

香港证监会： 沪港通不会取代RQFII

沪港通启动临近,投资者关心沪港通是否会取代人民币合格境外机构投资者(RQFII),对此,香港证监会投资产品部高级总监蔡凤仪昨日回应称,RQFII不会被沪港通所取代。她解释说,这是由于海外投资者众多,部分机构投资者仍然希望在沪港通启动后,继续通过RQFII来投资内地资本市场。

她指出,过往只有机构投资者才可借助RQFII等渠道间接参与内地A股市场,但在沪港通机制下,香港的散户也将可以投资A股。她表示,随着沪港通市场发展逐渐成熟,预期内地对投资者账户资产最少50万元才可经港股通交易港股的相关限制将会放宽。她还表示,内地与香港的基金互认安排与沪港通相辅相成,两者均可连接两地市场,相关安排将有助于在香港注册及营运的基金向内地进军和发展。

蔡凤仪指出,随着人民币国际化发展步伐加快,香港的离岸人民币存款已升至将近1万亿元,占离岸市场总额的比例高达70%,因此,香港证监会期望可以在港发展更多人民币零售产品,香港本地业界也具备相关的发展优势。(吕晓明)

摩根士丹利:外国投资者 关注沪港通三大问题

摩根士丹利亚洲及新兴市场股票策略部主管Jonathan Garner日前接受证券时报采访时表示,顺利通车的沪港通有望推高恒生指数至27600点,但A股的走势尚存争议。

相较于沪港通带给H股的积极影响,A股上周的表现多少让投资者有些吃惊。9月16日,上证综指下跌1.82%至2296.55点。同时,沪深两市合计成交额直逼5000亿元大关。尽管这两天小幅反弹,但投资者依然对A股走势心存疑虑。

Jonathan Garner解释,A股市场上周的天量杀跌是由于中国8月份疲软的宏观数据,包括用电量、汽车销售及进口数据等。

应观察等待政府是否会出台宽松的货币政策。”Jonathan Garner认为,与摩根士丹利研究的其他新兴市场巴西和南非等不同,在必要时,中国政府有能力进行宽松的货币政策。

此外,距离沪港通开通不足1月,摩根士丹利在关于沪港通的研报中指出内地和香港的经纪券商都积极参与到沪港通的各项准备活动中。但Jonathan Garner认为沪港通在开通前,外国投资者最关心三个问题:沪港通余额是否会增加;资本利得税是否征收;沪港通是否会对在岸人民币汇率或中国的外汇储备造成影响。

在这三个问题当中,外国投资者更关心资本利得税是否征收。在香港股票市场上进行交易并不需要征收资本利得税,但中国内地在QFII方面的税率政策尚不明确。摩根士丹利表示,自港交所两个月前回复邮件表示正在与内地相关部门商讨对策后,再无更新,只是表示会在沪港通正式上台前将税率政策公布。

摩根士丹利在研报中表示,沪港通政策是中国金融体制改革的重要组成部分,其他改革内容包括人民币国际化等。(朱筱珊)

香港壳股私人订制的生意经

证券时报记者 李明珠

香港市场的壳股在今年赚足了市场的眼球,对于很多投资者而言,看着股价从几毛钱犹如坐上了火箭一般升到几块,不乏一阵眼红。在港股市场没有涨跌停的限制下,很多炒壳股的资金只要是踏上一波,便赚得盆满钵满,但圈内人的话来说,炒壳股就是炒消息,想拿住并不容易,而对于借壳上市的企业,总是笼罩着一种神秘感。

对于投行而言,帮助国内的企业借壳上市,其实赚不了多少钱,他们看中的是上市后的资本运作,比如装资产、供股等,在各种方式运作下,一个普通的公司可能被包装得很华丽。投行圈内盛传一种普遍的做法,借壳上市之前会先问好企业,是想捞一笔就走人呢,还是想过一年再出,抑或是真的想发展壮大公司,不同的发展需要,中介机构会为企业着手“私人订制”。

