

■内地房企逆市集资系列报道

恒大推迟在港IPO 等待股市回暖

◎本报记者 唐文祺 杨勣

虽然已将在港公开招股期进行了延长，但资本市场危机重重的薄薄冰面，还是让恒大这只地产巨象选择了临阵却步。昨日，曾对上市无比憧憬的恒大地产(6333.HK)公开宣布推迟IPO，并特股市恢复稳定后再考虑新的上市计划”。

原本有望成为今年内地房企在港上市“风向标”的恒大，昨日表示不再根据原有时间表进行全球发售，从而推迟IPO计划。恒大方面表示，由于国际资本市场目前的不稳定及低迷态势，加之恒生指数反复下探，多数新股破发“潜水”，因此做出这一决定。不过，恒大董事局主席许家印仍然满怀信心表示，对于绝大多数项目分布在省会城市及其他城市的恒大来说，业务前景和盈利增长潜力十分明显。“一旦时机合适，将会重新公布新的上市计划。”他同时透露，将加快各地项目的开发及销售进度。

据了解，恒大于3月6日启动了累计投标程序，但自3月6日以来，香港恒生指数已下跌超过2000点，跌幅逾9%。3月13日-19日，恒大进行公开招股期间，恒生指数两度出现单日超过1000点的下跌，且昨日再度大跌758.72点，显示出市场状况极差，这自然会影响到投资者认购新股的意愿。本应于18日结束公开发售的恒大地产，目前已经因为市场情况将公开招股期延长至3月19日正午；且之前还有市场消息传出，称恒大可能会以招股价区间下限每股3.5港元实行定价。但最终，恒大还是不得不推迟IPO计划。

对此，信诚证券联席董事连敬涵向记者表示，恒大IPO推迟的原因主要是由于市况不佳，而且，房地产股近期表现均不理想，直接影响了投资者对此类公司的投资兴趣。最后，作为今年首家招股的内地房企，恒大的集资规模并不算小，这也考验了市场在目前的情况下的承受力。

第一上海证券市场策略员叶尚志对此持有类似观点，他认为，市况不稳定是影响新股招股的最大因素。由于已在港上市的内地地产股价跟随大盘出现大幅回落，在估值方面，恒大不会占有太大优势。另一家中资投行人士则向记者表示，从



恒大地产推迟上市，许家印信心不减 郭晨凯制图

■记者观察

股市退潮 IPO纷纷搁浅 资金链紧绷

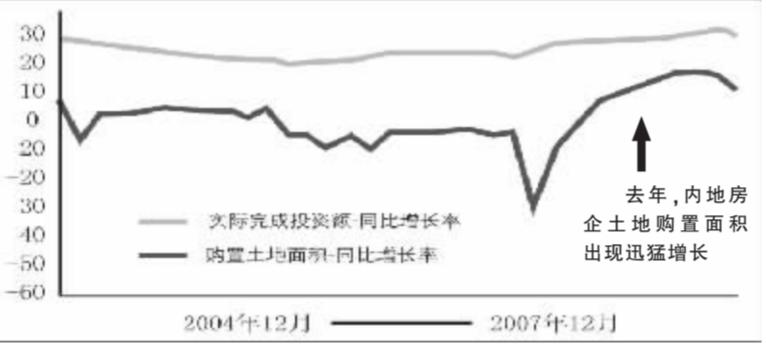
房企扎堆“囤地博上市”可能砸了自己的脚

◎本报记者 于兵兵

恒大推迟IPO，这条消息昨天一经传出就触动了各方的敏感神经。在恒大正式宣布之前，众多地产公司便开始向媒体打探求证。这个集资额过百亿、备受瞩目的IPO计划的搁浅，可能意味着更多房企暂时难圆上市集资之梦。而对于那些上市前拼命拿地的公司来说，上不了市就很可能使其陷入“搬起土地砸了脚”的困难境地。

“对于内地地产企业来说，(恒大推迟上市)是一个具有标志意义的事件。我认为这可能将影响今年内地房地产上市公司走势，乃至整个产业的格局。”一位内地知名地产企业高层昨日向记者发出如此感慨。

据了解，恒大还不是今年第一个暂缓在港IPO的地产企业，当然，它也可能不是最后一个。此前，原定1月31日挂牌的昌盛中国宣布搁置上市计划，知情人士介绍，尽管昌盛已将集资规模缩减一半，但仍无把握可以获得足够的市场支持。而在昌盛和恒大之后，还排着龙湖地产、



