

# 房企年底添“存粮” 华润置地获地块注入

◎本报记者 李和裕 实习生 朱宇琛

年关将至，或许是为了让年报更加“好看”，房地产企业纷纷扩充土地储备的“存粮”。除了有远洋、瑞安等内地房企大举出手，更有九仓、恒基地产等大鳄宣布各自财大气粗的拿地计划。而昨日复牌的华润置地(1109.HK)又发布公告称，将从母公司华润集团购买3幅地块，收购代价为45.3亿港元。

华润置地将通过收购投资控股公司迅机的全部股权获得相关地块，公司为此计划以16.83港元/股的价格向卖方发行2.6909亿股新股。据了解，迅机公司拥有位于无锡、杭州和大连的3幅地块的权益，总面积289.1万平方米。华润置地的土地储备因此将由1280万平方米猛增至约1570万平方米，而45.3亿港元的收购价较调整后净资产有约9.2%的折让，16.83港元的新股价则较公告前的最后收盘价18.92港元有12.4%的折让。交易完成后，华润集团对华润置地的持股比例将由59.4%提升到62%。

从项目来看，华润置地此次所获得的无锡地块位于滨湖区太湖新城，总建筑面积1450867平方米，将在10年内被开发为住宅和商业项目，该项目一期住宅已经销售完毕，均价为7190元/平方米。杭州地块位于江干区，总建筑面

积84886平方米，将在5-6年内被开发为住宅和商业项目，均价预计可达20000元/平方米。大连地块位于滨海新区，总建筑面积1501432平方米，将在9年内被开发为住宅和商业项目，预计均价能达7000元/平方米。

机构对华润置地这次的动作普遍给予了肯定的评价。如中银国际的分析师表示，此次低成本收购对华润置地有利。虽然对华润置地股东权益将会有2.7%的摊薄效应，但其收购的地块将提升华润置地2008年以后的净资产值和每股收益。考虑到未来的盈利增长，中银国际将华润置地2008年的每股收益预测提升15%至0.93港元，2009年提升27%至1.322港元。

花旗的分析师则表示，这已是华润置地第三度获母公司注入资产，将可提升华润置地的资产净值，预计2008年华润置地的资产净值可提升10%，由每股22.2港元升至24.43港元，同时有助于加强华润置地未来进行土地储备的融资能力。

花旗还认为，华润集团这次卖地后，仍持有约520万平方米的土地，预计未来也会陆续注入华润置地。

华润置地复牌后股价表现不错，昨天最多上涨7.8%至20.4港元，全日收报于19.72港元，较前一交易日上涨4.2%，总成交金额5.51亿元，总建筑面积约86万平方米。

近期香港上市房企拿地案例		
公司	日期	项目
远洋地产	12月4日	以43.06亿元拍得杭州市洪墅区一幅占地19.9万平方米的地块。
瑞安集团	11月30日	旗下8家子公司联合以75.1亿元竞得占地面积近千亩的广东省佛山市禅桂巨幅地块。
九龙仓	11月	与中海地产携手以75亿元的高价拍得重庆CBD范围内规模最大的弹子石地块。
首创置业	11月	通过公开挂牌方式购入西安经济开发区154万平方米的凤城路地块，加上今年1至9月连续获得的9处地块，该公司年内新增土地储备已达507万平方米。



李和裕 表格整理

## 面对调控 房企依然热衷拿地

◎本报记者 李和裕

面对调控，许多房地产上市公司却并没有急于“套现”的意思。相反，哪怕政府继续加紧调控土地市场，它们仍在加紧拿地并部署来年的土地储备计划。

以华润置地为例，除此次向母公司买地外，华润置地近日还积极投身土地拍卖市场，上周刚得四川省绵阳市科教创业园区一幅住宅地块，成交价为5.51亿元，总建筑面积约86万平方米。

