

限價房物業費貴過商品房

龍湖大方圍牆四處出現裂痕。網上圖片



香港文匯報訊(記者 趙建強)內地近年大力加強保障房興建,希望提供更多廉價住宅予收入較低的家庭居住,但誰又會想到,這些價格低廉的保障房,除品質問題受到質疑外,每平米物業費(類似香港的管理費)竟然會較鄰近的商品房為高?內地傳媒以「北京保障房怪事」作標題,探討這個社會問題。

內地每日經濟新聞昨報道指,北京多個限價房項目徵收的物業費,均較同區商品房為高,如龍湖(0960)旗下「大方居」物業費每月每平米1.98元,高於「隔街相望」的商品房小區「京洲世家」的1.9元。其餘如「旗勝家園」物業費每月每平米1.8元,旁邊的商品房「楓丹麗舍」物業費則為1.6元;而限價房「陽光美居」物業費1.8元,周邊商品房「京東麗苑苑」則為1.29元;限價房「金頂陽光」物業費1.8元,更遠高於旁邊的商品房「金頂北路9號院」的每月每平米0.5元。

業主直指開發商牟取暴利

限價房物業費高於商品房,似乎有違照顧低收入家庭的原意,但深入探討,卻發現是政府監督的疏忽,根據2006年起實行的《北京市物業服務收費管理辦法(試行)》規定,北京只有經濟適用住房、危改回遷小區,物業費由「政府指導」,其餘則由「市場調節」,即上述限價房的開發商可以視乎情況

而定價。因此,不少業主都將問題矛頭直指開發商牟取暴利。

物業質量差劣四處可見

事實上,近期因「質量」問題備受爭議的龍湖「大方居」,業主除繼續對物業質量向管理公司開炮外,亦有業主於討論區醞釀「維權」,要求管理公司調低物業費。另外,早前因報道大方居物業出現大量問題,被龍湖反指「要發廣告」而互轟的《民主與法制時報》,昨日再度大篇幅報道大方居南門圍牆「再現裂痕」,該報記者又發現項目332、333、335號樓均可見「承重牆的坑洞。坑洞四周是完全裸露在視線中的泡沫板」。

另外,該報指,項目「地下室仍可大量積水,深處可沒過腳面」,而「335號樓一門的樓道門旁邊,部分裂痕寬度差不多一個小手指寬」,質量問題四處可見。

外資曲線入股傳叫停

中證監擬取締VIE 中企海外上市或受阻

香港文匯報訊 據外電消息,中國證券監管部門正建議取締可變利益實體(VIE)這種有爭議的公司結構。有律師指,若中證監建議落實,可能影響中國企業到海外上市或獲得外資的方式。報道說,新浪和百度等公司都是採用這種結構赴海外上市,而其他很多外資投資中國國內企業也採取這種方式。

所謂可變利益實體(VIE),是指外商在投資內地某些受政策限制的行業時,透過一系列服務協議獲得企業的財務控制權,而不是以持有實際股份的方法,以避開法規的限制。在內地,這些行業如電信、互聯網等。新浪、百度和網易等互聯網巨頭,都是通過此類控制協議,給予在海外上市控股公司的投資者,分享國內牌照的合約權利以及相應的收益。甚至一些非限制性行業的投資者也利用這類協議,以規避中國政府的監管審核。

外商投資中企受影響

路透社引述內地和本港四家律師事務所的律師表示,他們看到了一份據說來自中國證監會的內部報告,要求中國國務院採取行動取締VIE。報告上面的日期是8月17日。路透社指,其請中證監會確認是否真有上述報告,但未得到回應。不過律師稱,他們嚴肅對待此事,若中國政府接受中證監的觀點,可能影響到中國企業在海外上市或獲得外資的方式。

報道認為,中證監的舉措可能是針對在北美上市的中資公司近期爆出的系列醜聞做出的反應,因其中許多公司使用VIE結構。

內地私募市場料受挫

不過,報道稱,任何調整都可能損害中國蓬勃發展的私募市場,因該市場非常依賴VIE結構。一名看到上述報告、在外資律師事務所於中國內地的律師指出,如果這種結構被禁止,將看到可能在華投資的外資數量大幅減少,這可能波及整個金融行業。