所以,对于投行而言,赚了第一笔财务中介费不算多,接下来帮忙把连的上市卖出去,才是最终目的。越来越多的香港资本市场的参与者开始愿意做所谓“造壳”的生意,即公司上市的目的就是为了卖掉,而不是真的发展主业,而在上市之初就找好了买家,可能是上下游的相关公司,也可能是想收藏壳资源等着增值的内地金主,根本上讲就是内地企业有需求,而且在逐渐增大,趋势很明显。

对于内地企业而言,由于排队上市时间漫长,往往在需要融资的时候等不到排队,加速发展缺乏资金,短时间想拿到钱,只能积极奔走香港市场。而有些不便公开披露公司信息的,就算是买壳的成本一路水涨船高,还是愿意支付这个代价,由名不见经传的普通公司摇身一变成为境外上市公司。

有做过香港借壳上市项目的人说,圈内的人很少谈借壳的项目,涉及的东西太多了,而借壳上市的公司一般很少愿意出来谈如何运作的。

资金饥渴 内地房企在港大幅折让供股集资

证券时报记者 李明珠
见习记者 朱筱珊

中国首富王健林正带领着大连万达集团在赴港上市的路上奋勇前行,然而,已经成功登陆港交所的内房企近来日子却并不舒坦。

9月22日,雅居乐发布公告称,公司建议以5:1比例实施供股计划,以每股4港元的认购价发行约6.96亿股,借此集资约27.8亿港元。

尽管雅居乐计划以每股4港元的认购价发行供股,远低于前一个交易日收市价的5.81港元,但宣布供股计划的当天,雅居乐股价跌至5.39港元,跌幅超过7%。

内地房企掀供股潮 市场反应冷淡

雅居乐并不是今年第一家发起供股计划的内地房企上市企业,也并非第一家折价发行供股的内地房地产企业。

9月4日,越秀地产宣布建议100股供33股,发行30.77亿股,每股供股价1.25港元,融资金额约38.5亿港元。供股价较前一个交易日收盘价1.67港元折价25%。

8月27日,碧桂园公告拟进行15:1供股,每股供股价2.5港元,集资31.8亿港元。公告称融资金额将用于为现有债务再融资及作为一般营运资金。碧桂园8月26日收盘价为3.67港元,此次供股折价率为32%。

然而,市场却并不热衷于内地房企七五折或者七折的供股价。多家内地房企在宣布供股计划后,先是股价受挫,接着是遭机构调低目标价或者看空。

摩根大通和瑞银在雅居乐宣布供股计划第二日发布研究报告,分别下调雅居乐的目标价至6.4港元和5.31港元,下调幅度为13%及15%。

在碧桂园和越秀地产发布供股计划后,渣打认为越秀地产未指明任何收购目标,只是简单表达了集资将会用于未来扩展和买地的运营资本。因此渣打发布看空研究报告。同样,德意志银行和美银美林认为碧桂园利用扩大股本的方式来降低负债比率,反映公司财务状况欠佳。

供股主要原因是 调整负债结构

简单地说,供股就是因为缺钱。”美联物业一位市场分析师认为,近来内地房地产大环境的不景气,直接导致了主营业务都在内地的香港上市房企采取供股的方式筹资。一方面,有些大型房企可能想趁现在房地产洗牌的机会,收购一些内地中小型房企,因此需要大量资金支持;另一方面,居高不下的负债率也是企业实行供股计划的主要因素,希望补充流动资金,降低负债率。

据雅居乐今年中期业绩报告显示,雅居乐上半年负债率是82%,与2013年负债率72.4%相比,上涨了近10个百分点。恒大地产今年中



吴比较制图

日期	事件	融资额(亿港元)
8月27日	碧桂园折让32%供股	31.8
9月4日	越秀地产折让25%供股	38.5
9月22日	雅居乐折让31%供股	27.8

期报表显示净负债比率从去年底的69.5%上升20个百分点至89.7%。碧桂园2014年中负债率为60.4%,虽与去年相比下降3.9个百分点,但碧桂园在4月及5月发行30.9亿元永续债,此类债券归为股权,所以未显示在企业负债这一栏中。如果将永续债计入企业负债中,负债率则会上升至70%,比去年年末上升5.7个百分点。