近期类似于此的个例更是不胜枚举。

但纵观宏观面，政府对于土地市场的调控仍有趋紧之势。如国土资源部、财政部和央行前天联合发布了《土地储备管理办法》，要求加强土地调控，规范土地市场运行，促进土地集约利用，提高建设用地保障能力。根据该办法，土地储备的全过程包括依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应和出售；但闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地将被优

先收回和储备。

显然，该政策体现了政府进一步控制土地供应并有效监管土地市场的决心。对此，中银国际的分析师认为，未来大部分土地将在出售前完成基础设施开发，实现净地出让，因此那些通过低成本取得毛地，并长时间囤积以期升值的开发商，将因以往的运营模式不再能持续而受到政策的负面影响。但是，那些运作规范、现金流充裕、资产周转率较高的开发商仍能从中受益。

## 奇美入股冠捷 承诺独家供液晶模组

◎本报记者 张良

冠捷科技(0903.HK)前晚发布公告称，奇美电子同意以每股5.39港元认购公司1.505亿股股份，同时公司将以3850万美元的代价向奇美电子收购有关制造液晶显示器及多功能液晶显示器资产。奇美电子则承诺，将于未来3年向冠捷科技独家提供液晶模组，也就是在未经冠捷科技书面同意的情况下，不会从事任何液晶显示器的设计、制造、生产、工程、组装或OEM业务。

冠捷科技预计，完成此次收购后，将

会使液晶显示组件装配及运输物流成本下降，并提升公司在持续增长的液晶电视市场的占有率为。

目前，联想作为国际奥委会的计算技术设备全球合作伙伴，将为2008年北京奥运会搭建信息系统平台。2004年，联想正式成为国际奥委会TOP成员，根据当时公布的资料，联想为此花费了8000万美元(包括实物)。按惯例，TOP容纳的企业在10家左右。有消息称，联想退出后，其竞争对手宏基有望接替联想成为新的TOP成员。

过去一个月，香港股市波动极大，投资气氛转弱，新股市场也受到影响。近日，继越南电单车产销商越南制造(0422.HK)延迟招股后，又有市场消息称，中国内地包装铝纸厂也将暂时搁置IPO计划。

据了解，原定于12月3日招股的越南第三大电单车产销商越南制造(VMEPH)日前宣布押后招股时间。越南制造原定于本月14日上市，集资约8-10.5亿港元。该公司发言人表示，肯定不会取消上市，招股顺延纯粹是技术问题。另外，最新市场消息称，内地包装铝纸生产商厦顺控股也因市场投资气氛弱，搁置在港IPO计划，且没有透露何时恢复招股。厦顺控股原计划发行5亿股，招股价为3.1-4.25港元，集资最多约21.25亿港元，该公司本来计划

在本周三(12月5日)招股，12月18日上市。有消息称，厦顺控股管理层不希望公司定价过低。

昨日，某香港投行人士接受记者采访时表示，新股市场年末遇冷有多方面原因，包括港股市场波动较大、新股定价不理想、新股上市后表现不如从前等等。据了解，恒生指数近期最深回调幅度近6000点，虽然日前逐步回稳，并收复了近2000点的失地，但市场的大幅动荡令新股热潮急剧降温。如中外运航运(0368.HK)、中国重汽(0808.HK)等内地行业龙头企业，在上市首日纷纷跌破招股价。据统计，11月上市的香港新股表现远不及此前的理想，月内9只上市新股有5只在上市首日“破发”，6家公司最新股价仍低于招股价。不仅如此，近期个别公司的招股价定价也不得不压低。如从事环保制冷剂制造的东岳集团(0189.HK)的招股范围为

2.05-2.63港元，但最后仅以近招股价下限的2.16港元定价。

目前，亚洲股神”恒基地产

(0012.HK)主席李兆基在出席股东大会后就直言，近期很少参与投资新股，因为近期新股没有以前那么好做，并非每个都有钱赚。而现在上市新股定价高，也没有什么盈利空间。