星河湾、卓越、棕榈泉等更多内地房企巨鳄。因为他们和恒大将同处一样的资本市场环境，不少业内人士的预判，接下来会有更多房企暂缓上市。

对于一些酝酿数月甚至数年，集资规模动辄百亿，各方精英全力推进的IPO计划，“推迟”当然也有公司自身的无奈。市场人士称，众多繁杂经济因素纠结在一起的经济形势，正面对内地地产企业在港IPO形成的压力。这些因素包括：美国次债危机造成经济下滑，与美股贴身联动的港股市场投资信心受挫；内地房

地产宏观调控效果开始显现，银根紧缩令房企抽身不得；限外政策在北京、上海等地低调试行，尤其是生产高档住宅的开发商销售前景堪忧等。而其中最值得关注的是：内地房企大规模囤地，再急赶股市热潮末班车，其圈钱心态惹来香港投资者更深的担忧。

虽然资本市场曾以土地储备量作为衡量上市房企的重要指标，但投资理念如化学反应变化莫测，而恒大等企业正是赶在了化学反应开始抵触地产股的时间点试图入场。

市场人士介绍，去年一年，众多房企为上市积累土地“家底”，甚至不惜高价举债拿地，重庆、广州纷纷诞生的“地王”，无不都是目前计划上市的企业。有报道称，到2007年底，中国内地开发商囤地共10亿平方米。其目的一个方面为了土地升值，另一方面就是为了上市筹集更多资金。今年，已明确排队赴港上市的地产企业20余家，计划融资规模近千亿港元。

现在，如果这些企业搁置上市，那后果又将如何，对楼市又会有怎样的影响？“一些企业会因为资金链断裂被迫遭遇项目并购，因为他们去年为土地耗干了所有资金，而且负债累累。对行业来说，更大的危险是，所有暂时不能上市的地产公司因为市场转冷纷纷选择抛盘自救的话，这又会加剧资本市场对地产股的信心流失。”一位业内人士表示，“那时，房企IPO受挫对内地房地产市场的冲击可能会很严重。”

今年，对宏观经济来说将是风雨兼程的一年，而对与资本市场关系密切的房地产企业来说，风雨似乎还会来得更猛烈一些。

泰山石化 仓储基地成上期所指定交割仓

◎本报记者 杨勣

泰山石化集团有限公司(1192.HK)日前发布公告称，上海期货交易所正式批准指定泰山广东南沙石化仓储基地为该所的燃料油期货交割仓库。另外，普氏PLATTS，全球领先的能源与商品信息提供商也发出公告表示正在考虑指定“泰山奇乐号”海上浮动油库储存量达24万吨为其新加坡燃料油交割仓。

泰山下属石化仓储设施获指定为交割存储仓库，标志着泰山可为全球的客户在亚太区内石油产品需求量最大的中国以及交易最活跃的新加坡市场提供网络更广阔、信息更准确透明的交割服务。同时可为泰山仓储业务提供稳定的收入来源以及未来业务的进一步拓展提供更为广阔的空间。

上期所的数据显示，2007年该所燃料油期货交易的总量已达到2.4亿吨，且规模正迅速扩大。泰山广东南沙陆上仓储基地成为上海期交所的期货交割仓，将促使中国石油产品期货交易更加活跃和繁荣。

据了解，泰山在南沙的基地分为三期进行建设，总容量将达到180万立方米。一期工程储量为41万立方米，已于2006年底交付使用，全部用于燃料油的储存。二期工程67万立方米容量将于2008年底投入使用。三期工程72万立方米将于2010年全部建成。

华润微电子投资晶圆生产线

◎本报记者 杨勣

华润微电子(0597.HK)昨日公布，就成立一家合资公司与母公司华润集团订立协议，据此，华润微电子将通过持有合资公司19%的间接股权，参与经营该8英寸晶圆生产线，其余81%的股权将由华润集团的一家全资附属公司持有。

公告显示，合资公司项下的总承担将为5亿美元(相当于约39亿港元)，将用于在无锡设立一条新的8英寸晶圆生产线，其中，华润微电子的总承担将为9500万美元(相当于约7.41亿港元)，而其余4.05亿美元(相当于31.59亿港元)将由华润集团承担。

