉約176萬元。

麗展與帝國集團合作的將軍澳藍塘做亦錄搵訂,來自第8座16樓G室,面積634方呎,單位去年11月減價14%後,原於本月14日以1,366.07萬元售出,惟買家近日搵訂,估計遭沒收5%訂金涉約68萬元。麗展已重新上載銷售安排,下周一重新發售單位。

### 柏蔚山推2頂層複式招標

另一邊廂,新世界旗下北角柏蔚山推出2伙頂層複式戶招標,分別為第1座頂層C室及第3座頂層D室單位,單位面積分別為2,375方呎及2,282方呎,均屬4房雙套房間隔。該2伙於下周一一起推出招標,9月30日截標。

## 鷹君羅家成員 首置購半山樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)名人愛磚頭,土地註冊處顯示,西半山帝豪閣C座高層2室以3,400萬元易手,單位面積1,196方呎,呎價28,428元,買家羅俊稀(LO JUN HEI CURTIS)。登記買家與鷹君集團羅氏家族成員,羅啟瑞的繼仔同名,以首置名義入市。

前樂壇組合Cookies成員區文詩斥資3,380萬元購入西半山年豐園一個頂層單位。土地註冊處資料顯示,年豐園1座頂層單位,面積1,194方呎,連車位以3,380萬元成交,呎價28,308元。登記買家為區文詩(AU MAN SZE ANGE- LA),與前樂壇組合Cookies成員區文

詩同名,料為同一人。

### 鄧鉅明沽舖賺2620萬

另一邊廂,太子珠寶鐘錶主席兼行政總裁鄧鉅明以1.2億元出售西環干諾道西偉景閣地下C號連1樓舖位,地舖面積約730方呎,1樓面積約8,300方呎,呎價約13,289元。

據土地註冊處資料顯示,鄧鉅明於去年7月以公司名義興業置業有限公司(GOODFIELD PROPERTIES LIMITED)購入,當時作價9,380萬,故持貨不足1年,賬面獲利2,620萬,物業其間升值約28%。

# 上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司

證券代碼: 600663 證券簡稱: 陸家嘴 公告編號: 2019-027  
90032 陸家B股

### 上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司2018年年度權益分派實施公告

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:  
• 每股分配比例  
A股每股現金紅利0.499元, B股每股現金紅利0.074439美元  
每股派送紅股0.2股

股份類別	股權登記日	最後交易日	除權(息)日	新增無限售條件流通股上市日	現金紅利發放日
A股	2019/5/29	-	2019/5/30	2019/5/31	2019/5/30
B股	2019/6/3	2019/5/29	-	2019/6/5	2019/6/11

• 差異化分紅送轉: 否  
1、通過分配方案的股東大會屆次和日期  
本次利潤分配方案經公司2019年4月19日的2018年年度股東大會審議通過。  
2、分配方案  
1. 發放年度: 2018年年度  
2. 分派對象:  
截至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責任公司上海分公司(以下簡稱「中國結算上海分公司」)登記在冊的本公司全體股東。  
3. 分配方案:  
本次利潤分配以方案實施前的公司總股本3,361,831,200股為基数,向全體股東每股派發現金紅利0.499元(含稅),每股派送紅股0.2股,共計派發現金紅利1,677,553,768.80元,派送紅股672,366,240股,本次分配後總股本為4,034,197,440股。  
3、相關日期

股份類別	股權登記日	最後交易日	除權(息)日	新增無限售條件流通股上市日	現金紅利發放日
A股	2019/5/29	-	2019/5/30	2019/5/31	2019/5/30
B股	2019/6/3	2019/5/29	2019/5/30	2019/6/5	2019/6/11