這些律師稱,中證監正在推動商務部帶頭監管VIE,因為新的VIE在設立前都需要獲得商務部的批准。然而,他們卻不太可能迫使現有的VIE解散。

消息人士稱,上述報告沒有使用證監會的抬頭,也沒有明確標明將發給誰。不過所有的消息人士都聽說,該報告由證監會起草,將遞交國務院。

20年來VIE運用普遍

商務部9月1日生效的新規定禁止外資



中國證券監管部門正建議取締可變利益實體(VIE)這種有爭議的公司結構。資料圖片

採用晦澀的投資模式來迴避中國的安全審查,不過沒有直接提及VIE。證監會的報告若是真的,表明監管部門確實在推動對該結構進行限制,問題更加嚴肅。

雖然VIE和合法性一直存在疑問,但直到最近,相關律師還一直認為中國當局會容忍它的存在。據一家外資律師事務所的律師稱,在1990年代後期電信行業出現首批VIE交易時,中國證監會發

函稱不反對這種結構。但過去20年來,VIE的運用已經廣為擴散,目前投資領域的運用數量達到數千起,涉及從大學到鋼鐵公司等廣泛領域。

美國謝爾曼·斯特靈律師事務所(Shearman & Sterling)在北京的合伙人 Alan Seem表示,如果中國政府真的取締VIE在海外上市中的使用,將會使許多中國公司在海外上市甚至利用外國投資方面沒有太多選擇。

滬指回升0.41% 成交續減

香港文匯報訊(記者 袁毅 上海報道)經過了周一大跌之後,滬深股市昨展開反彈,但反彈明顯受到壓制,全市場探底回升、衝高回落。收盤滬指報2447點,漲0.41%,深指報10679點,漲0.20%,兩市成交繼續縮量,滬市成交487億元(人民幣,下同),深市成交421億元。

券商水泥軍工股漲幅居前

早盤滬深兩市受隔夜歐美股市回落及標普下調意大利主權評級影響,小幅跳空低開,之後股指震盪回補跳空缺口之後,便衝高回落,滬指再創2426點新低。臨近中午後盤股指快速拉升,迅速翻紅。午後,中石油盤中再度拉升,帶動券商等權重股板塊連續衝高。之後地產板塊出現殺跌,滬指震盪回落。天宮一號的發射時間確定,帶動了航天軍工板塊的上漲,券商、水泥、軍工股漲幅居前;而黃金、飲料等股跌幅居前;磷化工股、六國化工和澄星股份出現拉升,但總體消息面熱點不足,不足以帶動市場人氣。

市場人士認為,雖然股指探底回升,但是反彈得益於拉升指數股,市場熱點並沒有回歸。且昨日成交量再創年內新低,持續地量也將制約反彈的高度。因此,市場是處於一種弱勢反彈行情之中,在成交量沒有明顯放出的之前,股指很難出現較大的行情。再加上十一長假逐步臨近,主流資金處於市場消息面的不確定因素,也不敢大規模的入場。目前,市場無疑處在中長期底部區域,問題是股指上升的動力何時出現,昨天市場出現衝高回落的走勢,再度說明市場上多頭的氣氛依舊不強,市場需要政策面的利好來提振。如果一直不出現,市場也難以避免繼續維持弱勢格局。

旭光稱財務穩健 指標普評級欠妥

香港文匯報訊(記者 趙建強)標普昨日發表研究報告將旭光高新材料(0067)長期信貸評級從「B+」下調至「BB-」,旭光昨對有關報告表示失望,該公司稱標普根據不合理的推測及理據作出是次評級調整,並強調標普今年2月重申對公司「BB-」評級後,公司業務經營情況已有所改善。

