

壹環首日沽4伙

佔推售一半 變相減價10%受落

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）縱然面對尤特襲港，3號風球高掛，發展商提供大折扣下，大碼單位仍受買家垂青。華人置業與市區重建局合作的灣仔壹環昨日下午3時以折上折變相減價約10%重推8伙，根據一手住宅銷售網頁顯示，首日售出4伙，佔推售單位一半，銷情比早前銅鑼灣yoo Residence首日只售1伙為好，據悉，當中有內地客入市。

此外，新世界昨晚公布沙田「溱岸8號」最後69個單位價單，平均實用呎價約18,882元，重推及新推各佔一半，重推單位提價約1%，今日起至本周五接受登記，本周六上午以抽籤形式揀樓。

銷監局派員售樓處視察

昨日記者於灣仔美國萬通大廈1樓壹環售樓處外所見，有代理及準買家於2時半已到場等候，以便於下午3時以先到先得方式揀樓，消息指，售樓處內約有50至60人，一手住宅銷售監管局仍有派員到場視察。

根據一手住宅銷售網頁顯示，昨日售出4伙，買家均選用60天即供付款照訂價減5%，若於8月25日或之前簽署，可獲先照訂價減10%後再照折後訂價減5%，相當於折上折變相減價約10%，該4伙包括8樓A室，折實後售價1,879萬元；8樓G室，



■壹環售樓處外不時有代理及準買家等候。 梁悅琴 攝

折實後售價1,746.6萬元；12樓G室，折實後售價1,780.3萬元；及16樓G室，折實後售價1,796.3萬元。昨日壹環推售8伙，分佈於7至16樓，實用面積848至859方呎，折實後平均實用呎價21,018元。

「溱岸8號」加價推貨尾

至於新世界發展昨日重推「溱岸8號」最後69個單位，屬首個於新例後重推的港鐵項目，大部分逾千方呎單位，總值逾18億元。最新價單顯示，單位實用面積由722至2,145方呎，平均售價約2,690.9萬元，平均實用呎價約18,882元。買家可享「New World CLUB」會員3%售價折

扣優惠，即供付款享照售價減5%折扣優惠；而大部分單位均附至少一個車位，部分單位更額外再附一個電單車位。

根據資料顯示，同類單位售價比重推前涉一定加幅，大部分加幅約1%，當中第5座38樓F單位於第一次推出時售價約808.4萬元，其後曾撻訂，現售約1,041.8萬元，加幅高達28.87%。此項目已累售912伙，套現約90億元。

其他樓盤方面，由V集團拆售旗下跑馬地城和道68號V Happy Valley酒店服務式住宅，消息指，其中22樓A已以890萬元沽出。消息又稱，元朗尚悅昨售出5伙。

申請人指，地盤現時空置，由於該一帶對於幼稚園有需求，故希望批准申請。但值得留意，地盤於6月初被城規會否決臨時幼稚園的申請，理由是交通負荷的問題，怕造成不良先例，今次重新申請，申請人的大致發展方向並未有變化，但附有交通影響評估。由於高檔幼稚園的承租力強，過去在九龍塘已有不少屋地申請作幼稚園用途，包括四大梁安琪2011年以1.868億元購入的根德道15號屋地，申建小學活動室，提供8個班房，但今年5月遭否決。

九龍塘靚地再申做幼稚園

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）九龍塘根德道一幅可作住宅發展的土地，業主富商劉百行或其相關人士決定作臨時學校，向城規會申請3年內作為幼稚園及幼兒園。翻查資料，這幅地皮價值高昂，去年11月曾以13.6億元放售，以住宅發展計算，樓面呎價可達4.2萬元。曾是「明星佛堂」的九龍塘根德道22號屋

地，佔地約14,264方呎，現時劃為「住宅(丙類)1」用途，向城規會申請將現址1幢2層高的樓宇，改建作臨時幼稚園，交由「劍鳴幼稚園暨幼兒園」營運，預算提供約9個房間，以地積比率0.6倍，樓面共約8,558呎。

曾因交通負荷問題被拒

地產快訊

內地客付稅77萬購南豐廣場

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）樓宇交投持續平淡，但亦有實力雄厚的內地客無懼淡市衝擊，付重稅入市。中原伍錦基表示，將軍澳南豐廣場3座低層F室，由一名內地客以398萬元接貨，建築呎價7,250元，實用呎價9,950元。新

買家需繳買家印花稅(BSD)，約59.7萬元，同時亦需付4.5%的雙倍印花稅(DSD)稅款，約17.91萬元，合共達77.61萬元。上址最初叫價425萬元，業主至近日減價27萬元放售。原業主眼面賺幅238萬元或1.5倍。

