

晟林 260呎 1房 741萬元 萬人場

首推30伙折實平均呎價31271元 貴絕今年九龍全新盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)下半年伊始內房爭相推盤搶客,繼中國海外及佳源國際先後開價加推大埔天鑽及屯門菁雋後,福晟國際首個香港樓盤何文田喇沙利道6號現樓盤晟林昨公佈首推30伙,平均呎價33,715元,最高折扣7.25%,折實平均呎價31,271元,比今年4月底新世界於區內樓花盤臻樺首批折實平均呎價24,308元高出28.6%,貴絕今年九龍區全新盤開售呎價,惟貼近區內二手呎價。260方呎一房折實入場741萬元,402方呎兩房折實入場1,118.6萬元。

福晟國際控股集團投資總監張楠表示,晟林首張價單開價屬保守,定價參考近期市場成交,同時反映位置及景觀因素,希望為市場帶來驚喜,形容屬開心價。他稱,該盤已於昨日起收票,會因應收票反應決定加推安排,預計未來一至兩周開售。

視收票反應加推

被問到福晟國際去年3月以9.2億元向永義國際購入晟林的成本呎價都要2.8萬元,如今推售首批單位部分呎價都只是貼近成本呎價,會否反映他們對本港樓市前景有保留時,張楠回應指,近期港股回升,樓價指數亦創新高,加上本港土地供應不應求,集團對本港樓市前景長遠有信心。

晟林首推30伙中,包括6伙1房戶及24伙2房戶,實用面積260至419方呎,售價798.9萬至1,746.6萬元,折實價740.9萬至1,619.9萬元,首批單位折實價計市值約3.6億元。其中折實價低於800萬元有2伙,折實價低於1,000萬則有5伙。

晟林首批30伙平均呎價33,715元,折實平均呎價31,271元,是旺角尚鑾於去年6月首批30伙折實平均呎價25,514元後,過去一年九龍區最貴新盤開盤呎價;若以何文田區計,則是繼天鑽二期2016年3月首批折實平均呎價27,394元後,過去三年多同區最貴首批開價。同區二手屋苑多屬大單位,與同檔次的加多利軒近期特色戶成交呎價則相若。

發展商今次並未為樓盤提供一按,張楠透露,稍後會與按揭中介或銀行合作推出按揭優惠。

該盤獨家代理中原地產九龍豪宅高級資深營業董事李子明表示,晟林開價貼市,造價與同區新晉物業接近,項目位於市區豪宅地段,提供中小型單位為主,700餘萬元全新供應同區少有,相信可吸引用家及投資收租客入市認購。

屯門菁雋提價5%加推120伙

另一邊廂,佳源國際與陸域集團合作

何文田晟林首張價單概要

單位數目	30伙
實用面積	260至419方呎
售價	798.9萬至1,746.6萬元
平均呎價	33,715元
最高折扣	7.25%
折實價	741萬至1,619.9萬元
折實平均呎價	31,271元

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

屯門「龍床盤」菁雋昨日再加推120伙,實用面積134至227方呎,價單定價254.6萬至531.4萬元,扣除最高折扣22%,折實價198.6萬至414.5萬元,與上週四加推36伙相比約有4.7%至6%加幅,折實價低於400萬元單位佔115伙。以新推的7樓21室為例,面積170平方呎,價單定價338.6萬元,而同層比鄰的20室,面積同為170方呎,上週四定價為322.4萬元,相比21室貴約5%。

消息指,菁雋累收4,300票,以已重推及加推合共227伙計,超額登記18倍。中國海外旗下大埔天鑽累收約600票,以上週加推180伙計,超額登記2.3倍。

本地發展商則採借售策略,新地旗下屯門御半山II期昨日公佈於本週五晚以先到先得形式限量推售20伙,包括3伙開放式單位、2伙一房單位、8伙一房連儲物室單位、6伙兩房單位及1伙3房單位。

