

李君豪：新架構令證監「話晒事」

上市公司數目料大減 上市委員或成橡皮圖章

港交所（00388）與證監會聯合推出的上市架構諮詢再遭業界公開反對，是次公開表態不希望新架構通過的是來自港交所的非執行董事李君豪，認為新的上市審批架構令證監會「話晒事」，令其他上市委員會的成員成為橡皮圖章。他指出，諮詢文件毋須經香港交易所董事會批准，因此即使他個人反對，亦不能以其職能在內部阻止，故只能公開發聲。港交所則表示，交易所行政人員一直有就諮詢文件知會香港交易所董事會，董事會亦曾於會議討論並同意有關文件。

大公報記者 王嘉傑

李君豪於上周五聯合證券業界人士出席記者會，公開表示反對港交所及證監會早前推出的上市架構諮詢文件，強調董事會成員只是被知會聯交所將推出該份諮詢文件；因此，為免被外界誤會作為董事會成員何以不在內部提出反對，故需要公開表態反對。

上市監管委員會惹爭議

不過，上周五晚上，港交所發言人表示，由於該文件是港交所旗下子公司聯交所的諮詢文件，已於推出前（即六月十五日）獲聯交所董事會批准，因此毋須香港交易所董

事會批准。而且香港交易所行政人員一直有就諮詢文件知會港交所董事會，港交所董事會亦曾於六月十五日的會議討論有關文件，並同意及支持以該文件作為證監會和聯交所的共同諮詢文件。

諮詢文件中，比較大的爭議是增設上市監管委員會，專門關注上市合適性及具政策影響的個案。不過，李君豪認為，有關做法只會令證監會在上市審批權上「話晒事」，因為現行負責上市審批的上市委員會或會因怕「捱錢」，只要有少少懷疑個案涉及合適性就交由上市監管委員會審批，而且上市監

上市架構比較

項目	新制度	現行制度
上市流程	上市部→上市委員會→上市監管委員會（只關注上市合適性及具政策影響的個案）覆核交由上市監管覆核委員會	上市部→上市委員會；覆核個案交由上市上訴委員會
上市監管委員會成員	由上市委員會及證監會各三人組成，並由上市委員會主席擔任主席	不設置
上市監管覆核委員會(新)/上市上訴委員會(現行)	由證監會主席、行政總裁、一名非執董及三名上市委員會成員組成	由港交所主席及兩名董事組成
證監會角色	在新設的上市架構中出任一定數目的委員	擁有上市否決權

中國3D擬今年港設戲院

【大公報訊】記者李潔儀重慶報道：將改名為「HMV數碼中國」的中國3D數碼（08078），積極擴展娛樂王國，繼向滙友資本（08088）收購HMV香港業務後，主席蕭定一透露，將於年內在香港開設電影院，具體計劃將於短期內公布。

內地市場仍為集團重點

「若果不理智地搶site（位置），幾時都可以，我計過數，有得做先會做！」蕭定一直言，現時港人太多娛樂選擇，導致香港電影院市場進入沒落潮，加上本地租金成本高企，因此中國3D數碼更多的只會視香港為宣傳平台，內地市場仍然是集團的重點。中國3D數碼日前在中國內地已開設5家電影院，其中投資4000萬元人民幣的重慶電影院，設有12個影廳、約1300個座位。蕭定一表示，該電影院開業首兩個月已收支平衡，相比廣州電影院最快四至



中國3D數碼主席蕭定一

大公報記者李潔儀攝

匯賢：留資金收購及資產提升

【大公報訊】記者趙建強報道：匯賢產業信託（87001）上周公布業績，公司決定下調分派比率一個百分點至97%，行政總裁蔣領峰解釋，公司希望保留資金作資產提升及收購新項目，目標在內地一、二線城市尋找一些有增長潛力的項目。他承認，雖然近年多了企業興建商場，但公司要計算回報率，投標多次都以失敗告終。

市場波動影響利潤料有限

匯賢產業信託目前負債比率約21%，距離信託公司的法定上限45%仍有很大距離，蔣領峰稱無論商場、酒店，基本「乜嘢項目都睇」，公司早前貸款，利率僅為同業拆息+1.12%，即利率僅1.37%，有足夠能力收購項目。另外，公司去年購入重

慶購物商場，目前仍在進行資產提升，包括重新調整租務組合，吸納更多本地品牌，公司亦需要保留資金作翻新之用。

展望下半年內地零售市場，蔣領峰認為，內地推出不少政策希望刺激市道，例如早前提出退稅政策，旗下商場部分零售店已經加入，非中國居民可享11%退稅，相信可增加消費。但他強調，公司基本租金較高，營業額分成只佔整體收入的數個百分點，防守性較高，料市場波動對公司利潤影響有限。

1067電視劇版權售予TVB

另外，中國3D數碼去年初向亞洲電視購入部分電視劇版權，蕭定一透露，已經與電視廣播（00511，TVB）簽訂合約，把合共1067集電視劇版權悉數售予TVB，惟未有披露作價，只強調作價合理。蕭定一續說，在整項交易中，中國3D數碼只保留中國內地的版權，還擁有相關電視劇的重拍權，以及廣東話以外所有語言的版權。中國3D數碼去年成功購得亞視部分電視劇的永久版權，是1977年至1981年期間，由蕭定一父親蕭若元參與創作的29套電視劇，包括《大地恩情》系列、《大丈夫》、《鱷魚淚》、《天蠶變》等。