標普於報告中指出,旭光上半年毛利率下跌為降低信貸評級的主因,而進取的擴展及收購計劃,亦會增加公司業務風險。

6月底持現金31.9億

旭光則指,標普只考慮利潤率輕微下跌,而忽略該公司期內的盈利表現,稱毛硝及PPS業務毛利率分別僅下跌1.87%及1.64%,與公司同期收入升118.7%、毛利升97.6%、及溢利升122.3%等數據相比實「微不足道」。毛利率下跌主要由公司產品組合變化所造成。

旭光又指,公司6月底現金約31.9億元(人民幣,下同),財務穩健,亦優於其他評級接近的公司,標普對公司的穩定未來展望亦反映該行預期公司在未來12至18個月中擁有足夠流動資金。

首隻QDII將到期 華安賠錢2000萬

香港文匯報訊 作為內地第一隻QDII基金,「華安國際配置」於今年11月2日第一個投資周期屆滿後,將正式終止。有內地傳媒為發行者華安基金計了筆帳,指華安基金按面值發還本金予投資者,至前日計,大約需賠1927萬元人民幣。

資料顯示,華安國際配置成立於2006年11月2日,是內地首隻試水海外的QDII基金。2008年8月29日,受雷曼兄弟倒閉影響,華安國際配置基金淨值永遠定格在0.954美元。之後,華安基金承諾,當基金第一個投資周期屆滿之日(2011年11月2日),以美元計價的結構性保本票據的資產淨值低於原投資的相應結構性保本票據本金,該公司將以自有資金彌補資金缺口。

據內地證券時報報道,以該基金最後一次披露的1.0052億份份額推算,華安將用自有資金賠償大概是302萬美元,按前日人民幣對美元匯率中間價估算,大約合人民幣1927萬元。

分析人士指出,作為第一隻QDII基金,華安國際配置基金的試點為中國基金投資走向海外提供了值得借鑒的經驗借鑒,對於QDII制度的完善有着積極意義。

鄭裕彤:經濟差珠寶需求反增



鄭裕彤表示通脹環境下,更多人會買珠寶保值。

香港文匯報訊 面對歐洲債務危機惡化,投資者對經濟下滑擔憂,或多或少影響中國高消費族群對奢侈品的需求。不過,香港珠寶金飾企業周大福珠寶金行主席鄭裕彤在接受外電訪問時表示,全球經濟下滑不會影響中國對珠寶的需求,反而會有更多人購買珠寶作保值。因為在通脹環境下,外國錢紙變得更加不值錢,將有更多人購買珠寶。

鄭裕彤並認為,珠寶行業在通脹高企、

經濟下行壓力之下,所受的影響不大。儘管全球經濟下滑,中國經濟將保持平穩,而且中國人愈來愈重視珠寶。

周大福擬年開200家新店

正進行得如火如荼的周大福珠寶IPO融資案,據路透社IFR報道,周大福珠寶已任命高盛、匯豐及摩根大通負責安排其高達30億美元的IPO,料於明年首季完成。對於上述周大福的上市計劃,鄭裕彤拒絕置評。

事實上,周大福才是鄭裕彤的財富王國,隨着中國的人均財富不斷增加,珠寶金飾行業的發展潛力不容少覷。今年5月周大福集團品牌總監陳義邦曾表示,公司將會積極拓展大陸市場,新店舖需備備黃金、寶石等珠寶原料,故需要上市籌資,又計劃每年新開200家店,90%在中國地區。據周大福資料顯示,目前黃金銷售佔比為50%,鑽石為約30%,其餘為珍珠、玉等。

世界黃金協會 料中國黃金需求增10%

香港文匯報訊 世界黃金協會(WGC)預計今年中國黃金需求可能增長10%或70噸左右,主要受惠於消費者投資黃金以實現資產保值。單看去年中國黃金需求約706噸,已出現明顯的上升走勢。

世界黃金協會遠東董事總經理鄭良豪在出席倫敦金銀市場協會(LBMA)年會表示,從黃金投資和珠寶需求看,中國今年黃金需求將增長10%或約70噸。這個數字可不算小。我從來不願作這類預測,但我得說中國今年黃金需求增長10%並非不可能。」

