

■关注内地房企赴港IPO

市况冷清 建业地产低价招股“乏人喝彩”

首季已“锁定”57%全年利润,有望实现业绩翻两番

◎本报记者 唐文祺

主要受港股大市波动影响,5月26日公开招股的建业地产(00832.HK)首日的保证金认购反应平平,仅有个别券商借出不到100万港元的孖展保证金。虽然建业地产的定价被认为“具有吸引力”,但有券商表示,不少投资者认为认购新股不如买市场上现有的其他公司的股份,这也反映出新股市场尚未回暖。

在多重因素影响之下,港股市场近期大受压抑,导致正在开展招股的多只新股纷纷遇冷。其中,建业地产的孖展认购反应一般,只有辉立证券借出不到100万港元的孖展额。时富金融董事关百良认为,从市场反映来看,目前香港新股市场观望气氛仍浓。有分析师认为,去年那疯狂认购新股情形不会再现,投资者表现理性,对股票会进行个别分析。但该人士也指出,新股市上的最差时机应该已经过去。

根据申银万国研究(香港)26日发布的报告,就同行业上市企业的2008年预测市盈率而言,建业地产招股价对应的约7.68-10.61倍的估值是比较低的。与之相比,碧桂园(02007.HK)的市盈率为12.36倍,富力地产(02777.HK)是10.49倍,远洋地产(03377.HK)是10.06倍,而2008年预测市盈率的行业均值则为10.41倍。与之相比,因此有分析师认为,建业地产的定价具有吸引力。

此前,建业董事局主席胡葆森在接受记者采访时表示,公司2007年利润为1.65亿元,而2008年预测利润可

达6.5亿元,几乎是翻两番。胡葆森在解释利润大幅增长的预期时表示,主要是由于名下三个中高档物业项目售价较高,因此可能会产生业绩大幅增长。但他也透露,今年前三个月已经将全年净利润“锁定”57%,因此对于预期利润的完成深具信心。

华泰金融香港执行董事林卓峰认为,建业地产所开发住宅项目大多位于二、三线城市,因此毛利率、净利率指标在行业中排名靠后。但他也指出,对于专注于区域市场发展的开发商来说,由于内陆地区房价涨幅不大,受到宏观调控的影响较小,未来盈利仍然乐观。根据对公司盈利前景的分析,以及与行业内竞争者的比较,建议投资者以自有资金申购。

此外,虽然孖展认购受大市影响欠佳,但早先多家内地同业好友的“助阵”,对建业地产的全球招股计划也会产生一定作用。而媒体对此做出的解释是,建业地产主席胡葆森为内地主要房产商组成的“中城联盟”成员。因此在进行国际配售过程中,较之前折戟港股市场的恒大地产相比,显得“入缘”更好。富力地产董事长李思廉更是公开向媒体表态,将会以私人名义认购数百万美元建业地产股份。此外,建业地产CEO兼执行董事王天此前也在介绍公司情况时,着重提出了独立非执行董事中包括了万科董事会主席王石,以及高盛高华前掌门人方雷风。前者是“中城联盟”发起人之一,后者在国内则有“投行界教父”之称。两者的人脉与名气,理所当然会对推动一家企业上市带来相当的影响力。



静观市场反应 龙湖地产上市之路“慢跑”

◎本报记者 唐文祺

酝酿赴港上市已久的重庆龙湖地产又传出最新进展,市场消息称,龙湖日前已通过港交所上市聆讯,计划上市集资至少78亿港元。不过,由于市况不稳,预计龙湖最快在今年第三季度才会开展上市运作。

记者昨日就该则消息致电龙湖地产,集团相关负责人表示,关于上市的相关消息,无法发表任何言论。据了解,1995年在重庆创立的龙湖地产,原本一直关注于当地市场。2006年起,开

始正式积极向重庆以外区域拓展布局。目前,龙湖地产分别在上海、北京、西安、成都等地发展项目。

关于龙湖地产上市的消息,早于2007年底已有消息传出,但一直“只闻楼梯响,未见人下来”。曾有业内人士表示,由于红筹模式受限,龙湖地产需要在投行的指导下进行企业结构调整,从而导致上市行程一再延迟。但最新消息已明确称龙湖地产通过了上市聆讯,预计其上市运作有望在今年提上日程。

有分析师表示,目前香港新股市

场较最低谷时已略有“回暖”,可能会相应带动一些新股上市,甚至搁置上市的企业也有机会重新“登台”。但投资者入市的意愿是否会增强,仍有不确定因素。而近期正在开展招股的建业地产,无疑是对目前港股市场承接力的一次测试。

