3年前拿地樓板均價10萬元 現料售13萬

滬「超級地王」項目將開售 發展商無錢賺

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）上海一幅曾打破內地土地成交史上最貴單價紀錄的內環內地王，沉寂三年後迎來即將入市的消息。據萬科集團高級副總裁、上海區域本部首席執行官張海近日在一個媒體交流會上透露，該地王項目命名為中興路壹號，預計單價13萬元/平方米（人民幣，下同）。該幅地王面世時，業內曾預估其售價有望達到18萬至20萬元/平米，而按現時的售價發展商幾乎沒錢賺。對於售價的大幅縮水，業內人士認為這個入市價幾乎不賺錢。

■圖為上海超級地王項目開工時情形。 網絡圖片

據悉，中興路壹號項目將會以100平左右和更小面積的精巧戶型為主，提供約400套房源，開發商預期其最終銷售價不會低於13萬元/平米。由於該項目並未正式取得預售證，所以最終售價還是以預售證為準。

融信逾百億投地 萬科入股

中興路壹號所在地塊是上海靜安區中興社區N070202單元332-01-A、333-01-A地塊。2016年8月17日，融信擊敗17家房企，以110.1億元價格奪得此地，溢價率高達139%，折合樓板價10萬元/平米，可售面積樓板價高達14.3萬元/平米。拿地後不久，融信引入萬科。萬科隨後亦在公告中稱以53.95億元入股該地王項目，持有49%權益。

2016年是地王輩出的高光時代，當時業內普遍看好此幅超級地王，並紛紛大膽預測，未來其住宅單價有望突破18萬元，更有甚者根據當時房價漲幅，認為或超20萬元。

從萬科公佈售價來看，無疑和當時預測相去甚遠。上海中原地產資深分析師盧文曦指，從其樓面價、三年財務和人員成本來看，13萬元的入市價幾乎不賺錢。另有分析指，13萬元單價基本也能達到盈虧平衡點，但亦難言較大的盈利空間。

滬樓市平穩 上月僅微漲

對於中興路壹號售價的遠不如預期，業內稱，當前上海樓市整體環境以平穩為主，不可能出現「驚天動地」的售價。上海中原地產數據顯示，7月上海供應回落，入市面積只有80.2萬平方米，環比減少17.1%，而房價方面，據國家統計局數據，7月份上海新房價格環比下降0.1%，同比僅小漲1.9%。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，受到近期房屋交易市場降溫、房地產融資環境收緊、房企資金面趨緊等因素影響，不少房企已經有主動積極降價意識。另外，各地對於房地產市場的管控力度加大，進一步促進房價泡沫的剔除。

調控未放鬆 「不虧即賺」

還有業界人士指，目前「不虧」的售價，在樓市調控未放鬆的大環境中亦能視作是「賺」，有助房企回籠資金。

此外，觀察中興路壹號同一板塊的靜安區板塊，類似項目的新房成交均價約為12萬元/平方米，在上海並未取消限價措施下，中興路壹號定價因此也很難會再有過高報價。

人民幣破7後銀行結售匯現順差

香港文匯報訊 （記者 海巖 北京報道） 8月初人民幣匯率跌破「七算」關口，國家外匯管理局新聞發言人、總經濟師王春英昨日對此表示，8月初，美國超預期宣佈關稅措施，全球金融市場反應劇烈，人民幣匯率也出現短期調整。從企業、個人等市場主體的涉外交易看，8月以來銀行結售匯呈現小幅順差，跨境收支保持基本平衡。

王春英認為，這體現了內地經濟基本面對外匯市場穩定的支撐作用，說明中國外匯市場更加成熟理性，可以更好地吸收、適應外部環境變化。下一步將繼續保持外匯管理政策的連續性、穩定性，提高跨境貿易投資自由化便利化水平，進一步夯實外匯市場平穩運行的基礎。

外管局數據顯示，7月，銀行結售匯逆差423億元人民幣（61億美元）環比減少68%，其中，銀行代客結售匯逆差283億元人民幣，6月為1,314億元人民幣，環比減少78%。此外，7月的企業、個人等非銀行部門涉外收支小幅逆差21億美元，6月為逆差91億美元。王春英表示，7月銀行結售匯逆差明顯收窄，非銀行部門涉外收支基本平衡，外匯市場供求基本平衡。同時，外匯市場預期平穩，主要渠道的跨境資金流動狀況穩中向好。王春英稱，市場主體結匯意願上升、購匯意願減弱。7月結匯率為67%，環比上升5個百分點；售匯率為69%，環比下降1個百分點。

