

松绑之风扑面而来 深圳楼市处境微妙

证券时报记者 吴家明

进入下半年以来,国内有多个城市限购松绑,深圳周边城市佛山和东莞相继出台楼市新政,在全国多个城市限购松绑的形势下,深圳也一度盛传将取消限购。

深圳市规划和国土资源委员会随即发表声明表示,市场上流传的关于“深圳将取消限购”的传闻不实。不过,市场随后又传出消息称,深圳已做好了放松房地产调控的政策储备,不符合市场规则的限价政策将全面退出,还包括实施契税减免、降低二套房贷款首付比例、调整普通住宅标准等方面,但没有提出放松限购。深圳市规划和国土资源委员会官方微博在13日晚间再次表示,深圳市将继续实施限购政策。

尽管限购政策未松绑,市场却传出自2013年4月起执行的史上最严“限价令”已悄然松动。特别是在整体市场表现欠佳之时,深圳豪宅市场却逆势飘红。据中原地产的统计数据,7月深圳一手豪宅成交均价为每平方米67453元,环比大幅上涨29%,为今年豪宅市场最高价格水平。对此,美联物业全国研究中心总监徐枫表示,由于近期深圳许多豪宅项目获得预售证并推出市场,市场由此推断出深圳“限价令”已经名存实亡。不过,相对于限购和限价,“限价”和房贷利率的松动会对整体市场带来更大的影响。

目前,深圳楼市存在一个明显的特征,大部分降价的项目往往能取得不错的销售业绩。尽管限购政策暂时不会松绑,但深圳开发商入市热情再次被点燃,多个项目计划在近期入市。

据深圳中原统计,刚刚迈入8月,深圳就有5个项目入市。而6月底至7月间,深圳共有21个项目开放营销中心或样板房,为新房市场的供应高峰做好了准备,预计8、9月份将成为深圳新房的天下。而推盘量的增加必然会导致竞争加剧,楼盘打折促销会在第三季度达到顶峰。

位于深圳龙岗区的中骏四季阳光在本月初开盘,以每平方米1.25万元的均价在开盘当天3小时内售罄,这个价格略低于周边新房项目,同时也低于该片区目前二手商品住房的均价。而在上周末,位于布吉南湾的旧改大盘大族河山一期开盘,开发商仅选择了略高于周边二手房市场的价格入市,开盘4小时销售了约六成。

美联物业深圳及惠州区董事总经理江少杰认为,近期市场出现新动向,如松绑扩容、首套房贷款按揭利率回归基准、下半年供应量增大等都会对市场成交产生良性刺激。2014年深圳住宅市场整体表现为上半年冷清开局,年中盘整,而下半年将蓄势待发,特别是住宅市场交易量筑底企稳,价格止跌在即。

广州南沙新区 重点开展与港澳金融合作

见习记者 朱筱珊

广受关注的《广州市南沙新区条例》9月1日起正式实施。《条例》明确规定南沙新区将在金融保险、商业服务、休闲旅游、航运物流、科技创新、研发设计、法律服务、文化创意以及教育培训等9大重点领域与港澳地区展开深度合作,以达到发挥粤港澳全面合作示范区功能的目标。

《条例》明确,南沙新区将在多个方面推进粤港澳金融合作。具体事项包括拓展跨境贸易的人民币结算服务,开展资本市场可兑换的先行试验;鼓励符合条件的港澳机构在南沙新区设立合资证券公司、合资证券投资咨询公司和合资基金管理公司。除此之外,还在成立自保公司、相互制保险公司等新型保险公司方面给与港澳保险公司支持。

此外,南沙新区还鼓励和支持广州地区的企业和金融机构在香港发行人民币债券。同时,南沙新区内的金融机构可以为港澳机构和居民提供跨境人民币结算金融服务,开发跨境人民币结算创新产品,促进贸易投资便利化,鼓励和支持粤港澳企业跨境直接融资,支持在南沙新区开展人民币计价业务试点。

然而,在最终定稿的条例中,删除原先初稿中对产业发展目录中鼓励发展的产业项目落户南沙新区,给予“财税优惠”的内容。

除了大力支持港澳台和南沙新区金融服务的相互对接,《条例》在教育、科技、医疗和环保生态等诸多方面都给出了明确鼓励的规定。

《条例》中明确提出南沙新区可以采取多种优惠措施,支持港澳等国际知名高校在南沙新区开展人才培养,建设国际教育合作试验区;积极吸引港澳等境内外知名科研机构和高校科研机构进驻南沙,规划建设粤港澳创新产业基地;采用资金资助等方式支持港澳企业开展清洁发展项目,以便可以有效控制污染物及发展清洁生产项目。此外,南沙新区将建立与港澳医疗机构的沟通机制,推进互认检验检疫结果,使港澳居民享受更加便利的转诊等医疗服务。