海防道藥房續租 較舊租增5成

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）雖然年初的辣招波及工商舖市場，但工商舖租金愈升愈有。中原(工商舖)表示，尖沙咀海防道藥房舖，剛獲租客主動向業主提出以每月120萬元續租，呎租達1,500元，較舊租金上升5成。

中原(工商舖)蔡志聰表示，剛續租的項目位於海防道32至34號地下D號舖，面積約800方呎，剛以約120萬元續租，呎租約1,500元，租期至2015年，租客為藥房。據了解，租客自租海防道後，生意額不俗，因而主動提出加租。

宏安蠔涌已無土地業權

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）西貢蠔涌亞洲電視舊錄影廠北面的一幅住宅用地，原本可以興建低密度洋房，潛力不俗，但原業主宏安向本報透露，兩年前(約2011年3月底)決定放棄發展，改以1,380萬元將土地易手套現。據悉，地盤位於「住宅(戊類)」

及「綠化地帶」內，地盤面積44,867.16方呎，可以0.3倍發展，總樓面僅約13,495方呎，折合呎價約1,023元(未補地價)。

宏安發言人未有解釋當初賣地的原因。成交紀錄顯示，當時買家為耀泰企業有限公司。發言人又稱，目前於蠔涌一帶並未擁有任何土地業權。

盛洋擬向遠地借10億 飆44%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）昨日狂飆逾四成的盛洋投資(0174)發通告，披露正與控股股東遠洋地產(3377)磋商，擬向遠地借入一筆10億港元的長期貸款融資，但條款尚未落實，而目前不能保證將會訂立該貸款交易。倘該貸款交易落實，公司將於適當時進一步刊發公告。盛洋昨收報1.38元，單日大升43.75%，成交1,500萬元。

