

Companies

B4

■关注内地房企境外 IPO

河南建业今在港路演 或“低调”定价

◎本报记者 唐文祺

继恒大赴港 IPO 受挫之后，内地房企的境外上市之路一时间沉寂。而今日，起步于河南的建业地产（00832.HK）又将踏上这条充满变数与诱惑的道路，在香港展开招股路演。

市场消息称，此次建业地产计划发售 5 亿股，招股价介乎 2.75-3.8 港元，集资金额最多为 2.44 亿美元。按计划，建业将在 5 月 26 日公开招股，6 月 6 日挂牌。由于内地地产行业正处于微妙时刻，建业的境外 IPO 具备了试金石意义，无论最终成功与否，其上市之路都将备受瞩目。值得注意的是，如确以上述价格招股，则建业的估值水平将比一些同业公司要低。

根据建业地产在港交所的预披露资料，截至 2008 年 3 月 31 日，该公司名下已实质拥有总建筑面积约 480.2533 万平方米的土地储备量，共计 43 个项目。与此前上市房企大肆宣传土地储备量的“喜好”不同，建业地产认为，目前拥有的土地储备足以应付未来约三至四年的开发项目所需。

在土地发展策略上，建业地产明显表示出谨慎态度，表示虽然将继续扩大土地储备以用于新的房地产开发项目，但会密切监察和控制资本是否足够，以保证业务持续增长”。与之相适应，回顾建业地产自 2005 年—2007 年的发展轨迹，该集团三年的营业额分别为 10.96 亿元、12.613 亿元以及 18.217 亿元，利润分别为 5520 万元、1.41 亿元、1.65 亿元，可谓表现稳定。

从预披露资料中可以看出，该企业三年间已确认的物业销售所得收益分别为 10.908 亿元、12.504 亿元以及 16.63 亿元，而销售物业占建业地产营业额比例过重的现象，也比较值

得关注。与其他为了分散风险而实行多元化发展的内地房企不同，建业地产的重要资金来源，主要得自于预售物业所得款项。公司在预披露资料中的“风险因素”中指出，企业的经营业绩日后或将会受到多方面因素影响，如市场接受度、销售速度以及土地成本等。

众所周知的是，开发商在发展项目过程中，在预售开始之前的阶段性支出成本巨大。建业地产也坦承，一旦买家未能及时支付款项，会导致集团的现金流量受到重大不利影响。而根据其披露数据，三年间的负债资产比率，分别约为 34.3%、26.3% 及 24.9%。而截至 2007 年底，尚未偿还总负债约为 13.857 亿元。这种情形，在融资仍然主要依靠银行贷款的内地房企中并不鲜见，同时也解释了内地房企竞相赴港上市的主要缘由。

对于建业地产的当家人胡葆森来说，赴港上市的计划一直在有条不紊地开展之中。而引入新加坡最大的上市房企之一的嘉德置地，则更是胡氏的关键一步。嘉德置地通过其间接全资附属公司凯德置地，前后收购了建业地产约 36.14% 的权益。据悉，凯德置地介入之后，建业地产借助向其发行新股份所得款项，发力“收购了包括森林半岛等项目在内的多幅土地。

而就未来发展策略，建业地产表示，除了继续在河南省实施省域化战略、保持当地市场领先地位之外，还会选择性进入其他省份共同发展。

据相关消息，此次建业地产计划发行 5 亿股新股，占其扩大后股本的 25%，集资额最多约 2.44 亿美元。消息称，其价格将较每股资产净值折让 39% 至 56%，与早先绿城中国（03900.HK）的 NAV（每股资产净值）折让相比，显得较为便宜”。



建业地产“当家人”胡葆森 资料图

资金吃紧 内地房企亟需“开源”

◎本报记者 唐文祺

对内地房企来说，今年的“日子”并不好过。信贷的收紧、市场的观望，使现金流原已紧绷的内地房企更是面临“雪上加霜”的局势。

透过此次建业地产的预披露资料，可以窥见目前未上市房企的融资渠道仍然“局限”性太强。除银行借贷之外，销售中产生的资金回款也对房企的现金流产生很大影响。而今年弥漫楼市的观望情绪，无疑会导致这部分款项的回笼速度有所延长。建