另外，华润微电子还向合资公司悉售估值4.56亿港元的无锡华润上华科技权益。

华润微电子表示，新的8英寸晶圆设施产能，可令其目前产能提高一倍，预期该制造设施将于今年4月底完成，预计今年11月开始全面营运，2009年底之前进入全面运作。

南车时代电气获沈阳地铁合同

◎本报记者 杨勣

南车时代电气(3898.HK)昨日宣布，与沈阳地铁有限公司及南车四方机车车辆股份有限公司订立销售合约，就沈阳地铁二号线的首阶段工程项目共20列地铁列车供应牵引控制系统及相关设备及服务，涉及金额1.83亿元。

南车时代电气是通过公开投标程序独家取得国内地铁核心电气设备销售合约的首个国内厂商。南车四方为沈阳地铁有关该项目的地铁列车供货商。根据销售合约，南车时代电气将自2009年第二季度起至2010年第四季度供应产品。分析人士指出，南车时代电气取得上述项目有助于进一步巩固公司未来几年的收益。

中渝置地 土地储备增至1140万平方米

◎本报记者 杨勣

中渝置地(1224.HK)副主席兼董事总经理林孝文昨日表示，截至去年年底，公司的土地储备已由2006年底约330万平方米增至1140万平方米(其中权益应占楼面面积800万平方米)，足够公司未来5-6年所需，公司未来将继续在西部地区通过竞投以及收购小型发展商，谨慎吸纳土地。

中渝置地日前公布了2007年年业绩，期内盈利9.05亿港元，较2006年度的6.28亿港元增长44.22%；营业收入增长14.56%至9.11亿港元。

林孝文称，中渝置地现在的土地储备中有59%位于重庆、40.5%位于成都及四川其他地区，少量位于昆明；预期今年预售楼面接近100万平方米。另外，期望未来3-4年内，公司租赁物业组合的总楼面面积达100万平方米。

中国海外发展考虑成立房地产基金

去年盈利增长76.3%负债比率30%，称从紧货币政策影响不大

◎本报记者 杨勣

2007年11月在香港创业板上市的网龙(8288.HK)昨日公布，公司保荐人第一上海融资有限公司，已代表网龙就建议以介绍方式将股份在港交所主板上市，向港交所提交安排期申请表格。另外，网龙已知会香港创业板，有意自愿撤消股份在创业板的上市地位。

网龙的公告称，有关建议撤消股份及介绍上市仍处于初步阶段，且未落实任何时间表，因此不保证公司将会进行建议撤消及建议介绍上市，而这次申请转板上市，不涉及任何筹集活动。

此外，网龙昨日还公布2007年全年业绩，期内，公司取得盈利3.75亿元，较2006年度的4.2999亿元增长7.72倍；每股盈利0.8501元，建议派末期股息每股0.4元；公司期内营业收入增长4.29倍至6.45亿元。



楼面面积885万平方米，令土地储备量增加55%，至2358万平方米，足够未来4-5年保持盈利每年20%以上增幅的开发需要。另外，公司在香港和内地拥有逾10万平方米投资项目，去年实现租金总收入1.2亿港元，同比上升18.7%，经营溢利增长21.5%至1.1亿港元。

中国海外表示，公司今年计划开工项目86个，面积约900万平方千米；预计有53个项目完工，涉及面积350万平米，计划全年销售面积400万平米，预计新增土地可发展楼面面积不低于450万平米，将确保公司整体纯利年增长不低于20%的目标，并力争2010年前使投资物业盈利比重占到公司盈利的20%。

此外，中国海外还表示，公司现

正在研究成立房地产基金的可能性，以增强自身参与大额项目的能力。中国海外主席孔庆平昨日在业绩发布会上表示，内地从紧的货币政策，力度虽然越来越大，对公司不会构成太大影响。中国海外2007年底的负债比率仅为30%，公司财政状况稳健，加上销售理想，资金回流充裕，令公司有足够的财力应付2008年的资本开支；此外，公司今年在香港还有一系列的融资活动，并会考虑出售旗下基建业务权益，以支持进一步发展。

孔庆平称，鉴于母公司正在内地A股市场进行整体上市计划，因此公司已搁置回归A股的计划。虽然内地股市近期表现不理想，但母公司A股IPO计划进行得如火如荼，不会搁置或延迟在A股上市。

去年，中国海外新增土地储备

512.7万平方米，同比增长55%。

今年，公司计划新增土地储备

350.5万平方米，同比增长35%。

今年，公司计划新增土地储备

350.5万平方米，同比增长35%。