《条例》还明确提出当南沙新区在做出涉及港澳合作重大事项的决策前,应该听取港澳地区的专家和社会组织的意见,以便为决策提供支持和帮助。

港股市场炒“壳”风行 内地土豪争当买家

证券时报记者 李明珠

对于很多内地土豪而言,香港不仅仅是一个购物天堂,因为购买奢侈品已经远远满足不了他们的要求。在尝试了买保险、做家族信托等业务之后,“借壳”、“炒壳”成为了内地土豪们在香港资本市场的新诉求。

面对一个个金主,从李嘉诚旗下的和记港陆,到本地券商敦沛金融,在卖壳的时候最终都选择了内地的买家,动辄几十亿的资金让壳主们心动。究竟是什么因素导致内地买家对香港壳资源的追捧?又是什么因素助推了香港壳资源价格的暴涨?对此,证券时报记者采访了业内多家机构。

内地土豪买壳如同买菜

1997年的壳价大约在6000万港元,而2011年上升到1.8亿至2.5亿港元,在2014年更是达到3.8亿至4.5亿港元之间。

近期港股市场上最引人瞩目的莫过于从0.3港元涨到最高5港元,3个月内股价狂飙16倍的英发国际。这本来是一个名不见经传的小公司,但是在被深圳光启控股子公司新天域成功收购后,其股票便成了当之无愧的牛股。

对于英发国际的暴涨,有人认为是机构资金炒作,也有市场人士分析称其注入资产良好,新东家深圳光启的“超材料”概念值得关注。其实,它是近一年来,利用借壳概念爆炒香港低价股的一个代表。

除了本港企业寻求上市以外,内地企业的巨大需求成为助推香港壳资源价格上涨的幕后推手。内地公司到香港买壳的公司不断增加,尤其是最近两年趋势更加明显,推动壳资源价格不断攀升。以主板为例,1997年的壳价大约在6000万港元,而2011年上升到1.8亿至2.5亿港元,在2014年更是达到3.8亿至4.5亿港元之间。

华博融创资本(香港)有限公司董事长庞刚认为,造成近年香港壳资源价格上涨的主要原因有四:

第一,从宏观经济角度来看,全球经济从2008年金融危机后,整体逐步复苏,而壳资源更是充当了“硬通货”的角色,即便金融危机期间价格依然坚挺,随着经济复苏和资本市场的活跃,壳价水涨船高。

第二,从内地情况而言,宏观调控使得国内房地产企业融资受限,急于搭建一个海外融资平台,香港国际金融中心的地位受到青睐。

第三,国内企业无论是大型国企还是中小企业都有强烈的海外并购意愿,形成了在香港借壳的动力,这也是人民币国际化背景下的大势所趋。

第四,国内IPO排队企业增多,一些企业欲迅速扩展海外融资平台。由于内地的刚性需求存在,相信在未来相当长一段时间内,壳资源的价格仍然会上升。

在巨大的刚性和丰厚的利润回报助推下,香港市场“卖壳”服务趋于产业化。从壳的供给来说,除了本身持有上市公司壳资源的壳主想卖,还有资本刻意造壳销售。但是,尽管这样,还是难以满足需求。

在香港做家族办公室生意的凯文曾经多次参与买卖壳的交易,他指出,造壳的现象多发生在香港的创业板,因为上市门槛要求低,很多内地的企业经过包装,目的并不是要在上市之后融资将主业发展壮大,就是造壳出售。这一类公司在上市时,就是按照将来买家的口味去打造,例如一些顾问公司,股权结构简单,资产规模小,颇为受买家私人定制的感觉。

我们目前掌握的很多香港市场壳资源都很抢手。”庞刚表示,内地的客户需求旺盛,有的买家打电话张口就说先备着两三个,买壳如同买白菜一样,其实很多时候他们是非理性的。”

有壳不愁卖,壳资源供不应求,是香港主板和创业板壳资源的现状。由于香港壳交易实在是太火了,



六大攻略助买家回避壳陷阱

见习记者 朱筱珊

港股买壳市场最不缺的就是关于英雄传说:不论是胜利还是悲情。

虽然英发国际上市后3个月内股价狂飙16倍,不少有卖股嫌疑的低价股也大幅飙升数倍,但是,稍有不慎的买家如朱林瑶和黄光裕,或造成买壳后长时间资产无法注入或是仍需付出巨额资金从二级市场购买股票,更惨的如三元集团,买壳后被摘牌。

在这个快速融资渠道的表象下,隐藏着诸多风险。华博融创资本(香港)有限公司董事长庞刚列举了六个方面的买壳技巧,希望买家可以尽量回避各种陷阱。

首先需要关注的就是卖壳公司的股权关系。有的壳公司大股东表面持股少,但幕后人士持有大量老鼠仓以操控股价。国美

从事实销售的中介也增多。按照香港联交所的规定,借壳上市的中介只要是持牌的财务顾问就可以操作,要求相对简单。但如果成功交易一笔,中介的提成相当丰厚,根据参与交易的人士透露,行内规矩是成交金额的2%至5%,如果溢价出售还可以额外提成。

