

合肥：地王成交一月內付清

香港文匯報訊（記者 涂若奔）內地調控房地產的力度進一步加強到樓市熾熱的二線城市。據內地媒體報道，安徽省合肥市擬出台樓市限貸政策，首套房貸最低首付款維持在25%，二套房視情況為四成和五成，三套房首付達到60%。同時，「地王」企業將在土地出讓合同簽訂一個月內一次性付清出讓金。上述政策將從2016年7月1日起實施，有效期為一年。

據《合肥晚報》等媒體報道，合肥市政府部門在《關於進一步做好合肥房地產市場調控工作》的呈審稿中明確指示，合肥或將執行差異化信貸政策，商品房最低首付款比例為25%；對於擁有一套住房且無購房貸款記錄或已結清房貸等執行首付款40%的比例。

若居民有一套住房且相應購房貸款未結清，最低首付比為50%；兩套以上的最低首付款比例為60%；此外，合肥還將停止向購買第三套及以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人貸款。

房貸標準較國家更嚴格

從合肥市這一新出的房貸政策來看，其標準較國家標準更加嚴格。今年2月公佈的個人住房貸款新政規

定，首套最低首付比可為20%；一套房且貸款結清可享受首套房貸優惠；一套房貸款未結清，首付最低為30%；有兩房再買房，首付比例可低至40%。

縮短土地出讓金繳納時限

在土地政策方面，合肥市也推出了最新措施。呈審稿表示，將根據商品房2016年下半年每月居住用地供應面積原則上不少於1,000畝，實行差別化供地政策，在商品住房價格較高、波動較大的區域，增加居住用地供應。

同時還將縮短居住用地的土地出讓金繳納時限，出讓金總額在20億元人民幣（含20億元）以下的，須在土地出讓合同簽訂後1個月內一次性付清，出讓金總額20億元以上的，繳納時間不超過6個

月。

合肥房價漲幅全國第二

自去年下半年以來，合肥一直是領漲全國的熱點二線城市之一，根據國家統計局發佈的5月70個大中城市住宅銷售價格變動情況，合肥以5.1%的漲幅位列全國第二，而其它漲幅繼續擴大，已經超過20%。

易居研究院副院長楊紅旭就曾表示，合肥房價持續多月逆天狂漲，投資、投機趨於瘋狂。

他稱，「合肥作為內地經濟欠發達地區的首府，房價如此非理性地繁榮，有關部門有責，此次調控勢在必行」。

克爾瑞地產研究機構認為，合肥此時出台收緊組合政策，市場成交量進一步萎縮為大概率事件。

一方面是在前期過火後，需求早已透支，後續需求難以為繼，另一方面，房價上漲和信貸收緊，使得觀望情緒加大。

不過，僅僅收緊信貸政策仍治標不治本，因為房貸收緊將對成交產生抑制作用，但在目前市場供求失衡的局面沒有得到實質性改善之下，房價很難出現回落。



■合肥擬出台樓市限貸政策，從2016年7月1日起實施。圖為合肥濱湖園。資料圖片

新加坡納人幣投資為外儲

香港文匯報訊 新加坡金管局昨日宣佈，今個月開始會將人民幣投資納入為官方外匯儲備的一部分，此舉反映新加坡對中國金融市場逐步開放的認同，與機構投資者的國際組合中，對人民幣資產接受程度逐步增加。

新加坡金管局表示，從2012年開始便通過中國合格境外機構投資者（QFII）項目和銀行間債券市場機制投資人民幣資產。投資中國幫助新加坡實現了資產多元化，此前之所以沒有將人民幣投資納入官方儲備，是因為在資金匯回方面受到限制。由於對資金匯回的限制已被取消，投資於中國銀行間市場的資金不再需要批准就能離境。

中國或將韓圓納入貨幣籃子

另外，彭博引述華僑銀行透露，在實行人民幣和韓圓直接交易後，中國可能將韓圓納入其貨幣籃子。韓圓可能在中國外匯交易中心人民幣參考的一籃子貨幣中，將獲得10%的比重，因為韓國是



■新加坡金管局宣佈，將人民幣投資納入為官方外匯儲備的一部分。資料圖片

中國最大的貿易夥伴之一。交通銀行首席經濟學家連平表示，由於中韓雙邊貿易在整體貿易中的地位越來越高，在人民幣和韓圓間直接交易之後，不將韓圓納入籃子是不合理的。他指出，韓圓是美元體系的一部分，納入韓圓會自然增加美元在籃子中的影響。從韓圓的波動率看，納入韓圓對增大人民幣匯率指數的波動性也是不可避免的，但實際情況依然取決於納入的比例和削弱哪一種貨幣的權重。

