

房地產艱難時刻 增長邏輯悄然生變

種種跡象顯示，內地房地產企業正面臨多年未見的艱難時刻。資金短缺，成為掛在產商頭上的一柄懸劍。

據新浪財經報道，7月11日下午，光大信託發布緊急通知稱「截至當日12點，暫停所有房地產類項目募集（包括直銷和代銷）。12點後已募集的此類項目全部退款。」在監管趨嚴的背景下，利率一向相對較高的房地產類信託產品，在市場持續遇冷。在「房住不炒」思路下，地產信託融資正逐步收緊。

官方重申發債備案

無獨有偶。7月12日，發改委在其官網上發布關於對房地產企業發行外債申請備案登記有關要求的通知，規定房地產企業發行外債只能用於置換未來一年內到期的中長期境外債務；房地產企業發行外債要加強信息披露，在募集說明書等文件中需明確資金用途等情況。

發改委此舉是為進一步落實此前發布的外債管理規

定要求，但相關規定分別於2015年及2018年發布，發改委為何在此時發布落實上述規定的通知？真實的原因或在於，房企通過發外債還內債的情形已經愈演愈烈。這導致在去槓桿背景下，房地產的高槓桿卻難以降下來。

近年來，在決策層調控樓市不放鬆的政策基調下，通往房地產的影子銀行通道被毫不留情地切斷，資產證券化（ABS）融資停擺，海外債收緊，地方資產管理公司（AMC）也受到嚴格控制，決策層降低房地產槓桿率的決心盡顯。

今年5月中旬以來，多項文件要求控制房地產融資，就在近期，針對近期部分房地產信託業務增速過快、增量過大的信託公司，銀保監會開展了約談警示。不少業內人士稱，現時多家信託公司的房地產業務基本暫停了。

在資金來源匱乏的情況下，銷售回款成為最後一根稻草。然而，隨着內地樓市降溫，面對龐大的到期債務，銷售回款恐怕只是杯水車薪。根據克而瑞研究中心日前公布數據顯示，碧桂園、恆大、萬科三家地產龍頭企業上半年權益銷售金額分別為2797.9億元、2687.0億元和2009.6億元，與去年同期相比均有不同

程度的下降。

東方不亮西方亮，內地開發商早已將目光轉向海外。根據Dealogic公布的數據，自今年年初以來，內地開發商的美元債券發行規模同比增加了一倍，截至5月達到320億美元。儘管其成本最高可達國內借款成本的兩倍，僅在今年6月，就有18家內地房地產企業發行了價值18億美元的美元債券。根據標普資本智庫的數據，在排名靠前的中國房地產企業中，恆大發行的美元債券規模約為180億美元，碧桂園和萬達的美元負債規模也分別達到了147億美元和139億美元。

拆東補西不可持續

本已債台高築的內地房企線何熱衷於發行成本高於內地的外債？實為不得已而為之。據統計，今年內地房地產領域將有高達2670億元人民幣（合397億美元）的債務到期。據Dealogic數據，中國開發商在2021年底到期的債務高達3250億美元。其中，美元到期規模將達到390億美元的峰值。

然而，發行外債能否成為內地房企長久的融資渠道？拆東補西的借新還舊還能持續多久？

事實上，面對債務的不可持續增長，政府早已警

覺，據悉此前多家開發商已承諾降低總槓桿率。但從今年上半年內地房企發行外債來償還到期內債的情況來看，該行業的債務槓桿率顯然難以下降，甚至可能不降反增。正是在這樣的背景下，發改委及時出臺通知，加強對房地產企業發行外債的規範管理。

房地產行業遭遇資本的拋棄，喻示着過去20年來的經濟增長邏輯正發生根本性的轉變。過去近20年來，一向被視作最長產業鏈的房地產行業，貢獻了30%的中國GDP增長率。每每遇到穩增長的關鍵時刻，房地產都充當了經濟托底的重要力量。但如今，這一邏輯已經轉變。

與過去幾輪經濟周期明顯不同的是，現階段宏觀調控受到「高債務、高樓價」的掣肘。顯現，決策層正在努力打破這一怪圈，營造一個健康、良性的經濟增長生態。未來中國經濟要靠製造業還是房地產？從決策層連番釋放的信息來看，答案不言而喻。

儘管資金極度短缺，今年第一季度房地產投資仍然激增11.8%，高出2018年全年9.5%的增速。增長能否持續？這種增長是否理性？今天將要公布的第二季度中國經濟數據，或將給出更多信息。