据悉,目前希望在今年赴港上市的内地房企,还有已通过上市聆讯的宝龙集团,据传尚有方圆地产、卓越地产和深圳佳兆业房地产紧随其后;此外,恒盛地产、棕榈泉控股及中惠集团,也正在积极筹备IPO。

联华超市 快客加盟店达千家

◎本报记者 张潮

日前,联华超市(0980.HK)快客便利第1000家加盟店在上海正式开业揭牌,这标志着快客便利发展模式的战略转型进入了一个新的阶段。

快客于1997年成立,1998年开始探索加盟发展模式。截至今年4月底,其加盟店总数已占门店总量的51.24%,形成了专业化的加盟管理支撑体系,一举成为国内规模最大、跨区域、以加盟为主体的连锁便利企业。而且,自1998年10月在上海开出第一家加盟店以来,快客便利95%以上的加盟店均实现盈利或保本,其品牌效应和加盟模式已经为广大中低端市场所接受。

百度调整华南直销架构

◎本报记者 张潮

昨日,国美电器(00493.HK)公布了2008年第一季度业绩报告,其中,505家可比门店的销售额上升至94.19亿元,较去年同期增长3.17%,持续了自去年以来的回升趋势。

截至今年3月31日,国美电器实现营业收入121.76亿元,较上年同期增长20.7%;净利润5.13亿元,较上年同期增长203.09%。与此同时,公司

新地董事会认为,现年79岁的邝肖卿拥有超过40年的房地产业经验,现年57岁的郭炳湘则在新地服务了33年。

此次新地“内讧”对公司业务也构成潜在风险。有评论称,近年来,新地逐渐增加在内地的业务,特别在长三角地区,如在上海浦东的国金中心和潍坊新村地块豪宅项目,浦西的襄阳路豪宅、商办项目,还有杭州的钱江新城、无锡的太湖国际社区等合资项目,如果郭氏的家族恩怨恶化,投资项目都可能受到影响。

新地昨日公告表示,对邝肖卿出任公司主席的委任自当天起生

效。新地发言人马上重申公司稳健的投资策略及业务发展方针维持不变,一切运作如常。连此前一直不公开表态的郭炳联和郭炳江两兄弟也分别发言,承诺会一如既往、竭尽所能在香港及内地发展优质的物业,提供最好的服务,维持新鸿基地产的优质品牌及市场领导的地位”。同时,维持严谨的决策机制,重大的决定和大型投资项目均由管理层反复讨论,以少数服从多数的方式议决,每一个业务环节也会维持有效及严谨的监察机制。

未能复职的郭炳湘则暂无正面回应。在前天败诉后,郭炳湘曾态度

软化地发表声明,表示自己出任新地主席18年,一直问心无愧,并愿意与两位弟弟谋求和解。郭炳湘的代表律师同时表示,已再无法行动阻止新闻媒体召开董事会,但称郭炳湘会视新地董事会的决定而作出相应行动。

香港市场也为新地郭氏家族恩怨告一段落而松了一口气。不少业内人士认为,此事纯属家庭纠纷,也暴露出家族式企业的经营缺点,不过新地不会因一人的去留而影响到公司运作。有证券分析师则表示,新地高层最终出现的人事变动符合市场预期,并已反映在新地的股价之上,预计此次事件不会对新地再有重大影响。

郭炳湘被卸职 八旬老母接任新地主席

公司运转如常,内地业务不受家族纷争影响

◎本报记者 李和裕

虽然郭炳湘在两度败诉后终于服软,发表声明愿意与两位弟弟和解,但为时已晚。昨日上午11点,新鸿基地产(00016.HK)再次召开董事会商讨郭炳湘的去留问题,最终决定推选郭氏三兄弟的母亲邝肖卿为新主席,郭炳湘不再担任主席及行政总裁一职,转任非执行董事。另悉,行政总裁的职权则由郭炳湘的两位弟弟、新地副主席兼董事总经理郭炳联和郭炳江分担。

新地昨日公告表示,对邝肖卿出任公司主席的委任自当天起生

效。新地董事会认为,现年79岁的邝肖卿拥有超过40年的房地产业经验,现年57岁的郭炳湘则在新地服务了33年。

此次新地“内讧”对公司业务也构成潜在风险。有评论称,近年来,新地逐渐增加在内地的业务,特别在长三角地区,如在上海浦东的国金中心和潍坊新村地块豪宅项目,浦西的襄阳路豪宅、商办项目,还有杭州的钱江新城、无锡的太湖国际社区等合资项目,如果郭氏的家族恩怨恶化,投资项目都可能受到影响。