傳首旅集團欲購麥當勞店

香港文匯報訊 有消息指，全球連鎖快餐麥當勞（McDonalds）計劃賣出中國內地和香港店舖，已收到幾份收購提議，有意買家包括北京首都旅遊集團、三胞集團和中國化工集團，交易價值約30億美元。

路透社引述知情人士稱，根據交易條款，麥當勞將向買家授予為期20年的盟主特許經營協議，但也設置了限制性條件，阻止一些私募基金投資公司參與收購。

另外，除上述三位中國買家外，包括貝恩資本（Bain Capital）、TPG資本、凱雷投資集團（Carlyle Group）在內的全球收購公司已進入競購程序，他們或考慮與某些中國戰略買家結盟。消息指，另有一些競購者也準備

在周一截止日之前提交首輪競購，包括麥當勞的中國合作夥伴北京首都農業集團，以及格林豪泰酒店集團，但目前尚不清楚這兩個買家是否進行了競購。

交易總值或至30億美元

早前，麥當勞已聘請摩根士丹利助其出售在中國內地、香港及韓國的約2,800家店面。有知情人士稱，麥當勞中國和香港業務的未計利息、折舊及攤銷之利潤約為2億美元，售價有望達到這一核心盈利規模的15倍至16倍左右，即交易總值約30億美元。

行業數據顯示，麥當勞是中國第二大快餐連鎖，僅次於運營有肯德基和必勝客連鎖品牌的百勝集團（Yum Brands）。

萬科A停牌到幾時？

記者 涂若奔



萬科的重大資產重組事項拖延半年仍未解決，引起了內地監管部門的高度關注。深交所網站昨日公佈《關於對萬科企業股份有限公司的重組問詢函》，針對其收購前海國際100%股權一事，總共提出了7條反饋意見，要求萬科A在明天（6月24日）前將相關說明材料上報（見另稿）。

值得注意的是，深交所要求萬科在6月24日前將相關說明材料上報，也就是僅僅給予萬科兩個交易日的時間，著其對監管機構的問題給予答覆。有網民認為，這說明萬科的資產重組實在拖得太久，連監管機構都已經忍無可忍，因此才會劃出死線，要求萬科「限期回答」。有市場消息稱，7月上旬萬科A將有望復牌。

停牌時間過長 違反監管要求

翻查資料，萬科A股是自去年12月18日下午一點起開始停牌的，截至昨日時間已經長達半年。在此期間，公司雖然在形式上做到了定期向市場披露信息，每個月發佈至少三四次公告，但多數公告的內容千篇一律，先聲稱重組事項「取得了一定進展」，然後強調「重組較為複雜，交易金額巨大，存在不確

定性」，因此將繼續停牌。

分析指出，萬科停牌時間過長，嚴重違反了內地監管機構的最新要求。今年5月底，滬深交易所分別制定發佈了《上市公司籌劃重大事項停復牌業務指引》、《上市公司停復牌業務備忘錄》，按深交所的規定，「重大資產重組的停牌時間不超過3個月；預計停牌時間超過3個月的，應當召開股東大會審議繼續停牌的議案，決定公司是否繼續停牌籌劃相關事項；對於長期停牌的公司，保薦機構、財務顧問等中介機構核實公司前期籌劃事項進展，並發表專業意見」。

另外，相較A股，萬科H股（2202）已於今年1月6日復牌，以昨天收市報17.46元計算，較宣佈重組停牌前的收市價22.9元已下跌23.76%。這段時間，萬科A一直停牌，其間小股東資金一直被鎖死，無法套現。

誠然，萬科的資產重組事項真的極其複雜，無法在短期內取得實質進展。不過若公司每次皆以缺乏實質內容的空洞解釋，換取一次又一次延長停牌，再拖延下去只會是「歹戲拖棚」，對公司自身的形象更加不利。但願在內地監管機構的督促下，今次萬科A股能在短期內盡快復牌，讓廣大小股東被鎖死的血汗錢盡快解套。

深交所發函關注萬科重組

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）萬科擬增發股份收購深圳地鐵集團持有的前海國際全部股權一事，遭到大股東之一華潤的質疑，此事也引起深交所的關注。深交所最新披露資訊顯示，其已於6月22日向萬科下發許可類重組問詢函。

從深交所向萬科下發的問詢函內容來看，萬科獨立董事張利平在前期董事會上的迴避表決舉動同樣引發監管部門的高度關注，深交所要求萬科說明張利平迴避表決是否合法合規，且董事會作出的相關決議是否合法有效。深交所同時還就與收購方案相關的土地評估作價、前海國際具體盈利模式等問題向萬科提出了問詢。