款尚未落實，而目前不能保證將會訂立該貸款交易。倘該貸款交易落實，公司將於適當時進一步刊發公告。盛洋昨收報1.38元，單日大升43.75%，成交1,500萬元。

浙江東南發電股份有限公司

證券簡稱：東電B	證券代碼：900949	編號：臨2013-040
浙江東南發電股份有限公司 第六屆董事會第十六次會議決議公告		
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個別及連帶責任。		
浙江東南發電股份有限公司（以下簡稱「公司」）第六屆董事會第十六次會議於2013年8月12日以通訊方式召開。會議應到董事15名，實到董事15名。公司監事和高級管理人員列席會議。會議的召開符合《中華人民共和國公司法》和《公司章程》的有關規定，會議合法有效。會議由董事長毛劍宏召集。會議審議通過如下議案及決議：		
1、審議通過《關於與浙能嘉華、浙能蘭溪、浙能樂清簽署<2013年度統調天然氣機組替代發電協議>的議案》		
決議：根據《浙江省經濟和信息化委員會、浙江省物價局關於調整2013年度浙江省統調天然氣發電機組發電計劃等事項的通知》（浙經信電力[2013]427號）精神，同意公司與浙江浙能嘉華發電有限公司、浙江浙能蘭溪發電有限公司、浙江浙能樂清發電有限公司分別簽署《2013年度統調天然氣機組替代發電協議》。		
關聯董事：毛劍宏、夏磊寒、曹路迴避表決 表決結果：同意12票；反對0票；棄權0票		
2、審議通過《關於與華能玉環簽署<2013年度浙江省統調天然氣替代發電協議>的議案》		
決議：根據《浙江省經濟和信息化委員會、浙江省物價局關於調整2013年度浙江省統調天然氣發電機組發電計劃等事項的通知》（浙經信電力[2013]427號）精神，同意公司與華能國際電力股份有限公司玉環電廠簽署《2013年度浙江省統調天然氣替代發電協議》。		
關聯董事：谷碧泉、傅啟陽、崔伯山、李寶山迴避表決 表決結果：同意11票；反對0票；棄權0票		
上述兩項議案的具體內容詳見《浙江東南發電股份有限公司蕭山電廠天然氣機組2013年度替代發電關聯交易的公告》		
浙江東南發電股份有限公司董事會 2013年8月14日		
證券簡稱：東電B	證券代碼：900949	編號：臨2013-041
浙江東南發電股份有限公司 蕭山電廠天然氣機組2013年度替代發電關聯交易的公告		
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個別及連帶責任。		
重要提示：		
除本關聯交易外，2013年度浙江浙能北仑發電有限公司、浙江浙能嘉華發電有限公司、浙江浙能蘭溪發電有限公司為公司台州電廠開停機組替代發電（詳見公司第六屆董事會第十三次會議決議公告）。2013年度公司與同一或不同關聯人進行的替代發電類別的關聯交易合計金額預計為2.78億元。		
一、關聯交易概述		
去年以來，浙江省內搶建天然氣機組逐步建成投產，由於受氣源供應等因素影響，年度發電計劃安排和發電調度受到較大制約，搶建天然氣機組和原東氣機組生產經營面臨較為困難的局面。		
根據《浙江省經濟和信息化委員會、浙江省物價局關於調整2013年度浙江省統調天然氣發電機組發電計劃等事項的通知》（浙經信電力[2013]427號），2013年度省統調天然氣機組發電計劃作適當調整，並安排部分發電計劃實施替代發電，以減少企業虧損，緩解經營壓力。公司蕭山電廠天然氣發電機組年計劃發電量安排371,540萬千瓦時，其中替代發電量124,490萬千瓦時。		
為妥善落實替代發電，公司（1）與浙江浙能嘉華發電有限公司（以下簡稱「浙能嘉華」）、浙江浙能蘭溪發電有限公司（以下簡稱「浙能蘭溪」）、浙江浙能樂清發電有限公司（以下簡稱「浙能樂清」）分別簽署《2013年度統調天然氣機組替代發電協議》，委託其替代發電量101,160萬千瓦時；（2）與華能國際電力股份有限公司玉環電廠（以下簡稱「華能玉環」）簽署《2013年度浙江省統調天然氣替代發電協議》，委託其替代發電量23,330萬千瓦時。		
本關聯交易不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組。		
本關聯交易於2013年度內完成，2013年度公司與同一關聯人或與不同關聯人之間發生的與替代發電相關的關聯交易未達到公司最近一期經審計淨資產5%以上。		
二、關聯方介紹		
（一）關聯方關係介紹		
1、公司的控股股東浙江浙能電力股份有限公司（以下簡稱「浙能電力」）亦是浙能嘉華、浙能蘭溪、浙能樂清的控股股東，公司與浙能嘉華、浙能蘭溪、浙能樂清分別簽署《2013年度統調天然氣機組替代發電協議》構成關聯交易。		
2、公司第二大股東中國華能集團公司（以下簡稱「華能集團」）為華能國際電力股份有限公司的控股股東，華能玉環為華能國際電力股份有限公司的全資電廠，故公司與華能玉環簽署《2013年度浙江省統調天然氣替代發電協議》構成關聯交易。		
（二）關聯人基本情況		
名稱	註冊資本	主營業務
浙能嘉華	342,219	火力發電
浙能蘭溪	164,550	火力發電
浙能樂清	190,000	火力發電
華能玉環		火力發電
總資產	1,301,067	395,042
淨利潤	648,876	183,272
總資產	904,213	201,966
淨利潤	1,411,278	797,632
三、關聯交易的基本情況		
（一）與浙能嘉華、浙能蘭溪、浙能樂清簽署《2013年度統調天然氣機組替代發電協議》		
1、替代發電量		
替代發電企業名稱	替代發電量	廠用電率（%）
浙能嘉華	70,000	3
浙能蘭溪	18,400	
浙能樂清	12,760	
合計	101,160	
2、替代發電價格（含稅）		
基準替代發電價格按秦皇島煤炭網發佈的發熱量5500大卡/千克（山西優混），市場煤平倉含稅價格為680元/噸作為基準價計算。浙能嘉華、浙能蘭溪、浙能樂清的基準替代發電價格分別為325元/千千瓦時、365元/千千瓦時和325元/千千瓦時。		
為規避由於電煤價格波動對雙方利益造成的風險，當上月算術平均秦皇島市場煤平倉含稅最低價格（5500大卡/千克）變動25元/噸（不考慮非市場因素的價格調整），相應調整基準替代發電價格即相應變動10元/千千瓦時。		
3、電費結算		
三家替代發電企業應分別按月向公司支付差額電費。月度差額電費=當月實際替代上網電量×[替代發電企業上網電價-替代發電價格]		
浙能嘉華、浙能蘭溪、浙能樂清的上網電價均為482元/千千瓦時（含稅）。		
單位：萬元		
2012年末/2012年度	淨資產	淨利潤
2012年末/2012年度	395,042	109,622
2012年末/2012年度	183,272	17,127
2012年末/2012年度	201,966	39,704
2012年末/2012年度	797,632	
單位：萬千瓦時		
替代發電企業名稱	替代發電量	廠用電率（%）
浙能嘉華	70,000	3
浙能蘭溪	18,400	
浙能樂清	12,760	
合計	101,160	
2、替代發電價格（含稅）		
基準替代發電價格按秦皇島煤炭網發佈的發熱量5500大卡/千克（山西優混），市場煤平倉含稅價格為680元/噸作為基準價計算。浙能嘉華、浙能蘭溪、浙能樂清的基準替代發電價格分別為325元/千千瓦時、365元/千千瓦時和325元/千千瓦時。		
為規避由於電煤價格波動對雙方利益造成的風險，當上月算術平均秦皇島市場煤平倉含稅最低價格（5500大卡/千克）變動25元/噸（不考慮非市場因素的價格調整），相應調整基準替代發電價格即相應變動10元/千千瓦時。		
3、電費結算		
三家替代發電企業應分別按月向公司支付差額電費。月度差額電費=當月實際替代上網電量×[替代發電企業上網電價-替代發電價格]		
浙能嘉華、浙能蘭溪、浙能樂清的上網電價均為482元/千千瓦時（含稅）。		
浙江東南發電股份有限公司董事會 2013年8月14日		