柏蔚山一房戶近千五萬售

新盤成交方面,永泰及萬泰合作的沙田九肚麗坪路溪邊透過招標售出H33號洋房,實用面積2,233方呎連259方呎花園、456方呎天台,成交價5,482萬元,呎價24,550元。

新世界旗下北角柏蔚山亦沽出1伙一房戶,單位為第3座18樓C室,實用面積519方呎,成交價1,468.1萬元,呎價28,287元。



福晟國際控股集團投資總監張楠稱,晟林已於昨日起收票,會因應收票反應決定加推安排,預計未來一至兩周開售。記者梁悅琴攝



晟林開放16樓F室現樓單位予傳媒參觀,單位實用面積306方呎,浴廁洗手盆被移移至客廳。



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內房福晟國際首個在香港推售的新盤何文田喇沙利道6號晟林昨亦首度開放16樓F室的現樓奇則單位予傳媒參觀,這個一房戶實用面積306方呎,福晟國際為了令客廳更闊落,將該單位

奇則示範單位 入浴室要纖體

進行修改,浴廁洗手盆被移移至客廳,睡房中豎設一面厚度為75毫米的非承重磚牆以填封原來的門口,浴廁門亦改為趟門設計。

現場所見,單位客廳廳呈長直型設計,的確較為闊落,然而,將浴廁內的洗手盆

看似開貴 實則貼近二手

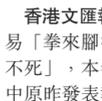
香港文匯報訊(記者 梁悅琴)何文田校網好,一向是家長酷愛覓居所之地,內房福晟國際持有的何文田喇沙利道6號現樓盤晟林首批折實平均呎價31,271元,表面上比今年4月底新世界於何文田窩打老道臻樺首批折實平均呎價24,308元高出28.6%。

以晟林2樓F室為例,面積269方呎一房,折實價766.6萬元,折實呎價28,498元;而臻樺3樓B2室,面積同樣為269方呎,4月底開價時折實價563.9萬元,折實呎價20,963元,換言之,晟林貴賣202.7萬元,或貴35.9%。

與臻樺位置相異較大

然而,仔細分析一下,臻樺於2021年首季才入伙,屬長樓花期的樓盤,計入即供分期要支付的利息因素,與已為現樓的晟林的折實價相比,兩者的平均呎價差距會縮窄至約15%至18%。此外,晟林位處喇沙利道,鄰近已有名校喇沙小學,與臻樺位處的窩打老道有明顯分野。因此,晟林最具參考對象應是喇沙利道及太子道西一帶的物業。

據代理數據顯示,喇沙利道1號近期成交呎價約32,500元,數幢之隔的尚鑾以大單位為主,今年3月一個面積1,808方呎的高層A室成交,造價5,080萬元,呎價2.8萬元。去年12月位於晟林對面的做名中層C室,面積599方呎,造價1,560萬元,呎價26,043元。縱然面積大小有所分別未必能直接比較,但可見晟林的開價相當貼近鄰近二手呎價,反映發展商開價取向仍相對克制。



香港文匯報訊(記者 黎梓田)在中美貿易「拳來腳往」之下,本港樓市仍「大難不死」,本年年次季租金更錄得理想升勢。中原昨發表報告指,本年年第二季私人住宅平均租金最新錄37.5元,按季上升5%,創近5年最大單季升幅。報告指,租賃市場進入暑假期節性旺市,相信未來租金升勢持續,7月份租金將會升穿去年37.8元的歷史高位。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指

上季二手租金彈半成 5年最大

出,2019年第二季租金最新錄37.5元,按季上升5%,升幅為2014年第三季6.3%後近五年按季最大。

6月平均租金每方呎37.5元

租賃市場順利進入暑假期節性旺市,租金單季急升半成,即將追回早前連跌兩季共5.3%的跌幅。相信未來租金升勢持續,以2018年8月份歷史高位37.8元為目標,現時相差0.8%,相信7月份租金將會升穿