汇业证券首席策略师岑智勇认为,负债率的高低会直接反映到股价的表现上。对于内房股而言,负债比率小且母公司背景比较雄厚的公司近期会比较受投资者的关注,而负债比率高的内房股Beta系数都大于1,随着恒生指数走势偏弱,它们会下得更厉害。而多元化经营的恒大地产是唯一例外,因为业务比较分散,将地产行业的风险分散。

据统计数据显示,内地房地产市场仍处于低迷状态。国家统计局9月13日公布,1-8月,全国房地产开发投资58975亿元,同比名义增长13.2%,增速比1-7月回落0.5个百分点,连续7个月下滑。8月份房屋销售面积和房屋销售额分别同比下降13.4%和13.7%。

岑智勇认为,内地房地产市场素有“金九银十”的说法,但由于公布的8月份内房销售数据并不理想,整个行业的气氛有所转变,存量不能及时消化,开发商在资金回笼方面存在很大压力。但政府也在积极采取措施,所以中长期而言,对于内房板块整体而言是利好,但是短线的风险比较大。”

债务融资利率高企 机构看好内房美元债

在行业不振、销售速度放缓的压力下,内地房企国内融资十分困难,通过海外融资平台也不尽如人意。除

了通过供股计划在海外筹资以外,内地地产商也支付高额利率,通过债务融资的方式来拓展融资渠道。

尽管一般而言,公司发债的成本要低于股本融资,但是目前香港市场的内房发债的成本更昂贵,利率一般大于10%,对于大型房企如万科等通过债务融资的成本比较低,中小型公司成本则更加昂贵。

对于内地房企而言,融资成本差距甚大。公开资料显示,中小

型内房如恒盛地产目前在市场上有2018年到期的美元债,利率高达13.25%,合生创展5年期美元债利率也有12%,宝龙地产虽然发行的是人民币债,但11%的利率也是处于高位。有国企背景的公司如方兴地产5年期的美元债券利率仅有4.7%。

齐鲁国际证券有限公司研究部主管罗满强表示,市场投资者通常对规模较大的房企发行的美元债表示欢迎,但是更多需要资金的是中

小型房企,这类房企本身负债率比较高,发债不一定会有好的反应,只有通过较高的利率才能吸引投资者。而发债融资金额加内房企本来就很高的负债比,相比供股而言,增加的是总股本,所以从财务状况的角度而言股本融资更加健康。

香港一家中资券商专业投资全球债券的基金经理表示,看好内地房企债券,因为从目前国内政策来看,房地产调控有放松迹象,不会发生大规模的行业崩盘现象。

地产江湖再起风云 世华投奔Q房网频遭同行抵制

证券时报记者 吴家明

传统的房产中介行业目前面临着极大的冲击,而房地产市场的调整,成交萎靡不振更是加剧了各方矛盾的对立。深圳中介行业最近几个月就过得“不太平”。继此前深圳四大中介机构抵制搜房网后,近日一份关于深圳六大中介机构联合抵制Q房网·世华地产的声明,又将深圳中介代理行业推向舆论焦点。

今年6月,世华地产加盟Q房网,旗下300余家门店也陆续换牌为Q房网,随之而来更是惊动整个中介行业的全新的经纪人模式。据悉,这一模式为拉拢经纪人加盟,给予经纪人大大高于业界平均水平的提成。Q房网的新模式将释放全行业史上最高55%至85%的提成比例,不同分成比例对应不同的合作模式。在