业地产的数据披露，如实地反映出内地房企在资金分配上的左支右绌。一方面，企业经营活动期间的所得现金仅来自于预售及销售现存项目的所得款项，另一方面，为维系今后的企业发展，除了支出巨额成本用以拿地之外，还必须投入大量现金用于存量房源的经营活动之上。

内地房企资金链压力的增大，开始被多家投行所关注。在高盛发布的最新一份报告中称，鉴于宏观不明朗因素，对内地地产股的评级由“吸引”降到“谨慎”，同时对万科 A、

招商地产、中国海外、远洋地产等多个龙头房企的评级进行调低。而对此做出的解释是，目前内地房企的财务状况，在供应增加、需求疲软的市场情况下显得吃紧。

2007 年以来的内地房地产市场曾经兴起一轮拿地热潮，在销售回款顺利的情况下，资金链的运作问题并不显得突出。但目前回复理性的楼市状况，却无疑会影响资本市场对于内地房企的预期。而建业地产此番适度“放低身价”以增加吸引力，无疑就是为了使成功上市集资再得几分把握。

邵逸夫“开价”百亿港元 各路资本属意 TVB

◎本报记者 于兵兵

因百岁老人邵逸夫的健康问题，其创办并持最多股权的香港最大免费商营电视台 TVB 进入了敏感的新东家争夺战”。包括李泽楷、百仕通、渤海基金、碧桂园等众多境内外机构和个人投资者被传有意竞购，使这场香港地区电视资源争夺战愈演愈烈。

5 月 14 日，难抵市场传闻推动的股价攀升，TVB 00511.HK 停牌并发布公告称，公司本身并没有关于股权转让的事宜在商谈，但却知悉公司主要股东邵氏兄弟的控股母公司 Shaw Holding 正与意向人士代表商

讨出售邵氏兄弟的股份的可能。”

据市场消息，邵逸夫开价 100 亿港元出售其持有的邵氏兄弟 00080.HK 75% 股权，而邵氏兄弟持 TVB 的 26% 股权，进而，邵逸夫通过邵氏兄弟间接持有 TVB 的 19.5% 股权，同时通过逸夫基金持有 TVB 的 6% 股权。若收购邵氏兄弟 75% 股权完成，收购者便可成为 TVB 的实际控制人。

从 2006 年开始，邵逸夫因个人原因有意出售邵氏兄弟和 TVB 股权的消息就已经传出，李泽楷甚至内地媒体都曾是最早传出的意向收购方。

到 2008 年，百仕通、凯雷基金等众多境外资本被传有意收购，近日，渤海基金和内地民营资本也进

入公众视野。素有内地地王之称的广东碧桂园即是被传有意竞购的民企之一。甚至有传闻称香港多家银行正在为内地民企收购商讨贷款融资方案。

昨日，碧桂园公共事务部相关负责人表示，暂时没有这方面消息可以介绍，“一切以公告为准”。而接近碧桂园的房地产业内人士也表示，从未听说过碧桂园有意投资文化产业。

值得注意的是，从 14 日 TVB 公告开始，TVB 和邵氏的股票连续上涨。昨日，在恒生指数微涨 0.48% 的行情下，邵氏更涨至 22.45 港元，涨幅达 7.67%。TVB 则涨至 51.85 港元，涨幅 3.6%。

资料显示，TVB 是香港电视广播有限公司的英文缩写，又称香港无线电视，是香港最大的免费电视运营商，成立于 1967 年。40 余年里，TVB 以电视剧集、节目制作和其他广播活动为主营内容，一度引领港剧文化热潮。近几年来，年事已高的邵逸夫渐渐淡出 TVB 的日常管理，邵逸夫的子女也表明无意接手电视广播业，TVB 接班人成为悬而未决的岗位，并一直牵引着境内外众多投资者的关注。而市场上人士评价，按目前 TVB 市值计算，邵氏持有的 TVB 股权市值仅 60 亿港元左右，邵逸夫开出的百亿邵氏股权出售价格溢价幅度较大。