4、分配實施辦法  
1. 實施辦法  
(1) 無限售條件流通股的紅利委託中國結算上海分公司通過其資金清算系統向股權登記日上海證券交易所收市後登記在冊並在上海證券交易所各會員辦理了指定交易的股東派發。已辦理指定交易的投資者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結算上海分公司保管,待辦理指定交易後再行派發。  
(2) 派送紅股或轉增股本的,由中國結算上海分公司根據股權登記日上海證券交易所收市後登記在冊股東持股數,按比例直接計入股東賬戶。  
2. 自行發放對象  
上海陸家嘴(集團)有限公司、上海國際集團資產管理有限公司的現金紅利,由本公司直接發放。  
3. 扣稅說明  
3.1 A股股東的現金紅利發放  
(1) 對於持有公司A股的自然人股東和證券投資基金,根據《關於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[2015]101號)和《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)的有關規定,公司暫不扣繳個人所得稅,實際派發每股現金紅利人民幣0.499元。自然人股東及證券投資基金在股權登記日後轉讓股票時,中國結算上海分公司根據其持股份額計算應納稅額,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結算上海分公司,中國結算上海分公司於次月5個工作日內劃付本公司,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納稅。具體實際稅負為:持股份額在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%;持股份額在1個月以上至1年(含1年)的,暫減按50%計入應納稅所得額,實際稅負為10%;持股份額超過1年的,股息紅利所得暫免徵收個人所得稅。  
(2) 對於持有公司A股的合格境外機構投資者(QFII)股東,由公司根據國家稅務總局《關於中國居民企業向QFII支付股息、紅利、利息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2009]47號)的規定,按照10%的稅率統一扣代繳企業所得稅,稅後每股實際派發現金紅利為0.4291元人民幣。如相關股東認為其取得的股息、紅利收入需要享受稅收協定(安排)待遇的,可按照規定在取得股息、紅利後自行向主管稅務機關提出申請。  
(3) 對於香港聯合交易所投資者(包括企業和個人)投資上海證券交易所本公司A股股票(滬股通),其現金紅利將由公司通過中國結算上海分公司按股票名義持有人賬戶以人民幣派發,按稅根據《財政部、國家稅務總局、證監會關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2014]81號)執行,按照10%的稅率代扣所得稅,稅後每股實際派發現金紅利為0.4291元人民幣。  
(4) 對於A股的居民企業股東(含機構投資者),公司不代扣代繳所得稅,由納稅人按稅法規定自行繳納所得稅,實際派發現金紅利為稅前每股0.499元人民幣。  
3.2 B股股東的現金紅利發放  
B股股東的現金紅利由本公司委託中國結算上海分公司發放, B股現金紅利以美元支付。根據《境內外資股規定實施細則》的規定,美元與人民幣匯率按公司2018年年度股東大會決議日後的第一個工作日,即2019年4月22日中國人民銀行公佈的美元人民幣中間價(1:6.7035)計算,每股派發現金紅利0.074439美元(含稅)。  
(1) 非居民企業股東(股東賬戶號碼為C99的股東),根據國家稅務總局《關於非居民企業

取得B股等股票股息徵收企業所得稅問題的批复》(國稅函[2009]394號)的有關規定,公司按10%的稅率代扣代繳企業所得稅,扣稅後實際發放的現金紅利為每股0.064012美元。  
(2) 居民自然人股東(股東賬戶號碼為C1的股東),根據《關於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[2015]101號)和《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)的有關規定,公司派發股息紅利時,公司暫不扣繳個人所得稅,按照每股0.074439美元發放現金紅利,待其轉讓股票時,中國結算上海分公司根據持股份額計算應納稅額,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結算上海分公司,中國結算上海分公司於次月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納稅。  
(3) 外籍自然人股東(股東賬戶號碼為C90的股東),按財政部、國家稅務總局1994年5月13日發佈的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》財稅字[1994]120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,按照稅前每股發放現金紅利0.074439美元(含稅)發放。

### 5、股本結構變動表

	本次變動前	變動數		本次變動後
		送股	派息	
一、有限售條件流通股(非流通股)	0	0	0	0
二、無限售條件流通股(流通股)	3,361,831,200	672,366,240	4,034,197,440	
A股	2,444,551,200	488,910,240	2,933,461,440	
B股	917,280,000	183,456,000	1,100,736,000	
三、股份總數	3,361,831,200	672,366,240	4,034,197,440	

6、攤薄每股收益說明  
實施送轉股方案後,按新股本總額4,034,197,440股攤薄計算的2018年度每股收益為0.8305元。  
7、有關諮詢辦法  
聯繫地址: 上海市浦東新區東育路227弄6號龍灣世貿中心(二期)D棟21樓。  
聯繫部門: 董事會辦公室  
聯繫電話: 021-33848801  
聯繫傳真: 021-33848818  
特此公告。

上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司董事會  
2019年5月24日