对于买卖壳,双方各有不同的利益诉求。一般而言,香港市场上受欢迎的壳资源有如下特点:股权结构比较单一、资产规模比较小、所处行业是没落的夕阳行业。

事实上,在整个借壳过程中人为因素占据很重要的地位,在整个交易过程中,卖方、买方和中介人三者的诚信问题显得尤为重要。因此,港交所和新加坡交易所并不鼓励借壳上市。

香港某大型会计师事务所从事多年借壳业务的比尔告诉记者:“很多内地公司打算借壳时并不了解香港市场,总是急于上市,总想快速注入资产,将国内资产转移到香港市场。因为贪图速度快而盲目被中介忽悠,这些中介机构包括律师事务所、会计师事务所和认识壳主有门路的人,但事实上借壳的过程并不简单,从资产注入开始一般而言也需要1年至2年的时间。”

借壳的目的除了有融资需求以外,也包括利用上市公司作为工具实现其他诉求。目前在市场各种利好充斥的情况下,借壳买壳进行炒作占有相当大的比例。”投行人士表示,在背后炒作的国际热钱会多一些,不单单是来自国内的资金。”

业内普遍认为,壳公司的股价不高,很多都是仙股,成交量不活跃,业务构成比较单一,借壳上市后的股价表现主要取决于注入资产的质量,如果市场普遍看好其注入的资产,公司股价会上升,而借壳过程中的操作技巧、外围经济大势的影响、买家身份、所处行业,是否有创新因素、是否是热点概念等也是重要的影响因素。

壳交易佣金丰厚 产业链不断延伸

见习记者 朱筱珊

这家公司主营业务是什么?”“不好意思,我查查。”……

华博融创资本(香港)有限公司董事长庞刚曾在一次买壳交易的过程中面对七八位号称有同一家公司壳资源的财务顾问。最终,在谈判的房间内,买壳方代表仅有庞刚和两位负责人,对面却坐满了财务顾问。

其实很多这样的财务顾问并没有相关的执业牌照,不仅欠缺专业知识,而且不是“懂事人”——卖壳方的直接委托人。他们需要层层上报给上面的中介,自己并无和卖壳老板直接对话的机会,更不可能直接让买壳方和卖壳方的老板对接上。

能和老板直接对话的一般是律师事务所。”庞刚介绍说。卖壳方的老板会出具一张委托书给律师事务所,委托律师团队完成整个卖壳的交易。在有些情况下,整个交易都完成了也不一定能见到真正的老板。

支撑这条产业链不断变长的“养分”是十分丰厚的佣金。据了解,完成一笔壳买卖的交易佣金费率大约在2%至5%。除此之外,如果最终成交的价

壳交易佣金丰厚 产业链不断延伸

见习记者 朱筱珊

格高于卖壳方的预期,还会有额外的奖金。而一路水涨船高的壳价更是让越来越多的人加入到这条产业链中。

在“壳王”詹培忠卖壳给国美的年代,主板壳价格最高不过6000万港元。如今,主板上市壳资源的价格已经飙至4亿港元,从一场交易中,中介至少可以获利800万港元。

壳资源炙手可热,原因有很多。以前还是以香港内部消化壳公司为主。”庞刚介绍说。其中陈国强更是以投资传媒公司借壳上市而出名。比如1999年他就曾收购艺人谭咏麟、曾志伟等人创立的东方魅力并借壳DC财务上市。

和十几年前香港内部消化壳资源不同,现如今,更多的是内地房企瞄上了港股壳资源。A股IPO时断时续,房地产企业上市禁令、借壳上市执行IPO标准、海外更低的融资成本,各种因素迫使内地房企如万科置业海外、万达商业地产及朗诗绿色地产迫不及待地通过买壳上市的手段进行海外融资。

朱来壳资源的价格还会继续供不应求。但是,未来法规会进一步收紧。

壳交易佣金丰厚 产业链不断延伸

见习记者 朱筱珊

需要特别小心。当年黄光裕就是通过曲线买壳在前后3年的时间内从资本玩家处收购控制权。这样一来,在后续的资产注入中就变成了因为属于关联交易而失去大股东投票权,在资产注入对上吃了亏。

第四,如果买壳方不想在企业成功买壳上市后,有陌生人手持欠条出现在自己的公司,则一定要做好尽职调查。有的卖壳公司会故意在报表中隐去自己的债务、不良资产或者法律纠纷。应对这种风险的方法就是事先签署法律文件,除去已经得知的报表数据,其他债务及不良资产等均由卖壳方承担。

第五,在买壳过程中,买家应该关注一类被称为“现金公司”的卖壳行为。一家上市公司,如果没有业务只有现金,则会被摘牌。因此,卖家要避免买到这种“现金公司”的壳。

最后一点则是贯穿整场交易的核心:缩短交易过程时间。为了避免夜长梦多和各种不确定风险因素,买家应该在尽职调查的基础上尽快完成交易。