慶購物商場，目前仍在進行資產提升，包括重新調整租務組合，吸納更多本地品牌，公司亦需要保留資金作翻新之用。

展望下半年內地零售市場，蔣領峰認為，內地推出不少政策希望刺激市道，例如早前提出退稅政策，旗下商場部分零售店已經加入，非中國居民可享11%退稅，相信可增加消費。但他強調，公司基本租金較高，營業額分成只佔整體收入的數個百分點，防守性較高，料市場波動對公司利潤影響有限。

蔣領峰稱，旗艦項目北京東方新天地去年起分階段終止一間巨型百貨公司的租約，並將之分拆多個小型零售店，大幅提高每平米租金單價，料隨着新租戶於今年逐步進駐，明年租金增幅料可全面反映。



▲左起：智易東方證券行政總裁蔣常念、中潤證券副主席蔡思聰、港交所非執行董事李君豪、香港經濟師學會永遠榮譽會長范維綱，以及香港經濟師學會副會長古兆勛

大公報記者王嘉傑攝

管委員會是由三名證監會成員及三名上市委員會委員組成，當中一名上市委員會成員會成為上市監管委員會主席，在投票時為保持中立而不投票，變相只要是證監會不會同意，就不能通過。

僅加快否決速度 不利創投

李君豪稱，證監會的做法隨時令上市公司數目大減，影響整個金融業。他指出，現行的上市委員會由28位來自不同界別的專業人士組成，是多元化的；反之，上市監管委員會的證監會成員佔半數，而且證監會成員的商業觸覺不及來自不同界別的專業人士，在商業模式不斷創新下，新架構或對創新公司上市不利。他認為，新架構只是加快了否

決的速度而非整個審核的過程。

李君豪稱，若港交所及證監會堅持要成立上市監管委員會，建議將由三名上市委員增加至六名，連同三名證監會成員共九名成員，以達至六對三的比例。或是加入三名證監會成員於上市委員會內。他表示，目前自身接觸的業界對文件亦有保留，亦沒有聽到有港交所的董事會成員同意新架構，而他了解到現時部分上市委員會委員，對於可能變成「橡皮圖章」而有意不再擔任有關職位。

有關的新上市架構諮詢期將於九月十九日為止，李君豪呼籲業界多留意內容並表態，希望能擱置有關計劃。他表示，若現行的諮詢內容獲得通過將會轉行，不過隨後他又指有關說法只是開玩笑。

十大屋苑上月274交投漲14%

【大公報訊】即使市場對全球經濟表現均抱持審慎態度，部分更傾向悲觀；然而，本港樓市卻似完全不受影響，七月份一手及二手成交均較六月優勝，其中十大二手私人屋苑交投升逾14%，七月錄逾270

十大屋苑七月份成交表現

屋苑	七月份(宗)	六月份(宗)	按月升跌(%)
鯽魚涌太古城	35	29	+20.7
鯽魚涌康怡花園	14	9	+55.6
鴨脷洲海怡半島	23	12	+91.7
荔枝角美孚新邨	30	39	-23.1
觀塘麗港城	16	16	-
紅磡黃埔花園	33	26	+26.9
將軍澳新都城	24	11	+118.2
沙田第一城	38	32	+18.8
天水圍嘉湖山莊	46	56	-17.9
東涌映灣園	15	10	+50.0
總數	274	240	+14.2

資料來源：中原、美聯、利嘉閣、港置

宗交投。英國六月二十三日公投後，脫歐已成事實，對已疲憊不堪的歐洲，以至全球經濟帶來更多不明朗因素，美國加息亦被迫延後。然而，本港樓市卻在憧憬資金會東移，以及低息環境仍會持續一段長時間下，氣氛反而趨向熱鬧。綜合各代統計顯示，十大私人屋苑七月份合共錄得274宗，按月上升約14.2%，其中最少6個屋苑的七月份成交量，暫是今年最多月份。

新都城兩房首見五球成交

美聯營業經理范為民表示，紅磡黃埔花園七月錄得33宗成交，暫是今年最多成交量的月份，較六月上月升約27%；平均實用面積呎價約1.15萬元，升幅逾7%。該行助理區域經理黃錦翰稱，沙田第一城七月錄38宗成交，亦是今年最多的月份，按月升約19%。另該行營業經理劉浩勤指，將軍澳新都城本月有24宗成交，按月升近1.2倍，其中最新成交的第一期2座頂層F室連天台單位，實用面積364方呎，成交價達515萬元，為該屋苑今年兩房單位首見逾500萬元成交個案，呎價逾1.4萬元。