越房每基金單位分派減7%



■越秀房地產投資信託基金主席梁凝光(中)看好下半年廣州商業物業租金。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受惠去年收購廣州國金中心及旗下5個物業資產提升，越秀房地產投資信託基金(0405)昨公布截至今年6月底止業績，期內收入總額約6.39億元(人民幣，下同)，按年增長1.35倍，收入淨額增長87.9%至3.99億元，每基金單位盈利0.0839元，減少64.6%，每基金單位分派0.1012元(約0.1272港元)，以港元計按年減少7%。若以今年6月底基金單位收市價4.23元計算的基金單位分派率約3.01%，即按年計算的基金單位分派率6.02%。

對於早前傳出有意收購創興銀行（1111）的越秀集團，其副董事長梁凝光昨出席越秀房託業績記者會時回應，對市場傳聞不宜作出評論。身兼越秀房託主席梁凝光又稱，短期內越秀房託未有任何收購目標，母公司的財富新天地為收購對象之一，惟仍有待該商場營運成熟，暫時無意再發債券集資。

被問及每基金單位分派按年減少，越秀房託行政總裁兼執行董事劉永杰指出，主要受到維多利廣場租戶調整、財務成本增加及基金管理人以基金單位換取管理費所致。

於今年6月底，越秀房託基金物業整體出租率約88.2%，其中原有5項物業出租率98.47%，按年輕微上升0.13個百分點。

廣州國金出租率升至78.78%

至於去年新收購的廣州國金中心期內綜合出租率78.78%，當中寫字樓出租率74.13%，比去年底增加3.95個百分點，零售商場出租率97.03%。劉永杰對出租率感滿意，並指到7月底止廣州國金中心的出租率已有所提高，其每平方米租金217元，創下廣州市商廈租金新高，目前尚有3萬平方米樓面洽租中，並相信下半年廣州商廈的租務市場租金有望平穩提升。

合景料負債比率年底回落



■左起：合景泰富投資者關係總監吳曉怡，主席兼執董孔健岷，執董、首席財務官兼公司秘書徐錦添，財務資金部副總裁羅兆和。

黃嘉銘 攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）內房企中期銷售成績亮麗，但部分公司負債比率仍然偏高。合景泰富(1813)昨表示，由於上半年在購置土地上較為進取，公司期內負債比率達72.1%，但實際上今年的負債比率對比去年同期的71%相若。主席兼執行董事孔健岷強調，隨著下半年11個新項目的推出，有信心在年底維持負債比率60%的較正常水平。

一直主打出售別墅豪宅的合景泰富，在今年的住宅型項目中，增加了剛需的小戶型比例至70%-75%，豪宅別墅則維持在25%。孔健岷解釋，這是因為興建別墅豪宅使用的核心區域

地皮，在拍賣土地上與同行競爭激烈，有一定的局限。相反，剛需型的90-140平方米的小型單位在銷售速度和單價上都較易控制。

至於期內毛利率為35.9%，較去年同期43.8%下跌7.9個百分點。孔健岷解釋，毛利率視乎樓盤的銷售結構，下半年大比例開售高端產品如別墅和高端寫字樓等項目，預計能拉高全年整體毛利率。同時，公司暫未有計劃上調今年銷售目標，希望先完成今年年初訂立的160億元(人民幣，下同)銷售目標，至第三季視乎旗下樓盤的推出情況，再決定會否將目標上調。