新能源股“加油”上攻 新媒体板块再获看好

◎本报记者 张韬

上周，纳斯达克中国概念股多数出现上涨。其中，跟随国际油价持续走强的新能源股和获得投行看好的新媒体板块表现最为抢眼。

上周，表现最强劲的是新能

源股。由于国际油价表现强势。新能源板块获得资本市场的追捧，江苏阿特斯（CSIQ.Nasdaq）、中电电气（CSUN.Nasdaq）和江苏林洋（SOLF.Nasdaq）三只股票的周累计涨幅都在 35%-55% 之间。

除了随油价“疯涨”的新能源股外，新媒体板块也引起了关注。

上周，在华视传媒（VISN.Nasdaq）的领涨下，航美传媒（AMCN.Nasdaq）和分众传媒（FMCN.Nasdaq）上周都取得了明显的涨幅。上周，美林发布报告表示看好分众。美林称，随着分众传媒未来不确定性和大大减少，目前其股价处于合理的介入点，因此将分众纳入研

究范围，给予“买入”的初始评级，目标价 50 美元。美林预计，随着营收持续增长，分众的基本面将在 2008 年下半年得到改善，其利润率将恢复至 23%，未来三年的年均营收增长速度有望达到 27%。分众上周累计上涨超过 10%，周收盘为 43.56 美元。

亚洲水泥今挂牌 接近招股下限定价

◎本报记者 于祥明

昨日，台资水泥生产商亚洲水泥（00743.HK）公布招股结果，其公开发售部分共接收到约 14678 份申请，超额认购 3.31 倍，国际配售部分也获得超额认购。该股最后以接近招股下限 4.95 港元定价，认购手（500 股）的中签率为 50.01%。

据了解，亚洲水泥计划发行 3.75 亿新股，90% 为国际配售，10% 为公开发售；招股价介乎 4.85-6.45 港元，保荐人为法国巴黎融资。虽然亚洲水泥以接近招股下限定价，但据当日市场消息称，该股上市前的暗盘成交价却达到 6.26 港元，较招股价 4.95 港元上涨 26.46%。

■纳市中国概念股一周回顾

新能源股“加油”上攻 新媒体板块再获看好

◎本报记者 张韬

上周，纳斯达克中国概念股多数出现上涨。其中，跟随国际油价持续走强的新能源股和获得投行看好的新媒体板块表现最为抢眼。

上周，表现最强劲的是新能

源股。由于国际油价表现强势。新能源板块获得资本市场的追捧，江苏阿特斯（CSIQ.Nasdaq）、中电电气（CSUN.Nasdaq）和江苏林洋（SOLF.Nasdaq）三只股票的周累计涨幅都在 35%-55% 之间。

除了随油价“疯涨”的新能源股外，新媒体板块也引起了关注。

上周，在华视传媒（VISN.Nasdaq）的领涨下，航美传媒（AMCN.Nasdaq）和分众传媒（FMCN.Nasdaq）上周都取得了明显的涨幅。上周，美林发布报告表示看好分众。美林称，随着分众传媒未来不确定性和大大减少，目前其股价处于合理的介入点，因此将分众纳入研

究范围，给予“买入”的初始评级，目标价 50 美元。美林预计，随着营收持续增长，分众的基本面将在 2008 年下半年得到改善，其利润率将恢复至 23%，未来三年的年均营收增长速度有望达到 27%。分众上周累计上涨超过 10%，周收盘为 43.56 美元。

内地音乐网站 A8 IPO 路演或下周展开

◎本报记者 索佩敏

昨日，有市场消息称，内地音乐下载网站 A8.com（00800.HK）将于下周开始路演。A8 计划发行 9100 万股，招股价介乎 1.66-2.38 港元，有望集资 1.5-2.2 亿港元。

恒生指数成份股行情日报

(2008 年 5 月 19 日 星期二)

责任编辑:孙放/美编:顾雯 邮箱:sfgarfield@sina.com 电话:021-38967687

H 股指数成份股行情日报

(2008 年 5 月 19 日 星期二)

责任编辑:孙放/美编:顾雯 邮箱:sfgarfield@sina.com 电话:021-38967687

红筹股指数成份股行情日报

(2008 年 5 月 19 日 星期二)