屯門豐連收逾1200票 超額五倍

【大公報訊】發展商七月賣樓按月升逾8%，旺勢將在本月延續，其中率先登場屯門豐連，暫已錄逾1200票，按已公布售價的單位數目計，超額逾5倍。

八月續旺 一手料推6000伙

粗略統計，過去兩日一手市場雖只售出約50個單位，按周跌約逾四成，但七月

份卻售出約1300多個一手單位，以元朗PARK YOHO、長沙灣尚都等為主，較六月的約1200個。

由於本月將再多個中大型樓盤登場，如元朗Grand YOHO第一期、筲箕灣形薈、馬鞍山薈朗及屯門NAPA等，每個涉及約500伙至1000伙單位，且估計全月可推至新樓盤所涉單位約6000伙，故相信本月一

八月「放榜」高峰期 恒指或微調

【大公報訊】上周五港股七月最後一個交易日以跌市告終，失守22000點關口報21891點，但整個七月累升1097點或5.2%，可謂成功「七翻身」。踏入八月份，為企業半年業績公布的高峰期。分析指，七月恒指累升千點，出現調整並不出奇，但幅度不會太大。除業績外，環球央行未來行動及深港通消息將為市場焦點所在，

料恒指八月份於21200點至22700點上下落。

國美轉型期發盈警

【大公報訊】國美（00493）昨日發盈利警告，指基於集團進入戰略轉型的實施期，截至2016年6月底止中期利潤預期將有所減少。國美預期，歸屬予母公司股東應佔利潤預期將比去年同期減少約90%至100%之間，如扣除非經營因素，調整後的利潤與去年同期相比將減少約75%至85%之間，但預計戰略轉型將於完成時為集團帶

證監擴審批權 或無諮詢機會

【大公報訊】新的上市架構最大爭議是證監會是否擴大了其上市審批的權力，改變了他們在上市審批的角色，雖然港交所（00388）在推出該諮詢文件時已表示，現時證監會已有對上市申請有否決權；不過，港交所非執行董事李君豪就指出，證監會現時已能在最早階段否決上市申請，而且在推出新上市政策時，因設有上市政策委員會，亦能在最早階段否決，就連諮詢機會也沒有。

合適性問題存灰色地帶

對於新的架構，其實在社會有反對亦有贊成。財經事務及庫務局局長陳家強認為，新建議有助簡化現行的上市程序，因為新設的上市監管委員會只對上市合適性及具政策影響的個案關注，相信這類個案只屬少數，申請上市的企業毋須再重複回應上市委員會及證監會的問題，認為市場人士歡迎這項新建議。

此外，香港董事學會主席賴顯榮亦於早前表示，以往證監會及聯交所會向上市申請提出疑問，現時由兩個機構參與委員會審批上市問題，將有效簡化程序，並縮短審批時間。

不過，李君豪持反對意見，指出雖然目前上市條例亦寫明上市申請必須屬於合適性。他認為，對於合適性的問題存在灰色地帶，是否屬於合適性由證監會「話事」，因處理該事項的上市監管委員會的證監會成員佔一半。

嘉湖實呎8186元創新高

此外，中原高級區域經理張光耀稱，鯽魚涌太古城七月有35宗成交，市場放盤約350個，部分業主見市況好轉，叫價已調升約3%至5%。該行高級經理林毅恒說，同區康怡花園七月錄13宗成交，較兩至三月前的較旺月份下跌。

嘉湖實呎8186元創新高

港置首席分區經理谷學祖稱，荔枝角美孚新邨因盤源較少及市場有新盤競爭下，七月成交僅約30宗，按月跌約23%。另七月成交同樣下跌約18%的天水圍嘉湖山莊，有消息透露，美湖居4座中低層F室，實用面積441方呎，業主在反價1萬元後，剛以361萬元售出，呎價8186元，暫是該屋苑今年呎價新高。

另消息又透露，鴨脷洲南灣1座低層A室，實用面積1942方呎，剛以4320萬元售出，呎價約2.22萬元。業主於2010年中以公司名義，以4479萬元一手購入，現帳面蝕159萬元。利嘉閣分行經理梁浩賢稱，大坑曠巒中層B室單位，實用面積約581方呎，剛以1600萬元易手，業主帳面蝕47.6萬元。

屯門豐連收逾1200票 超額五倍

【大公報訊】發展商七月賣樓按月升逾8%，旺勢將在本月延續，其中率先登場屯門豐連，暫已錄逾1200票，按已公布售價的單位數目計，超額逾5倍。

粗略統計，過去兩日一手市場雖只售出約50個單位，按周跌約逾四成，但七月份卻售出約1300多個一手單位，以元朗PARK YOHO、長沙灣尚都等為主，較六月的約1200個。

由於本月將再多個中大型樓盤登場，如元朗Grand YOHO第一期、筲箕灣形薈、馬鞍山薈朗及屯門NAPA等，每個涉及約500伙至1000伙單位，且估計全月可推至新樓盤所涉單位約6000伙，故相信本月一手成交會續增。

其中由南豐等發展的豐連，其地產部總經理鍾志霖表示，該盤過去三日的參觀示範單位人數逾萬人次，公司短期內便會公布銷售安排，並考慮推出更多單位應市。市場消息指，過去兩日已累積認購登記逾1200票，以該盤暫已有售價的194夥計，超額約5.2倍。