

前海便利外企買地

首批土地上半年出讓 創新政策出台

香港文匯報訊 (記者 李望賢 深圳報道) 前海今年開始正式進入基礎設施開發建設階段，其土地管理問題也備受關注。在前海首批土地即將出讓之際，《前海土地管理改革創新要點》及配套政策(以下簡稱《要點》)以文件形式正式對外發佈，標誌着前海的開發建設、項目落地和土地出讓工作將加快推進。《要點》還特別提出要為境外企業和機構競買前海土地提供便利。

據悉，前海土地將實行彈性年期制度，區分自用或出售兩種情況，《要點》還指出，要強化土地利用全程監管、探索預防土地閒置機制和建立用地推出機制，嚴控囤地、炒地等行為。

土地批租區分自用出售

根據《要點》，前海將深化土地批租制度改革，區分自用或出售兩種情況。自用部分，可以分期出讓、分段計收地價方式供地，根據產業特點和擬引進項目情況，合理確定首段年期和分段年期安排，出售部分，按法定最高年限出讓。自用部分原則上10年內不得轉讓，出售部分原則上5年內不得再轉讓。

地價方面，綜合考慮區位條件、宗地屬性、土地用途、市場情況等因素，分片區核定地價並每年更新。土地使用權出讓收入(扣除政策性剛性支出)的15%-20%劃入前海產業發展基金。該基金將用於扶持急需引入的重大高端產業項目。

在廣東三大新區中，前海的面積最小，僅有15平方公里，可謂寸土寸金，如何有效利用和管理好有限的土地資源，也是外界關注的重點。《要點》提出了強化土地利用全程監管、探索預防土地閒置機制和建立用地退出機制等舉措，防止各種炒地囤地。

全程監控預防囤地炒地

據悉，前海將實行土地使用權出讓合同驗收制度，將其作為房地產登記的前置條件，對不按約定履行開發責任和義務，存在囤地、炒地、閒置等行為的，前海管理局可收回用地；建設項目用地出讓成交後，用地單位將擬支付地價款的一定比例存入指定銀行賬戶並接受前海管理局和市財政委共同監管，未能按期辦理手續實質開工的，將沒收保證金。對於經營狀況較差的企業或項目，前海管理局也可以及時清退。

在交易方面，前海還將實行建設項目



用地預申請和公告出讓，堅持招拍掛出讓制度，預防惡性競爭導致高地價、高樓價。

設土地審裁機構增效率

前海的發展，一直受到外企，尤其是港企的關注。記者也注意到，《要點》中特別提出要加快建立與國際慣例和通行規則相銜的市場服務體系，為境外企業和機構競買土地提供更多便利。根據需要還將邀請境外專家參與產業項目評估論證。

此外，前海還將借鑒境外先進地審裁經驗和制度，研究設立前海土地審裁機構，提高土地和房產權益糾紛裁決的效率。

前海自2010年規劃獲得國務院批覆啟動開發以來，歷經兩年土地整備階段，今年開始全面推進基礎設施建設，意味着企業可以逐步入駐。按照前海管理局的規劃，今年將開展27個基礎設施工程項目建設，其中新開工項目22個，實現總投資80億元，預計全年啟動400萬平方米建築工程。

■前海今年開始全面推進基礎設施建設。李望賢 攝

滬土地出讓金激增

香港文匯報訊 (記者 孔愛瓊 上海報道) 上海市規劃和國土資源管理局招拍掛預告顯示6月1日-28日，上海土地市場計劃出讓的經營性用地已經達到23幅，起點總價合計約225億元(人民幣，下同)，將創月土地出讓新高。

截至5月22日，2013年上海土地出讓金432.34億元，達2012年全年875.78億元的49%。值得注意的是，2012年上海前5個月，土地出讓金僅為85.12億元，甚至不足2013年單月數據。

料6月破200億 環比漲95%

近來，上海規土局不斷加快推地節奏，推出了不少優質地塊，開發商的拿地熱情逐漸高漲，上海土地市場也不斷升溫，總價地王、單價地王、100%溢價率等現象不斷發生，而這股熱潮也將延續到6月份。據統計，在6月(截至28日)中，上海土地市場預計出讓的經營性用地數量已經達到23幅，起點總價就已經超過了200億元大關，將達到225億元左右，環比大漲95%。

其中，青浦區徐涇鎮會展中心3地塊02-01起點總價達到44.23億元，是今年來推出的底價最高的地塊。據悉，該地塊去年初起點總價為13.68億元，今年5月重新掛牌出讓身價飆升了31億元。

華晨寶馬首4月賣6.7萬輛

香港文匯報訊 (記者 涂若奔) 華晨中國(1114)董事長吳小安昨日於股東會後透露，公司的產量、銷售及盈利均按計劃健康進行，今年首4個月的華晨寶馬銷量同比增長25%，至約6.7萬輛。公司早前訂下今年全年的銷售目標為20萬輛，按現時進度評估可超額完成。