深交所還要求萬科在6月24日前將相關說明材料上報。

記者從萬科有關人士處獲悉，預計7月上旬萬科A將有望復牌。



■圖為深交所新大樓。李昌鴻攝

傳證監啓併購重組抽查 滬指回2900



■昨早盤滬指低開0.2%，至收市報2,905點，漲26點。

中新社

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）A股監管風暴繼續升級，有消息稱中證監已啟動對併購重組的調查，重點關注業績失諾公司。受此提振，昨日A股低開高走，滬指在題材股帶動下，終於重回2,900點上方，收漲0.94%後，報2,905點，創業板指更是漲超2%。

題材股帶動 A股低開高走

據《21世紀經濟報道》報道，中證監已啟動對併購重組的調查，對已完成併購重組、但未實現業績承諾的上市公司進行抽查。投

行人士指，輕資產類公司將是核查重點，比如影視、VR、類金融、機器人、遊戲等熱門虛擬經濟，抽查項目約20個。過去數年，併購重組已成為部分上市公司實現市值神話的重要手段。國泰君安喬永遠團隊近日在研報中警告，越來越多的數據表明，許多併購重組標的在交易時畫下的「餅」，是「水中月、鏡中花」，承諾業績無法兌現的案例比比皆是。

受此消息影響，昨日早盤滬指微幅低開0.2%，隨着主板與題材股交替拉升，股指很快翻紅，但多有反覆。約10點半，大盤終

於確定上升勢頭，早盤滬指升0.45%。午後兩市一度維持震盪，但物聯網、無人駕駛等題材股保持輪動，刺激其他概念板塊拉升，股指漲幅持續擴大。截至收市，滬綜指報2,905點，漲26點，或0.94%；深成指報10,297點，漲166點，或1.64%；創業板指報2,144點，漲52點，或2.52%。兩市共成交4,860億元（人民幣，下同），較上一交易日縮量近1,100億元。

兩市成交量縮1100億

盤面上，行業板塊全線上揚，煤炭板塊領漲兩市，板塊升幅近4%，兗州煤業、陝西黑貓、金瑞礦業漲停，西山煤電、陝西煤業漲7%。

物聯網板塊緊隨其後，升幅亦超3%，銀江股份、三川智慧等6股封漲停。貴金屬、船舶製造、民航機場、迪士尼板塊則漲幅居末。

光大證券認為，滬深300的合理估值區間，大致對應滬綜指2,500點至3,300點的區間，短期滬指將在區間均值2,900點附近運行，而企業盈利顯著拐點和無風險收益率的逆週期變化，是區間破局的兩大重要因素。在這兩個信號確定之前，建議按照2,500點至3,300點的區間思維看待市場波動。

另外，中金公司日前發佈了下半年A股市場展望。在中金看來，下半年的市場將是節奏略緩的「價值回歸」過程，路徑仍將波折，機會將是階段性和結構性的，在行業配置上，要避開「估值虛、盈利虛」的「雙虛」領域，而重點關注「估值實、盈利實」的板塊和個股。

銀行應收款項類投資增藏風險

香港文匯報訊（記者 張美婷）評級機構穆迪昨日表示，據26間內銀年報資料顯示，合計的應收款項類投資，從2012年底的2.5萬億元人民幣增至去年底約10.5萬億元人民幣，當中股份制商

業銀行及地區性銀行增長尤其迅速。若市場發生意外的流動性衝擊，由於銀行以短期同業負債來支持這些長期投資，長遠加大資產質素、流動性和利率風險。

標普憂境內債市違約或加劇

香港文匯報訊 評級機構標普昨日發表研究報告指，中國境內債券市場上的違約情況可能繼續增加，如果出現一宗意料之外的大額違約，將引發市場動盪。

僅今年首4個月，已有10多家內地債

券發行人未能支付利息或本金，超過20筆債券出現違約，今年以來的違約數量已經超過去年全年。過去18個月內，標普評級的240家內地企業和基建公司的信用質量持續惡化，評級下調的數量是上調的3倍。

私人銀行將成收入重要引擎

香港文匯報訊 興業銀行與波士頓諮詢公司昨日聯合發佈《中國私人銀行2016：逆勢增長 全球配置》的報告指出，私人銀行業務淨資產收益率較高，且擁有連接財富端和資產端的獨特優勢，將成為內地銀行業轉型進程中的重要利潤增長點。興業銀行副行長陳錦光

預計，到2020年，內地高淨值家庭數量將增至388萬戶，可投資金融資產總額在內地整體個人財富佔比將達到51%，為私人銀行業務提供了良好的發展土壤。但當前內地私人服務供給端仍顯不足，私人機構管理的高淨值人群財富不到兩成，未來業務發展空間廣闊。