新地昨日公告表示,对邝肖卿出任公司主席的委任自当天起生

延续升势 国美首季同店销售增长3.17%

◎本报记者 张潮

昨日,国美电器(00493.HK)公布了2008年第一季度业绩报告,其中,505家可比门店的销售额上升至94.19亿元,较去年同期增长3.17%,持续了自去年以来的回升趋势。

国美电器总裁陈晓将公司经营效率改善的原因归结为三点。他表示,在经历投资期之后,国美开始取

得由于过去几年门店迅速扩张而形成的网络和规模优势。同时公司管理层在2008年执行了新的经营战略,增强了公司核心竞争力,提高了营运效率。另外,从行业竞争的角度来看,公司在行业整合中取得了先导地位,将竞争模式从简单的价格战转变为提高核心竞争力、客户满意度和忠诚度上,例如进一步改善供应商条款、产品差异化、拓展增值服务。

国美将把今年经营能力提升

的重点放在提升单店质量、拓展通讯业务、关闭无竞争优势的门店、重点发展旗舰店和大型门店以提高市场份额、开展异业战略联盟合作,分散经营风险,提高门店使用效率等方面。”陈晓表示。

据悉,国美电器今年计划新开门店约120家,其中旗舰店约30家。另外,该公司还计划通过自主开店和收购专业手机通讯连锁并举的方式,大力拓展通讯业务。

恒生指数成份股行情日报 (2008年5月27日)

代码	股票简称	收盘价(港币)	涨跌幅(%)	成交量(千股)
00001	长江实业	121.4	-0.41	4118
00002	中电控股	62.95	1.94	5935
00003	信和置业	18.9	1.18	4216
00010	恒隆地产	28.45	2.48	5111
00144	新世界国际	34.45	1.17	3282
00267	中信泰富	3.3	1.23	4388
00291	华润创业	25.3	0.2	5021
00330	中国航空	15.04	0.8	11890
00386	交通银行	9.23	0.87	1054
00388	中国石油	7.1	0.71	119669
00390	中国石化	6.98	-0.43	21229
00489	东风集团	3.45	-0.45	15260
00496	中国石油石	7.1	0.71	119669
00497	香港交易所	136.7	-1.44	7165
00498	利丰	30	1.69	2509
00551	裕元集团	22.05	1.38	801
00688	中国海外发展	14.1	6.33	41864
00762	中国联通	18.48	0	0
00857	中国石油	10.64	0.19	77680
00883	中海油	14.96	3.74	139836
00906	中国网通	27.05	0	0
00939	建设银行	6.65	0.76	148003
00953	中国移动	114.7	-0.17	81435
00988	长江基建集团	3.12	-0.22	17950
01088	中远太平洋	34.35	0.88	21236
01199	中远太平洋	14.3	5.93	4942
01398	工商银行	5.75	0.88	161509
02318	富士康国际	10.5	1.35	3058
02388	中国平安	63.65	1.92	8190
02628	中国银行	19.5	0.21	7975
02629	中国人寿	30.9	1.81	58429
03232	交通银行	10	0.5	39442
03988	香港中华煤气	19.12	-1.44	4402
04003	国美电器	3.87	0.52	129306
04004	九龙仓集团	39.65	2.85	4017
04005	汇丰控股	131.3	0.31	13351
04006	香港电灯	46.8	0.75	2885
04007	电讯盈科	4.73	0	17897
04008	中信泰富	154.2	0	752
04009	恒生银行	21.4	-0.41	4118
04010	信和集团	22.05	-0.17	2270
04011	信和金融	54.95	-0.07	4316
04012	和记黄埔	1.32	0.6653	32899
04013	新世界发展	126.8	0.88	10058
04017	新世界发展	18.6	2.09	7179
04019	太古A	89.75	0.28	1581
04023	东亚银行	46.75	0	2815
04066	渣打银行	26.25	0.77	2657
04096	港铁公司	26.25	0.77	2657

代码	股票简称	收盘价(港币)	涨跌幅(%)	成交量(千股)
00108	青岛啤酒	21.35	2.15	671
00117	苏宁高速	6	-0.5	6790
00124	金威啤酒	1.55	4.03	576
00135	中油香港	4.3	1.9</	