人民幣平穩 市場關注LPR變化

香港文匯報訊 市場關注今日LPR(貸款市場報價利率)的變化情況，加上中美貿易戰前景未明朗，昨日在岸市場人民幣兌美元收報7.0445，較上日僅升1個基點；中間價則報7.0365，較上日下跌53個基點，再創逾11年新低。外匯交易員稱，在實質性消息釋放前，人民幣或穩中略跌。

交易員稱，中美貿易戰仍未見緩解，客盤購匯需求不減，但各方也忌憚中美之間是否會釋出超出預期的信號，不過在實質性消息釋放前，人民幣或穩中略跌。另外市場關注內地央行新LPR的變化情況，變相降息預期也會部分增加人民幣貶值壓力。他們並指出，中美貿易戰或加速人民幣向「清潔浮動」靠攏，因為靈活的匯率機制有利於緩解貿易戰帶來的壓力，當然由於資本未見單邊外流，人民幣缺乏單邊貶值基礎，另外快速貶值會面臨來自美國的更大壓力，不過中美緊張局面也限制了人民幣大幅回升空間。

中證監研推公募基金側袋機制

香港文匯報訊 中國證監會日前就公募基金側袋機制指引公開徵求意見，以幫助基金處置無法通過調整估值解決的風險，區別於日常風控措施，可以更好地保護投資者尤其是中小投資者的合法權益。

公告稱，側袋機制是將難以合理估值的資產從基金組合資產賬戶中獨立出來、形成側袋賬戶進行獨立管理，其他基金組合資產存放在主袋賬戶的機制。側袋機制的推出，主要是針對近年來頻發的債市信用風險事件等造成的個別債券流動性缺失，從而影響到債券估值和基金份額淨值計算問題，其本質是將風險資產轉移至側袋實現隔離。

實現風險資產轉移隔離

中證監指，此舉進一步豐富了流動性風險管理工具，有利於提高基金管理人管控和應對流動性風險的能力，防範先贖佔優等行為。當基金持有「特定資產」且存在或潛在大額贖回申請時，基金管理人經與託管人協商、並諮詢會計師事務所專業意見後，可對除貨幣市場基金與交易型開放式指數基金以外的開放式基金啟用側袋機制。

「特定資產」包括無可參考的活躍市場價格，且採用估值技術仍導致公允價值存在重大不確定性的資產等三個類型。

側袋賬戶禁止申購贖回

在啟用側袋機制後，基金的投資運作指標以主袋賬戶資產為基準進行計算，並給予一定時間的調整期。基金管理人應對側袋賬戶進行獨立核算，分別披露主側袋賬戶的份額淨值，並在顯著位置註明側袋淨值不作為最終變現承諾。

側袋賬戶不允許申購贖回，待其流動性恢復後， 基金管理人根據清算結果向側袋賬戶份額持有人支付款項；主袋賬戶申購贖回不受影響。主側袋賬戶的持有人表決權亦進行隔離，即表決事項未涉及側袋賬戶的，側袋賬戶份額無表決權；反之亦然。特定資產持有佔比超50%時，應當按要求暫停基金估值並暫停基金申購贖回等。

中國奧園瞄準大灣區舊改項目

■馬軍（左二）稱將通過加強營銷，包括獎勵前線員工和中介合作夥伴提高銷售量，重申有信心完成全年銷售目標。 岑健樂 攝

香港文匯報訊 （記者 岑健樂） 中國奧園（3883）營運總裁馬軍表示，上半年內地樓價整體略為上升，主要由一線與二線城市所帶動；但部分三、四線城市則受壓。

他預期，下半年內地樓市將大致延續上半年的趨勢。公司看好粵港澳大灣區日後的發展，將積極於區內開展項目。

有信心完成全年銷售目標

奧園今年首7個月實現合同銷售約602.8億元（人民幣，下同），約為全年目標的53%。馬軍指內地實施調控樓市措施，壓縮了發展商盈利空間。公司將通過加強營銷，包括獎勵前線員工和中介合作夥伴以提高銷售量，重申有信心完成全年銷售目標。

馬軍續指，公司看好粵港澳大灣區日後的發展，不過大灣區亦吸引了其他房企，令當地競爭激烈。因此公司將會以部署區內舊改項目為重點，以爭取較好回報。

入股百年人壽促協同效應

被問到人民幣兌美元「破7」對公司債務影響時，中國奧園高級副總裁陳嘉揚表示，截至今年6月30日，公司總借貸中大部分都不是境外貸款，又表示公司近年持續獲境內外評級機構調升信貸評級展望，有助降低借貸成本，故不擔心公司的債務負擔會因而大幅增加。他續指，公司已全數使用發改委發境外債的額度，因此年內不會再發行美元債。