这种模式下,传统的中介公司摇身一变成为拥有大量房源和客源的平台,而经纪人则可以不受束缚,借平台独立开展业务,并因此获得更为丰厚的收益。

近日,证券时报记者走访了Q房网位于深圳罗湖的几家门店,通过交谈发现,多数业务员都感到十分兴奋。方经理对记者表示,许多业务员都在计算着Q房网新的佣金机制下,自己能够多拿多少钱。不过,这种新的模式却招致了昔日“盟友”的联合抵制。上周,深圳中原、中联、美联、招商、海王和港置地产发表声明,内容包括在9月18日以后加入Q网房的经纪人将被列入几大中介机构的“黑名单”,并将退出所有委托Q房网代理的房地产项目。

而在本周,中介机构之间的口水战再度升级。深圳中原董事

总经理郑叔伦日前发文称,“表面上是为了经纪人争取利益,实际上是把公司近年亏损的包袱丢给员工,连自己多年经营的公司品牌也不要,华丽转身为行业先锋”。而世华地产董事总经理梁文华的反驳则非常简单,认为“传统思维已过去,现在已是互联网平台时代,未来中介是借平台和建平台时代”。

昨日,中原集团主席黎明楷发文,文中对独立经纪人制度进行利弊分析,他提及独立经纪人模式其实只是把加盟店的方法用到极致,门槛大幅降低,让没有创业本钱的可以以个人身份加入,共享品牌、共享资源。Q网房的做法基本上是将管理层的佣金都给了一线经纪人,再加上省掉工资与福利金,就能给出高佣金。更有市场消息传出,中原二级市场代理项目将全面封杀Q房网。

香港前三季度土地供应近全年目标九成

证券时报记者 吕晓明

香港特区政府昨日公布了新一季度土地拍卖计划,共推出六幅住宅用地向开发商招标。香港市建局也将推出多个项目,共计850个住宅单位。

地产业内人士分析称,如果上述计划全部如期推出,第三季度香港楼市将可提供6700个住宅单位,加上上半年的供应量,预计第三季度末,港府提供的土地可建1.68万个住宅单位。陈茂波表示,这将达到港府预定全年目标的90%。

值得注意的是,香港特区政府为从土地供应环节缓和供需矛盾,将加强对土地用途变更的检

讨工作。陈茂波昨日表示,港府将持续进行土地用途检讨,到目前已经有初步成果,找到150幅用地,将通过更改用途及发展密度等措施,在未来5年兴建21万个住宅单位,他强调,其中70%为公营房屋。据悉,目前港府相关部门正展开修订法定图则的工作,陈茂波呼吁相关地区市民及社会各方能给予体谅及支持。

陈茂波表示,要解决市民居住问题和楼价高企的问题,除了要继续实施“双辣招”等管理需求措施外,更要增加及加快房屋土地的供应,而在短中期内可以最迅速和最有效增加土地供应的方法,是尽量

善用现有在市区和新市镇的已建设土地,和毗邻建设设施的土地。

对于港府昨日公布的一系列增加供应的措施,香港地产商及市场人士反应平静。作为香港地产龙头企业之一的新世界发展,公司主席郑家纯认为,目前香港楼市仍然有较大需求,相信楼价不会下跌,他还预计年内楼价最多可上升一成。他强调,公司对港府推售的地皮都有兴趣,同时公司将积极通过更改农地用途和收购旧楼来增加土地储备,另外,新世界发展暂时无意分拆旗下酒店业务上市。

外资大行摩根士丹利的分析师表示,香港本地地产开发商在项目

单价及销量上都录得增长,近期土地拍卖价格有所下降,同时相关的建筑成本增速放缓,都支持发展商

加强盈利能力并有望维持在20%以上的息税前利润率。

大和认为,第三季度香港一手住宅的成交按年、按季均表现理想,虽然新楼盘效应渐退,但香港楼市供应已趋平衡,因此维持对香港本地地产股的正面看法。巴克莱则警告说,近日投资者最关心的问题是:当前楼市交投的热度能否持续至年底?一旦交投回落,地产股便有下跌风险,同时面临利率上升的潜在风险,因此建议投资者先行减持地产股。