今年豪華車銷量料增兩成

吳小安表示，華晨寶馬的市佔率在2003年僅8%，現時已升至約35%。公司正在不斷擴大產能，去年已投資約500億元人民幣於瀋陽投資新廠，預計今年年底公司產能將達30萬輛，至2015年底可達40萬輛。行政總裁祁玉民亦表示，今年內地汽車市場銷量整體料將增長5%-7%，豪華車則會持續大幅跑贏，增幅料可達約15%-20%，而華晨寶馬的增幅將繼續跑贏同業，進一步提高市場份額。

新能汽車發展方面，吳小安指，公司此前已發布「之諾」品牌，明年有關車型將推出市場，雖然投資新能汽車對盈利或多或少有影響，但公司仍積極穩健地推動新能汽車研發，相信此舉有利公司長遠發展。長遠有自主研發的需要。不過他承認，現時公司的盈利動力仍是華晨寶馬的傳統車型。

恒生中國前海支行獲批

香港文匯報訊 (記者 陳遠威) 深圳銀監會批准首批外資銀行進駐前海，除東亞中國外，恒生(0011)旗下恒生中國同樣獲准在前海設立支行。恒生執行董事馮孝忠昨表示，現階段只進行基建貸款業務，未能預計日後前海發展，但如中央進一步開發政策，包括推出QDII2(合格境內個人投資者)、放寬港人買賣A股、在內地銷售保險產品及中港兩地基金互認等，當地便能成為市場轉折點。他指作為首批進駐前海的外資銀行，該行享有先行優勢，將有利尋找客戶及相關業務發展。

建行入股俄外貿銀行



■圖為俄羅斯外貿銀行集團。資料圖片

香港文匯報訊 建設銀行(0939)昨表示，該行近日投資1億美元，參與俄羅斯外貿銀行(VTB)新股增發。這是建行繼今年3月開設莫斯科子行之後，在俄羅斯市場完成的又一項重要投資活動。建行網站上發布的新聞稿稱，俄羅斯作為金磚國家之一，經濟增長較快，與中國經貿及投資往來日益密切，是該行海外發展的重點目標市場之一。

俄羅斯第二大銀行VTB此前表示，卡塔爾、挪威和阿塞拜疆的主權財富基金，以及建設銀行共同認購該行55%新股發售。VTB稱新股發行已經完成，每股定價4.1文比，總共融資1,025億盧布(折合33億美元)。

中國太平停牌涉收購

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻) 中國太平保險(0966)股份與債券昨日下午停牌，以待發表一項公告，涉及以發行公司股份為代價的可能收購事項。該公司停牌前收報12.36元，跌0.32%，過去1個月內已跌4.47%。

該公司上月曾表示，財政部及保監會已原則上同意其母公司中國太平集團系的重組改制方案，包括向上市公司出售部分非全資附屬公司的股權、海外財產保險公司股權等資產。假如進行收購，該公司將以發行新股支付代價。

謀設RQFLP試點 8月開聯席會議

香港文匯報訊 (記者 李望賢 深圳報道) 據內地媒體引述前海管理局招商聯絡處處長戎衛華透露的消息，前海正與商務部協商，爭取作為人民幣合格境外有限合夥人(RQFLP)試點地區，以拓寬海外資金、特別是離岸人民幣資金投資中國內地市場的渠道。此外前海第三次國際聯席會議將於8月召開，商討進一步推出新的先行先試政策。

拓外資離岸人幣入華渠道

據悉，RQFLP試點是在合格境外有限合夥人(QFLP)的基礎上，參照人民幣境外合格投資者(RQFII)創新性地推出來的，在申請的額度內，讓合格的LP(有限合夥人)在合格的GP(一般合夥人)的管理下，能夠用這個額度把海外募集的人

民幣資金直接輸入前海，進行各類私募股權投資。RQFLP將有別於以往RQFII只能投資股市、債市，而是可投資未上市企業、上市企業的非公開交易股權、可轉換債券、產業基金等。RQFLP試點的啟動，將大大拓寬海外資金、特別是離岸人民幣資金投資中國內地市場的渠道，這對前海推動人民幣國際化有重要意義，也意味着前海建設人民幣在岸中心將邁出實質性一步。

戎衛華介紹，目前前海已批准註冊729家企業，其中400多家為金融企業，目前這些公司暫時在深圳市經營，等三年內會有新的建築物建設起來，就會請這些企業搬回前海。他指，前海政策的重點將是圍繞跨境人民幣業務為重點，滾動、不斷推出新的政策，在金融方面改革開放形成一個體系。

前海股權中心下周開業

香港文匯報訊 (記者 李昌鴻 深圳報道) 記者昨日從深圳中小企業服務中心獲悉，5月30日將舉行前海股權交易中心開業暨首批企業掛牌儀式。該股權交易中心利用前海優惠的政策，促進中小企業融資。