奧園上月以約32.6億元收購百年人壽13.86%股份，公司主席郭梓文表示，公司一直依從「一業為主，縱向發展」的經營戰略，即與主業有關聯的產業協同發展，而健康與保險板塊正與主業有緊密的聯繫。希望透過入股百年人壽，能促使其與公司旗下奧園健康（3662）在業務發展帶來協同效應。

復星旅文虧轉盈 半年賺4.9億

香港文匯報訊 （記者 周曉菁） 復星旅遊文化（1992）昨公佈，上半年收入同比上升35.9%至906.27億元（人民幣，下同），得益於三亞亞特蘭蒂斯經營收入和客流量為去年同期三倍以上，實現虧轉盈，淨利潤達4.9億元，每股盈利0.4元，派中期息7港仙。董事長兼首席執行官錢建農於記者會指出，脫歐和中美貿易戰等外圍事件影響全球經濟和消費，但目前來看中高端旅遊業未受衝擊，尤其對中國遊客仍是供不應求，相信下半年亞特蘭蒂斯仍能保持增長勢頭。

亞特蘭蒂斯去年4月正式運營，平均每日房價2,371元，同比增長51.8%，客房入住率升至62%，上半年經調整EBITDA達2.82億元。中期表現亮眼帶動股價，昨收報8.35元，升4.5%。不過錢建農直言並不滿意現在的股價，股價受到宏觀環境、市場、企業業績等影響，認為「未能反映真實價值」。考慮到經營情況，今年開始派息，管理層希望通過一些手段回饋股東，使其利益最大化。

收購英旅行社暫無時間表

錢建農又透露，收購英國老牌旅行社Thomas Cook仍在進行中，承認「研判收購有艱苦的過程」，公司會在堅持自己的原則上進行磋商。復星看中其品牌價值，望取得旅行社業務的全部股權及航空業務的部分股權，惟難以有具體收購時間表。

他亦強調，會繼續留意環球的好產品，合適時機進行收購，擴大公司版圖。

時下不少房地產商進軍旅遊業，錢建農指大家都十分看好旅遊行業，自己十分歡迎，企盼合作。作為休閒旅遊品牌，公司可以為合作者提供品牌管理、客戶資源等，相信能共同促進行業發展。

■錢建農(中）強調，會繼續留意環球的好產品，合適時機進行收購，擴大公司版圖。 記者 周曉菁 攝

趙薇再敗訴 投資者或索賠5700萬

香港文匯報訊 綜合內地媒體消息，7月中下旬，祥源文化（前稱萬家文化）和藝人趙薇分別收到法院對投資者起訴前者的判決書。7月16日浙江省高院的二審判決書裁定，祥源文化、趙薇的信息披露行為構成證券「虛假陳述」，應向投資者承擔民事賠償責任，賠償款、利息合計5.45萬元(人民幣，下同)。有法律界人士指出，二審判決書對於投資者起訴祥源文化、趙薇的同類案件具有重大的影響，同類案件只要投資者買入賣出股票的時間跟此前二審判決的時間一致，判決結果也大概率將維持一致，難有意外出現。

7月23日，21位起訴祥源文化、趙薇的投資者收到了由杭州中院下發的一審判決書，法院基本都支持了投資者的訴求。

涉544宗證券虛假陳述案

而祥源文化訴訟公告顯示，截至2019年5月18日，公司共計收到544起證券虛假陳述責任糾紛案件，訴訟金額共計5,700多萬元。

2016年12月底，趙薇夫婦旗下的龍薇傳媒，擬斥資30.6億元收購萬家文化29%的股份，收購完成後龍薇傳媒將成為公司第一大股東，實際控制人將由孔德永變更為趙薇。消息使萬家文化股價大幅飆升。之後，在萬家文化回覆上交所問詢函中，趙薇夫婦用於收購的30.6億資金中，只有6,000萬元是自有資金，剩餘資金均為借入。其中15億元來自於以趙薇信用為擔保的西藏銀必信借款，另外15億元則來自向金融機構的抵押貸款，而且當時相關股權質押融資仍在金融機構審批流程中。

趙薇以50倍的槓桿來撬動30.6億元的資金，從而入主上市公司的計劃，引發了資本市場的廣泛關注。此後，隨着金融機構否決了趙薇的抵押貸款，以及監管層的立案調查。最後，有關收購取消，雙方互不追究對方違約責任。

交易取消 趙薇毫無損失

趙薇全身而退，但股民們卻損失慘重，在萬家文化披露消息到收購終止的4個月時間，股價從18.33元漲至25元，此後又一路下跌至2017年3月31日的13.80元，較高位下跌了44.8%。2018年1月，有普通投資者遂將祥源文化、趙薇訴至杭州中院，要求賠償。