歷史高位。根據中原地產新簽約統計,6月份全港107個大型私人住宅屋苑的實用面積平均租金每方呎錄得37.5元,為歷史第三高,較5月份36.7元上升2.2%。今年3月租金開始止跌回升,至今連升4個月共5.3%。當中3月及4月升幅僅為0.3%,兩個月累升0.6%。5月及6月分別升2.5%及2.2%,兩個月累升4.8%。而2018年8月租金創下37.8元歷史高位後進入調整階段,租金連跌6個月共5.6%。

新地 HomeSquare 半年生意雙位數增

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨著今明兩年入伙新盤多達3萬伙,且主打中小型單位,新鴻基地產代理租務部助理總經理許嘉雯表示,沙田一站式家居主題商場HomeSquare今年上半年生意額有雙位數增長,基於該商場主攻傢俱及家居用品,加上今年入伙新盤單位有66%位處新界

區,對下半年該商場生意保持樂觀。她又指,HomeSquare今年斥資530萬元推廣「香港家居折2019」,主攻年輕單身貴族及中小型家庭的需要,將夥拍近100家商戶推出超過58,000件品味傢俱及家飾,7月14日起一連四星期無間斷推出超過58,000件品味傢俱及家飾以低至1元、100

元及1折開售,總折扣達5,000萬元。當中更有過萬件為獨家限定貨品及優惠,還會大幅增加具有「網紅」潛力的產品達40%。

她期望,該活動可刺激人流升10%至165萬人次,生意額逾3.1億元,按年升11%。該商場出租率達100%,年內將約有20%新租戶落戶,包括小家品等。

申請酒牌續期公告 K PUB

現特通告:蘇少娟其地址為新界大埔錦山村114號1樓,現向酒牌局申請位於香港堅尼地城加多近街69號先施西環大廈地下15號舖K PUB的酒牌續期,其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期:2019年7月9日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE K PUB

Notice is hereby given that So Siu Kuen Maggie of 1/F, 114 Kam Shan Village, Tai Po, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of K PUB situated at Shop G15, G/F, Sincere Western House, 69 Cadogan Street, Kennedy Town, Hong Kong with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 9th July 2019

申請酒牌續期公告 利星酒家

現特通告:王麗愛其地址為九龍深水埗福華街151號1/F,現向酒牌局申請位於九龍深水埗福華街151號(地下及1字樓)及147-149號(1字樓)利星酒家的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期:2019年7月9日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE SHARP STAR RESTAURANT

Notice is hereby given that WONG Lai-oi, Stella of 1/F, 151 Fuk Wah Street, Sham Shui Po, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Sharp Star Restaurant situated at 151 (G/F. & 1/F.) & 147-149 (1/F.), Fuk Wah Street, Sham Shui Po, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 9th July 2019

申請酒牌轉讓及修訂公告 賜記粉面茶餐廳

現特通告:張建滿其地址為九龍深水埗醫局街198號嘉裕居地下3號舖,現向酒牌局申請位於九龍深水埗醫局街198號嘉裕居地下3號舖舖廚的酒牌轉讓給黎國賜,其地址為九龍深水埗醫局街198號嘉裕居地下3號舖及作出以下修訂:店號名稱更改為賜記粉面茶餐廳。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期:2019年7月9日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE 賜記粉面茶餐廳

Notice is hereby given that Cheung Kin Mun of Shop 3, G/F, City Regalia, No. 198 Yue Kuk Street, Sham Shui Po, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of 舖廚 situated at Shop 3, G/F, City Regalia, No. 198 Yue Kuk Street, Sham Shui Po, Kowloon to Lai Kwok Chi of Shop 3, G/F, City Regalia, No. 198 Yue Kuk Street, Sham Shui Po, Kowloon and the following amendment(s): Change the shop sign to 賜記粉面茶餐廳. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 9th July 2019

證券代碼: 600272 900943 證券簡稱: 開開實業 開開B股 公告編號: 2019-034

上海開開實業股份有限公司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股每股派現金紅利0.045元, B股每股派現金紅利0.006523美元
• 相關日期