鄭良豪稱,由於股票和房地產等傳

統投資產品現價波動很大,一些中國投資者選擇黃金進行資產保值。協會於兩年前曾預測中國黃金需求在未來10年增長一倍。目前中國是全球第二大黃金消費國,僅次於印度。今年第二季度內中、印兩國黃金消費量佔全球消費總量的54%,若其需求繼續增長,必然值得關注。

面對中國黃金需求不斷增長,中國去年進口量為240噸,但內地黃金產量不夠滿足本土需求。鄭良豪說,上半年中國黃金需求旺盛,本土供應趕不上需求,就需要靠進口來填補供應缺口。

長科逾八千萬購澳葡萄園

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長江生命科技(0775)昨宣布,斥資1,060萬港元(約846萬美元)收購澳洲 Qualco West 葡萄園,預期於今年10月完成交易。此項為長科於12個月內進行的第二項葡萄園收購,亦令長科於澳紐地區的葡萄園資產面積擴大約10%。

此項現時由長期租戶 Australian Vintage Ltd 承租,租約期至2016年2

月,每年租金約205萬澳元(約1,637萬港元),交易完成後,Qualco West 葡萄園將為長科提供即時及穩定的現金流,及約19%的租金回報。

Qualco West 位於南澳洲省 Riverland Wine Region,佔地510公頃,去年Riverland Wine Region 為澳洲最大的釀酒用葡萄園土地,產量約佔全國總數的四分之一。

人民日報:推新股加劇A股跌

香港文匯報訊 外圍不穩,內地股市表現亦一浪差過一浪。《人民日報》發表股市維穩長文,狠批「新股不顧市場越窮越生」,將跌市矛頭指向新股,指在市場持續疲弱的形勢下,眾多的新股還爭相上市,搶市場資金,加劇A股下跌。

報道說,近一段時間以來,股市的「跌跌不休」使得市場人氣萎靡,成交量持續萎縮,投資者多做的信心受到不斷打擊。然而,A股市場的持續下跌卻並沒有阻止新股發行的腳步。據統計,今年以來發行上市218隻新股,累計融資金額超過2000億元,IPO一直維持在每月20家的水平;增發配股維持在每月15家左右的水平,增發金額超過3000億元。在市場人氣不斷下滑的形勢下,新股的發行使本

已疲弱的A股市場資金供給更為趨緊。

學者:貨幣政策收緊也有影響

報道引述中央財經大學證券期貨研究所所長賀強表示,導致現在A股行情持續下跌的狀況,主要是因為物價在高位,所以貨幣政策短期內還不可能轉鬆,貨幣政策收緊對股市也會有影響。而且,目前股市資金缺乏,加之不斷擴容,一時間也難以承受。

武漢科技大學金融證券研究所所長董登新指出,2245點是一個承負低位震盪點,從目前形勢來看,如果政策保持相對中性,不再繼續出台緊縮政策,未來市場向好的概率較大,那麼支撐2245點的因素仍很強勁。

DHL:重點布局中國中西部

香港文匯報訊 中國蓬勃發展的經濟吸引全球物流業巨頭爭相加碼投資,全球知名物流企業德國郵政旗下DHL全球貨運計劃在2015年前將繼續在中國增設營業網點,因應中國製造業向中西部地區轉移的趨勢,而中西部地區將是布局重點。

據路透社報道,DHL宣布,計劃到2015年在中國新增五個分支機構和20個辦事處,其中有兩個分支機構和20個辦事處設在三線城市,屆時將達到覆蓋30%三線

城市地區的目標,以更好滿足中國中西部地區對物流業的發展需求。DHL全球貨運中國區首席執行官黃國哲指出,向西部開拓的戰略,主要因有許多產業正向西轉移。

近期DHL在內地最重要兩個運輸樞紐河南鄭州和山西太原開設分公司,DHL全球貨運北亞區首席執行官梁啟元表示,已有客戶搬遷到鄭州去,該公司當然跟着客戶走。但他不願透露其客戶細節。