香港商報記者 李穎

超310萬戶蜂擁申請科創板 首批中籤率高於A股

通科創板交易權限的投資者或近乎全員參與了打新。

首發市盈率相差較大

至於首批25家科創板公司平均每家網上申請有效戶數約為304.032萬戶，平均中籤率為0.059163%。而據choice數據，今年上市的A股新股，網上申請中籤率中位數為0.0380%。

從發行價和市盈率來看，首批25家公司的最低價均由中國通號攬收，其發行價為5.85元/股，發行後市盈率為18.8倍。而它也是目前中籤率最高的科創板股票，網上打新中籤率為0.22538%，頂格申請可能不止中一簽。

首批25家擬上市的科創板公司首發市盈率相差較大，除超百倍的中微公司和最低的中國通號外，其餘23家發行後平均市盈率為49.8倍。加上這兩家公司，發行後市盈率中位數為46.15倍，約為A股以往首發上市23倍市盈率的兩倍。

統計顯示，多數詢價機構報價都在發行價上下15%的範圍內，但有少數機構報價距離發行價偏離50%以上，比如在中國通號報價中，北京漢和漢華資本管理有限公司報價16元，是最終發行價的273.5%；而深圳平石資產、民生惠通等機構多次給出了最高報價。

同樣，也有機構的報價遠低於最終確定的發行價，比如光峰科技發行價17.50元，北京泓澄投資報價7.8元，僅為發行價的44.57%。據統計發現，不僅光峰科技，北京泓澄投資在新光光電、中微公司、樂鑫科技等發行人均給出了最低報價。

統計顯示，相比主板、中小板和創業板新股發行中網上發行佔比為90%或100%，科創板企業網下發行佔比普遍超過70%。

網下打新涉嫌違規

至於出現的違規打新，證券業協會已經展開調查，相關結果將很快公布。

據中國證券報報道，在網下初步詢價過程中，交易軟件會顯示每隻新股的擬申請數量上限，但是具體到每一隻產品，申請管理人需要根據產品淨值進

行具體調整，而券商也需要在其中承擔起審核責任。

「C類投資者裏，有幾家私募，每隻產品都是頂格申請，那意味着每隻產品的規模都得10億元以上，我絕對不相信這些私募每隻產品都有這麼大規模。」一位基金經理告訴中國證券報記者。

按照相關規定，網下投資者申請金額不得超過相應資產規模或資金規模。目前來看，申請規則清晰明了，出現違規行為是相關私募和券商業務能力不足或是主觀蓄意，目前尚不得知。

科創板首批25隻股票網上打新已收官，距離掛牌上市僅剩一周時間。目前，各項準備工作已進入衝刺階段。

7月20日，上交所聯合中國結算上海分公司、中證金融分別組織至市場開展科創板交易業務通關測試，與7月22日首批科創板公司掛牌上市日期相隔一個週日，可視為科創板開市前的最後衝刺。



貿易戰對中國影響趨弱

中國海關總署上周公布中國2019年上半年進出口數據。在世界經濟和貿易增長放緩、中美經貿摩擦影響持續顯現的背景下，中國對外貿易仍然表現出很強的韌性。其中最引人關注的是中美貿易數據表現，上半年中國對美出口同比下降2.6%，自美進口同比下降25.7%，貿易順差擴大12%。總體上看，中美貿易額下降給中國整體外貿數據帶來一定壓力，但影響總體可控。

貿易戰無法阻止順差

2018年3月，美方發出開啓貿易戰的威脅。

法定要求償債書

根據《破產條例》(香港法例第六卷)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書須立即償付的經算定項的債項致：張漢輝 (CHEUNG HON HUI) 地址：香港新界沙田銀禧街21號維多利亞園閣23樓3室 特此通知如下債權人已發出法定要求償債書：債權人名稱：GOLDEN CONNECTION FINANCE LIMITED 其地址為：香港九龍旺角道33號匯豐發展大廈19樓1903室 債權人要求台灣支付HK\$1,130,024.38，而該債項是根據以債權人為原告人，以台灣為被告人的，在標地為香港特別行政區區域法院民事訴訟編號2017年第1985號的法律程序中區域法院於2017年7月18日的判決中，宣判台灣須向原告人支付：(一) 為數HK\$744,683.01之欠款；(二) 由2017年5月25日至2019年5月22日以及27.6%利率計算直至付款為止的利息，該項利息計算至本法定要求償債書日期(即2019年5月22日)合計HK\$385,341.37；及(三) 為數HK\$9,200.00之定額罰款。此外，就所要求的款項而言，該債項是有抵押的。債權人持有對被告日期為2017年10月16日的總對賬單，對記台灣於港新沙田銀禧街21號維多利亞園閣G座23樓3室的物業中的權益(「該抵押」)。本法定要求償債書乃重要文件，自本公告刊登起計的首天，本法定要求償債書即被視為送達台灣，台灣必須於本法定要求償債書送達台灣後21天內向債權人書面列出所有債項或債權人達成和解，否則台灣可被宣告破產，而台灣的財產及物品亦可被取走。如台灣認為有令本法定要求償債書作廢的理由，台灣亦可在本法定要求償債書送達台灣後18天之前向法院申請將本法定要求償債書作廢。如台灣對本書的處境有任何疑問，應立即徵求律師的意見。法定要求償債書日期：2019年5月22日 公告日期：2019年5月15日 本法定要求償債書可向下列人士索取或在下列地址查看及領取：名稱：陳靜文律師(債權人之代表律師) 地址：香港中環德輔道中121號通源發展大廈11樓1102室 電話：2689 0988 傳真號碼：2526 1518 檔案編號：CCMCCM/1055-17/A/E 切記：自本公告刊登之日起計，台灣只有21天的時間，之後債權人便可提出破產呈請，台灣亦可自本公告刊登的首天起計18天內向法院申請將本法定要求償債書作廢。