责任编辑:孙放/美编:顾雯 邮箱:sfgarfield@sina.com 电话:021-38967687

内地、香港两地上市公司比价表

(2008 年 5 月 19 日 星期二)

责任编辑:孙放/美编:顾雯 邮箱:sfgarfield@sina.com 电话:021-38967687

美国市场中国概念股行情日报

(2008 年 5 月 16 日 星期二)

责任编辑:孙放/美编:顾雯 邮箱:sfgarfield@sina.com 电话:021-38967687

中国燃气 获汕尾管道燃气特许经营权

◎本报记者 陈其珏

中国燃气（00384.HK）昨日宣布，公司已获得广东省汕尾市燃气管道建设和燃气销售的独家经营权。这是中国燃气取得的第 66 个城市燃气项目，此举将巩固该公司在广东城市燃气市场的领先地位。

据中国燃气发布的公告称，公司已获得汕尾管道燃气 100% 的独家经营权，经营期限 30 年。上述项目投资总额约 8000 万元。本报记者从公司获悉，中国燃气的全资子公司中燃投资有限公司此前已和汕尾市建设局签订合同，由中燃投资有限公司在汕尾市建立独资公司，投资、建设、经营汕尾市城市燃气利用工程项目。独资公司注册资本 2000 万元，拥有汕尾市 30 年管道燃气特许经营权。

安踏 出售国际品牌服饰分销业务

◎本报记者 索佩敏

安踏（02020.HK）上周五宣布，以 1.87 亿元价格出售从事国际品牌运动服饰销售业务的上海锋线。对此，投行昨日普遍看好，认为有助于安踏集中精力发展自有品牌。

安踏宣布，公司运动产品产生的收入远远超过上海锋线及其附属分销国际品牌运动产品产生的收入。去年安踏品牌业务产生收入约 29.88 亿元，经营利润约 4.94 亿元；上海锋线及其附属公司同期综合经审核收入约 1.93 亿元，净亏损 550 万元。安踏认为，运动服饰品牌管理及产品设计业务，将提供比分销零售业务更高的回报。

安踏宣布出售该项业务后，各大投行纷纷上调其目标价。瑞信指出，安踏出售零售业务有利好作用，并预计安踏未来三年每股盈利增长可达 38.7%，原因是出售零售业务，将有助于安踏以充裕的资金进行其他收购，并集中发展自有品牌。因此，瑞信维持安踏“优于大市”的评级，目标价上调 1% 至 11.61 港元。里昂则调升安踏目标价 21.3% 至 9.60 港元，并维持“跑赢大市”的评级。里昂认为，安踏以 1.87 亿元出售零售业务后，将重点发展安踏特许产品及批发业务，并预计会收购国际知名品牌，前景乐观。

勤+缘

今年至少收购2-3个电视频道

◎本报记者 索佩敏

勤+缘（02366.HK）昨日公布了公司截至 2008 年 3 月 31 日的中期业绩，公司期内收入增长 43% 至 1.34 亿港元，净利润则增加 74% 至 1.09 亿港元。公司行政总裁梁凤仪表示，今年最少收购 2-3 个电视频道。

勤+缘称，有信心在 2009 年达到掌控超过 100 亿元的电视广告开支，市场占有率达到 2.3% 以上。公司行政总裁梁凤仪表示，今年上半年已有四家电视频道投入使用，下半年度将启动不少于 6 个已签约的电视频道独家广告代理业务。其同时预计今年最少收购 2-3 个电视频道，每个需要 2000 万元，公司有足够的资金支持。

勤+缘昨日下跌 4.01%，报收于 5.03 港元。

中交股份

旗下公司中标多项水建项目

◎本报记者 于祥明

昨日，记者从中国交通建设股份有限公司（01800.HK，中交股份）获悉，公司旗下中港公司中标沙特磷酸盐工程进水口施工工程，合同总额约 3560 万美元。同时，公司旗下水规院、一航局还分别中标曹妃甸项目和烟台蓬莱港区通用泊位工程。

(以上数据由财华社(www.e-finet.com)提供)