

Companies

■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,募集资金最多为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,其上市之路都将受人瞩目。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,建业地产明确表示出谨慎态度,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10.98亿元、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

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,主要来自于预售物业所得款项。公司也在预披露资料中的“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,开发商在发展阶段过程中,在预售开始之前的前期支出成本巨大。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,三年间的资产负债率,分别约为34.3%、26.3%及24.9%。而截至2007年底,尚未偿还总借贷数约为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%权益。据悉,凯德置地介入之后,建业地产借助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以谋发展。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%,集资金额最多约2.44亿美元。消息称,其价格将较每股净资产值折让39%至56%,与较早绿城中国(03900.HK)的NAV(每股净资产值)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是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,除了支出巨额成本费用以拿地之外,还必须投入大量现金用于存量房源的经营之上。

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多几分把握。

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,认购一手(500股)的中签率为50.01%。

据了解,亚洲水泥计划发行3.75亿股新股,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%。

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,招股价为1.66-2.38港元,有望集资1.5-2.2亿港元。

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机构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出售的事宜在商谈,但却知悉亚洲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先传出的意向收购方。

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余年来,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退出TVB的日常管理,邵逸夫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议题,并一直牵引境内外众多投资者的关注。而市场人士评价,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。

■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)三只股票的周累升涨幅都在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)也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。

Table with 5 columns: 代码, 股票简称, 收盘价(港元), 涨跌幅(%), 成交量(千股). Includes entries for 恒生指数, 长江实业, 中电控股, etc.

Table with 5 columns: 代码, 股票简称, 收盘价(港元), 涨跌幅(%), 成交量(千股). Includes entries for 00168 青岛啤酒, 00177 泸州老窖, 00124 金城啤酒, etc.

Table with 5 columns: 代码, 股票简称, 收盘价(港元), 涨跌幅(%), 成交量(千股). Includes entries for 00123 越秀投资, 00135 中油香港, 00144 招商局国际, etc.

Table with 5 columns: 股票简称, 收盘价(A股人民币), 收盘价(H股港币), A股股价/H股股价(0.89382). Includes entries for 东北电气, 青岛啤酒, 泸州老窖, etc.

Table with 5 columns: 代码, 股票简称, 收盘价(美元), 涨跌幅(%), 成交量(股). Includes entries for HONG KONG AIRWAYS, CHINA AIRCRAFT, AIR CHINA, etc.

Table with 5 columns: 代码, 股票简称, 收盘价(美元), 涨跌幅(%), 成交量(股). Includes entries for HONG KONG AIRWAYS, CHINA AIRCRAFT, AIR CHINA, etc.