上述儀式是深圳市中小企業服務中心關於舉辦金融系統服務實體經濟系列活動的環節之一，其目的是為積極應對當前國內經濟運行偏緊的宏觀形勢，進一步發揮金融對實體經濟發展的支持和服務作用，引導推動金融產品和服務創新，有效緩解中小企業融資難、融資貴問題，加快經濟發展方式和產業轉型升級，努力實現有質量的穩定增長和可持續的全面發展，根據市政府的統一部署，與市金融辦、人民銀行深圳市中心支行、深圳銀監局、深圳證監局、深圳證券交易所、前海股權交易中心聯合承辦一場以「服務實體經濟、促進中小企業成長」為主題的全市金融系統服務實體經濟系列活動。

中證監擬加快推行優先股



■金融「十二五」規劃中提出了試點優先股事宜，證監會主席肖鋼提出加快推進優先股試點工作。資料圖片

香港文匯報訊 日前，中國證監會召集相關監管機構、交易所、證券公司、基金公司、商業銀行等探討優先股試點相關問題，據內地財新網報道，正在考慮加快推進優先股試點，並爭取在5月內向國務院報送試點方案。

優先股可優先分配股息

報道引述證監會市場監管部副主任霍達稱，金融

「十二五」規劃中提出了試點優先股事宜，證監會主席肖鋼提出，5月將優先股試點方案上報國務院，加快推進優先股試點工作。優先股的推進流程初步設想為三個層次，先是國務院出台相關解釋文件，二是各部委出台相關規定，最後是交易所出台相關細則。溝通會後，證監會將爭取在5月向國務院報送報告。

證監會相關部門就優先股參與方的權利與義務、

優先股發行與交易等問題的考慮在會上作說明。

在權利與義務方面，優先股在參與公司經營決策權上有限制，優先股可優先分配股息，試點階段採取固定股息，股息水平、積累條款、參與條款由發行人決定。優先股在財產清償時可優先分配未發放股息，清償權先於普通股。

表決權方面，優先股享受參與優先股利益有重大的相關事項的表決權，發行人擁有決定優先股中是否設

置轉股和贖回權的權利。優先股的義務主要是出資義務和不得濫用權力的義務。

暫不允許設立階段發行

對於發行與交易，考慮上市公司與非上市公司均可發行優先股，現階段不允許在設立階段的股份公司發行優先股，不允許發行不同清償順序的多系列優先股，發行規模有比例限制。

上市公司可通過公開或非公開發行方式發行優先股，非上市公司可以私募發行。公開發行的優先股進入交易所系統集中交易，私募發行的則進入轉讓平台。

200企交IPO終止審查

另外，中國證監會發言人昨日在例行新聞會上表示，IPO在審企業財務專項檢查啟動以來，已有200家公司提交終止申請。而目前尚未提交自查報告及終止申請的107家公司，需於5月31日前提交自查報告。6月初，將在上述未提交報告及終止申請的107家公司中再抽取10家展開新一輪抽查。

截至目前，IPO財務專項檢查首批15家企業的抽查已結束，而5月初啟動的第二批15家企業的抽查，目前也已進入收尾階段，相關工作將於近期上報。

中海油無配股計劃

香港文匯報訊 (記者 卓建安) 中海油(0883)首席財務官兼聯席公司秘書鐘華表示，該公司剛於本月2日完成金額達40億美元債券的發行，目前公司負債水平屬於健康水平，沒有發行新股集資的計劃。

研究尼克森長期計劃

之前中海油斥資151億美元收購加拿大能源企業Nexen(尼克森)，令其融資壓力增加。中海油執行董事兼首席執行官李凡榮昨日出席該公司股東大會後表示，中海油於今年2月底完成收購尼克森，目前交接工作進展順利，現正研究尼克森長期的發展計劃以及如何與中海油的業務互相配合，充分發揮各自的優勢。

至於完成收購尼克森後，今年中海油的產量目標會否作出調整？李凡榮表示，該公司會維持今年年初制定的產量目標，即不計尼克森，今年公司的油氣產量

目標為3.38億至3.48億桶當量，其中石油和天然氣分別佔79%和21%。

南海氣田料年底投產

李凡榮續稱，中海油旗下位於南海的荔灣3-1氣田，建設進展順利，於前日完成氣田中心平台組塊的安裝，預計該氣田於今年年底可投產。該氣田的日產量可達3億立方呎，主要供應廣東市場。

對於母公司所經營的液化天然氣進口業務會否注入上市公司，中海油董事長王宜林表示，目前未有有關計劃。

對於有小股東在股東會上表示中海油股價表現較差以及希望增加派息，王宜林表示，非常關注股東的回報，而公司的派息將因應公司的未來發展、盈利狀況以及資產負債表而定，但他承認目前公司約8倍的市盈率屬偏低。



■左起：中海油首席財務官兼聯席公司秘書鐘華、董事長王宜林和執行董事兼首席執行官李凡榮出席該公司股東會後舉行的記者會。卓建安 攝