【香港商報訊】距離正式掛牌上市交易僅剩一周，25家科創板首批公司網上申請中籤率全部出爐。

昨晚，首批科創板的最後7家公司均已公布網上申請中籤率。據統計，首批25家科創板公司平均每家網上申請有效戶數約為304.032萬戶，平均中籤率為0.059163%。

中國通號獲超高中籤率

中國通號網上發行中籤率為0.2253%，比平均中籤率高出約3.8倍，是網上發行中籤率最高的科創板股票。

而除開中國通號的超高中籤率，首批剩餘24家科創板公司的平均中籤率為0.05224%，中位數為0.05326%。這一數字略高於A股網上打新中籤率。

值得關注的是，從申請戶數上看，方邦股份有效申請戶數為309.66萬戶，其餘6隻科創板股票的有效申請戶數均超過310萬戶，其中交控科技的有效申請戶數接近311萬戶(310.97萬戶)。

而在一周前，瀾起科技公布的有效申請戶數為292.98萬戶，也就是僅僅一周時間，參與打新的科創板投資者新增近18萬戶。

回溯6月27日，科創板第一股華興源創網上發行有效申請戶數為275.63萬戶。此後，睿創微納、天準科技、杭可科技開始超過280萬戶。也就是說，參與打新的科創板投資者新增近35.34萬。

如果算平均數，25家科創板首批公司，平均每家網上申請有效戶數約為304.032萬戶。6月29日，上海證券交易所副總經理劉逵曾透露，目前符合適當性要求的投資者戶數約有320萬戶。這意味着，開

證券代碼：600611 證券簡稱：大眾交通 公告編號：2019-034

909093 大眾B股

債券代碼：155700 債券簡稱：18大眾01

大眾交通(集團)股份有限公司2018年年度權益分派實施公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

重要內容提示：
● 每股分配比例：
A股每股現金紅利0.12元，B股每股現金紅利0.017408美元
● 相關日期

股份類別	股權登記日	最後交易日	除權(息)日	現金紅利發放日
A股	2019/7/22	-	2019/7/23	2019/7/23
B股	2019/7/25	2019/7/22	-	2019/8/8

● 差異化分紅送轉：否
一、通過分配方案的股東大會屆次和日期
本次利潤分配方案經公司2019年6月11日的2018年年度股東大會審議通過。

二、分配方案
1. 發放年度：2018年年度
2. 分派對象：
截至股權登記日下午上海證券交易所收市後，在中國證券登記結算有限公司上海分公司(以下簡稱「中國結算上海分公司」)登記在冊的本公司全體股東。

3. 分配方案：
截至股權登記日以下上海證券交易所收市後，在中國證券登記結算有限公司上海分公司(以下簡稱「中國結算上海分公司」)登記在冊的本公司全體股東。
三、相關日期

股份類別	股權登記日	最後交易日	除權(息)日	現金紅利發放日
A股	2019/7/22	-	2019/7/23	2019/7/23
B股	2019/7/25	2019/7/22	-	2019/8/8

四、分配實施辦法
1. 實施辦法
(1) 無限售條件流通股紅利委託中國結算上海分公司通過其資金清算系統向股權登記日上海證券交易所收市後登記在冊并在上海證券交易所各會員辦理了指定交易的股東派發。已辦理指定交易的投資者可于紅利發放日在其指定的證券營業部領取現金紅利，未辦理指定交易的股東紅利暫由中國結算上海分公司保管，待辦理指定交易後再進行派發。