此外，由于市场因素不合理，

很多基金经理今年收关之前不想由

于认购新股的表现不佳，而摊薄自

己的全年业绩；另一方面，大多数基

金今年也买入了足够的新股，因而在年末新股认购方面是慎之又慎。”有投行人表示。

据统计，仅10月及11月，香港共上市19只新股，占年内上市新股数量近25%。新股中一些市值较大的公司还是比较占优势，因为基金会考虑这些公司未来可能会被划入指数，或者考虑板块配置等因素。”投行人称，而中小型企业如果缺乏卖点，且估值又不具有吸引力的话，招股情况就可能不太乐观。”

近期即将上市的新股			
上市日期	股票编号	股票名称	招股价(港元)
12月7日	0390	中国中铁股份有限公司	5.03-5.78
12月10日	1789	东岳集团有限公司	2.05-2.63
12月12日	2002	中国阳光纸业控股有限公司	5.75-7.45
12月14日	3332	真优美集团有限公司	4.88-6.18
12月14日	3337	安东油田服务集团	1.8-2.4
12月17日	0220	统一企业中国控股有限公司	3.75-4.68

杨 ■ 表格整理

## 破发压价延迟招股 香港新股遇“冷空气”

◎本报记者 杨 ■

过去一个月，香港股市波动极大，投资气氛转弱，新股市场也受到影响。近日，继越南电单车产销商越南制造(0422.HK)延迟招股后，又有市场消息称，中国内地包装铝纸厂也将暂时搁置IPO计划。

据了解，原定于12月3日招股的

越南第三大电单车产销商越南制造(VMEPH)日前宣布押后招股时间。

越南制造原定于本月14日上

市，集资约8-10.5亿港元。该公司发

言人表示，肯定不会取消上市，招

股顺延纯粹是技术问题。另外，最新

市场消息称，内地包装铝纸生产

商厦顺控股也因市场投资气氛弱，

搁置在港IPO计划，且没有透露何

时恢复招股。厦顺控股原计划发行

5亿股，招股价为3.1-4.25港元，集

资最多约21.25亿港元，该公司本

来计划

在本周三(12月5日)招股，12月18

日上市。有消息称，厦顺控股管理

层不希望公司定价过低。

昨日，某香港投行人士接受记者

采访时表示，新股市场年末遇冷有

多方面原因，包括港股市场波动较

大、新股定价不理想、新股上市后表

现不如从前等等。据了解，恒生指

数近期最深回调幅度近6000点，虽

然日前逐步回稳，并收复了近2000

点的失地，但市场的大幅动荡令新

股热潮急剧降温。如中外运航

运(0368.HK)、中国重汽(0808.HK)

等内地行业龙头企业，在上市首日

纷纷跌破招股价。据统计，11月上

市的新股表现远不及此前的理

想，月内9只上市新股有5只在上

市首日“破发”，6家公司最新股

价仍低于招股价。不仅如此，近期

个别公司的招股价定价也不得不

压低。如从事环保制冷剂制造的

东岳集团(0189.HK)的招股范围

为2.05-2.63港元，但最后仅以近

招股价下限的2.16港元定价。

目前，亚洲股神”恒基地产

(0012.HK)主席李兆基在出席股东

大会后就直言，近期很少参与投

资新股，因为近期新股没有以前那

么好做，并非每个都有钱赚。而现

在上市新股定价高，也没有什么盈

利空间。

此外，由于市场因素不合理，

很多基金经理今年收关之前不想

于认购新股的表现不佳，而摊薄自

己的全年业绩；另一方面，大多数组

基今年也买入了足够的新股，因而在

年末新股认购方面是慎之又慎。”

有投行人表示。

据统计，仅10月及11月，香港

共上市19只新股，占年内上市新

股数量近25%。新股中一些市值较

大的公司还是比较占优势，因为基

金会考虑这些公司未来可能会被

划入指数，或者考虑板块配置等因

素。”投行人称，而中小型企业如

果缺乏卖点，且估值又不具有吸

引力的话，招股情况就可能不太

乐观。”

## 看好节能减排 中油洁能加码内地CNG业务

◎本报记者 陈其珏

数据显示，由中油洁能持股8