股份類別	股權登記日	最後交易日	除權(息)日	現金紅利發放日
A股	2019/7/16	-	2019/7/17	2019/7/17
B股	2019/7/19	2019/7/16	2019/7/17	2019/7/26

• 差異化分派選擇: 否
• 通過分配方案的股東大會日期和日期
本公司此次分配方案經公司2019年5月28日的2018年年度股東大會審議通過。

二、分配方案
1. 發放年度: 2018年年度
2. 分配對象:
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243,000,000股為基数,每股派發現金紅利0.045元(含稅),共計派發現金紅利10,935,000.00元。
• 相關日期

股份類別	股權登記日	最後交易日	除權(息)日	現金紅利發放日
A股	2019/7/16	-	2019/7/17	2019/7/17
B股	2019/7/19	2019/7/16	2019/7/17	2019/7/26

四、分配實施辦法
1. 實施辦法
(1) 無限售條件流通股股東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進行派發。
(2) 派發紅股或轉增股本的,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
• 中國結算上海分公司(集團)有限公司、上海靜安國有資產經營有限公司、上海全興貿易公司的現金紅利,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A股的個人股東、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)、《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0.045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期限計算應納稅額,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。具體實際應繳稅額,實際應繳稅額為20%;持股期限在1個月以內(含1個月)的,暫減按50%計入應納稅所得額,實際應繳稅額為10%;持股期限超過1年的,股息紅利所得免徵個人所得稅。
(2) 對於持有B股的個人股東、證券投資基金
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)的有關規定,實際後取得的股息紅利,

按照該通知規定計算納稅,持股時間自解禁日起計算;解禁前取得的股息紅利暫減按50%計入應納稅所得額,適用20%的稅率計徵個人所得稅,即按10%的稅率代扣應納稅所得稅,稅後每股實際派發現金紅利為人民幣0.0405元。

(3) 對於合格境外機構投資者(QFII)股東
根據國家稅務總局於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、利息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函〔2009〕47號)的規定,由本公司按照10%的稅率統一扣繳企業所得稅,稅後每股派發現金紅利0.0405元人民幣。如相關企業另有其取得股息、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、紅利後自行向其主管稅務機關提出申請。
(4) 對於香港市場投資者投資上海證券交易所本公司A股股票(滬港通)
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〕91號),由本公司按照10%的稅率代扣所得稅,稅後每股實際派發現金紅利0.0405元人民幣。
(5) 對於其他機構投資者和法人股東,公司不代扣代繳企業所得稅,其股息紅利所得稅由其自行繳納,按照每股0.045元人民幣實際派發現金紅利(含稅)。
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《股份有限公司境內外上市外幣股現的實施細則》的有關規定,按照公司2018年年度股東大會決議日後的下一個工作日(即2019年5月29日)中國人民銀行公佈的美元對人民幣匯率中間價(1:6.8968)折算,每股派發現金紅利0.006523美元(含稅)。
(6) 對於其他機構投資者和法人股東,公司不代扣代繳企業所得稅,其股息紅利所得稅由其自行繳納,按照每股0.045元人民幣實際派發現金紅利(含稅)。
(7) 非居民企業股東,根據國家稅務總局《關於非居民企業取得B股等股票股息扣繳企業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2018年度現金紅利時,本公司將按10%稅率履行代扣代繳企業所得稅的義務,扣繳的現金紅利為每股0.005871美元。即本公司委託中國結算上海分公司向股東賬戶號碼為C990000000-C999999999之間的本次分派派發發放稅後現金紅利每股0.005871美元。
(8) 非居民個人股東,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)、《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0.045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期限計算應納稅額,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。具體實際應繳稅額,實際應繳稅額為20%;持股期限在1個月以內(含1個月)的,暫減按50%計入應納稅所得額,實際應繳稅額為10%;持股期限超過1年的,股息紅利所得免徵個人所得稅。
(9) 對於持有A股的個人股東、證券投資基金
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)的有關規定,實際後取得的股息紅利,

特此公告。

上海開開實業股份有限公司董事會
2019年7月9日