(2) 派送紅股或轉增股本的，由中國結算上海分公司根據股權登記日上海證券交易所收市後登記在冊股東持股數，按比例直接計入股東賬戶。

2. 自行發放對象
上海大眾公用事業(集團)股份有限公司
3. 扣稅說明
A股股東的現金紅利發放

(1) 對於A股的自然人股東及證券投資基金，根據《關於上市公司股息紅利差別化個人所得稅政策有關問題的通知》(財稅[2015]101號)及《關於實施上市公司股息紅利差別化個人所得稅政策有關問題的通知》(財稅[2012]85號)有關規定，持股期限在1個月以內(含1個月)的，其股息紅利所得全額計入應納稅所得額；持股期限在1個月以上至1年(含1年)

的，暫減按50%計入應納稅所得額；上述所得統一適用20%的稅率計徵個人所得稅；持股期限超過1年的，暫免徵收個人所得稅。按照該通知規定，公司派發現金紅利時暫不扣繳個人所得稅，每股發放現金紅利人民幣0.12元。待其轉讓股票時，證券登記結算公司根據其持股期限計算應納稅額，由證券公司等股份託管機構從個人資金賬戶中扣收并劃付證券登記結算公司，證券登記結算公司于次月5個工作日內劃付本公司，本公司在收到稅款當月的法定申報期內向主管稅務機關申報繳納。

(2) 屬於《企業所得稅法》項下居民企業合義的持有本公司A股的機構投資者，公司不代扣繳所得稅。每股實際發放的現金紅利為人民幣0.12元。

(3) 境外合格機構投資者(QFII)股東，根據國家稅務總局2009年1月23日發布的《關於中國居民企業向QFII支付股息、紅利、利息代扣繳企業所得稅有關問題的通知》的規定，公司代扣繳10%企業所得稅，扣稅後每股實際發放現金紅利人民幣0.108元。公司按稅後金額委託登記結算公司發放。

(4) 對於對香港聯交所投資者(包括企業和個人)投資公司A股股票(「滬股通」)，其現金紅利將由公司通過登記結算公司按股票名義持有人賬戶以人民幣派發，扣稅根據《財政部、國家稅務總局、證監會關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2014]81號)執行，按照10%的稅率代扣所得稅，稅後每股實際發放現金紅利人民幣0.108元。

B股股東的現金紅利發放
B股股東的現金紅利由本公司委託登記結算公司發放，B股現金紅利以美元支付。根據《境內外上市外資股規定實施細則》的規定，美元與人民幣匯率按公司2018年度股東大會決議日下一工作日(2019年6月12日)中國人民銀行公布的美元兌換人民幣中間價(1:6.8932)折算，每股現金紅利0.017408美元(含稅)。

(1) 非居民企業股東(股東賬戶開頭為C99的股東)，根據國家稅務總局2009年7月24日發布的《關於非居民企業取得B股等股票股息徵收公司所得稅有關問題的通知》(國稅函[2009]394號)的有關規定，公司按10%的稅率代扣繳企業所得稅，扣稅後每股實際發放的現金紅利為0.015667美元。

(2) 對於B股居民自然人股東(股東賬戶開頭為C1的股東)，根據2015年9月4日財政部發布的《關於上市公司股息紅利差別化個人所得稅政策有關問題的通知》(財稅[2015]101號)和2012年11月16日財政部發布的《關於實施上市公司股息紅利差別化個人所得稅政策有關問題的通知》(財稅[2012]85號)的規定，持股期限在1個月以內(含1個月)的，其股息紅利所得全額計入應納稅所得額；持股期限在1個月以上至1年(含1年)的，暫減按50%計入應納稅所得額；上述所得統一適用20%的稅率計徵個人所得稅；持股期限超過1年的，暫免徵收個人所得稅。按照該通知規定，公司派發現金紅利時，暫不扣繳個人所得稅，每股發放現金紅利0.017408美元。待個人轉讓股票時，證券登記結算公司根據其持股期限計算應納稅額，由證券公司等股份託管機構從個人資金賬戶中扣收并劃付登記結算公司，登記結算公司于次月5個工作日內劃付本公司，本公司在收到稅款當月的法定申報期內向主管稅務機關申報繳納。

(3) 外籍自然人股東(股東賬戶開頭為C90的股東)，根據財政部、國家稅務總局1994年5月13日發布的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》(財稅字[1994]20號)的規定，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得暫免徵收個人所得稅，每股發放現金紅利0.017408美元。

五、有關查詢辦法
本次權益分派如有疑問，請按以下聯繫方式查詢。
聯繫部門：公司董事會秘書辦公室
聯繫電話：021-64289122
聯繫傳真：021-64285642
特此公告。

大眾交通(集團)股份有限公司董事會
2019年7月15日