

# 六房企擬來港上市

## 將籌資超百億 龍光等三家本季啓動

在經歷了去年的IPO低谷之後，內地房企赴港融資再度活躍。據外媒消息，至少有6家內地房地產商正準備今年在港上市，籌資共計達16.5億美元（折合人民幣約103.05億元）。分析認為，內地土地成本日益上升，造成房企的資金成本壓力加大，海外資金相對較低的成本對內地房企具有較大吸引力。

本報記者 鄭立恒

據湯森路透旗下IFR報道，至少有6間內地房地產商準備今年在港上市，籌資共16.5億美元，寄望於上市之後能擁更多的融資渠道。雖然去年以來僅有三家內房企在港成功上市，這並沒影響到其他公司的上市意願，包括廣東的龍光地產、無錫的五洲國際及深圳的毅德地產在內的三間公司計劃本季即啓動上市交易。

目前，龍光地產已委任中銀國際和麥格理負責安排3億美元的上市發行；交銀國際和麥格理負責五洲國際2億美元的募資安排；而深圳毅德地產投資管理計劃募集2億美元，由摩根士丹利和瑞銀負責安排。

### 避開A股冰封市場

另有家內房企業計劃今年下半年上市，包括重慶的協信集團、北京的金輝中國以及山東省的金山地產。其中，協信計劃募集3.5億美元，保薦行爲摩根士丹利；金輝4億美元的交易則由美銀美林負責；花旗則安排金山地產2億美元的上市計劃。

中原地產市場研究部總監張大偉分析稱，內地樓市雖然在去年出現復蘇，但土地成本相比以前已經明顯上漲，在房企的成本中，資金成本佔比也越來越高，海外資金相對較低的成本對房地產企業吸引力非常大。



二月份，中央政府針對房地產市場過熱的現象，進行了新一輪的調控，使得地產行業的股票發行較之前更爲困難。

### 目標是海外發債融資

一位負責上述其中一項交易的投行人士稱，這些地產企業的真正目的在於擁有上市公司地位以及一個海外融資平台，這樣他們就可以在離岸市場發行債券，以相對較小的成本融資。同時，如果內地銀行向地產商貸款的限制一旦放寬，已上市的房地產企業可按更好的條款獲得銀行貸款。

資料顯示，於去年十一月上市的两家地產商新城發展和旭輝集團，近期均曾發債融資。今年一月新上

土地成本上升使內地房企的資金壓力加大，來港上市獲得低成本融資成爲好的選擇

互聯網

### 近期内房海外發債融資一覽

日期	房企名	融資額
3月16日	金地集團(600383)	20億人民幣
3月27日	萬科香港(01036.HK)	8億美元
3月27日	首創置業(02868.HK)	4億美元
3月28日	華南城(01668.HK)	9.75億港元
3月28日	融創(01918.HK)	5億美元

市的金輪天地亦有意發債。

今年三月，包括萬科、金地在內的多間知名房企赴港融資共有9筆，融資規模超過40億美元。融資成本方面，年利則從2.75%到13.25%之間不等。業內人士分析認爲，海外融資成本低廉，加上人民幣升值趨勢，以及海外項目的增加，使得知名房企積極發行海外債券融資成爲趨勢。而在去年全年，知名房企海外融資額僅在百億美元左右。



▲藝術品投資成爲高淨值群體的重要選項 資料圖片

## 內地富人最愛買股樓

【本報記者倪巍晨上海十五日電】興業銀行周一攜胡潤研究院聯合發布的「二〇一三高淨值人群另類投資白皮書」稱，當前中國個人資產在600萬元人民幣以上的高淨值人群上升速度放緩，較去年上升4%至280萬人；其中擁有億萬元以上資產的人群僅升2%至6.45萬人。

參與調研的英國人胡潤表示，在中國經濟增速放緩背景下，中國股市出現了調整，同時高企的房價促使中央政府再次對內地樓市進行嚴厲調控，受此影響，今年中國高淨值人群的增速已現放緩，億萬元以上人群的增速更創下近四年來新低，「高淨值人群中的職業股民和炒房者人數均較去年減少5%」。

胡潤補充稱，在高淨值人群中選擇投資樓市、股市的佔比分別達76%和65%，儘管上述兩大行業仍是高淨值人群投資的主要方向，但在內地樓市、股市投資環境欠佳背景下，不少高淨值人群已開始轉向另類投資領域。

### 藝術品投資需求旺盛

分地區看，北京以17%的高淨值人群保有量居全國第一，此後依次爲廣東、上海和浙江，上述三大區域的高淨值人群總量約佔高淨值總群體的61%。白皮書顯示，另類投資已成爲中國高淨值人群的第三大投資方向，有約56%的富有階層已開始接觸另類投資，如藝術品、珠寶玉石、名酒、名牌鐘表等。此外，高淨值人群未來對藝術品、鐘表、珠寶玉石的投資意向都有不同程度的上升，而對酒類的投資意向則基本維持不變，增加投資額的主因是個人興趣，而減少投資的主因是市場的不規範及變現難等。

據了解，在當前中國高淨值人群中，已進行藝術品投資的佔比達64%，而未來有意投資或繼續投資藝術品的佔比更高達78%，這表明中國藝術品投資需求仍較旺盛。白皮書稱，現當代書畫和古代書畫是藝術品投資領域的主流投資標的，其投資佔比達40%，高淨值人群藝術品投資的主渠道包括，國內購買、通過拍賣行購買、海外自行購買，及通過經紀委託代理購買。



▲廣發銀行與中國華融簽署戰略合作協議 中新社

## 廣發行與華融簽合作協議

【本報記者黃裕勇廣州十五日電】廣發銀行與中國華融資產管理公司（以下簡稱「中國華融」）周一於北京中國華融總部，正式簽署了戰略合作協議，雙方將利用彼此的專業及資源優勢，在資管、證券、信託等方面開展業務合作，預計未來合作範圍將更加全面、深入。

據了解，今年爲廣發銀行成立25周年，目前該行資產規模超過萬億元（人民幣，下同）、年淨利潤突破百億元、員工逾三萬人、在全國各重要經濟城市擁有33家一級分行和超過600個網點的全國性股份銀行。中國華融是內地四大資產管理公司之一，自一九九九年成立以來，已發展成爲擁有融德資產、華融金融租賃、華融湘江銀行等十家子公司。

# 新申請IPO無需財務自查

IPO財務自查風暴告一段落。據中國證監會最新公布材料顯示，上周新申請IPO的上海海順等3家企業並未要求提交財務自查報告。這亦爲去年年末財務稽查工作啓動以來出現的首批無需自查的企業，意味着該稽查範圍將不再擴大。據悉，目前IPO撤單企業共有168家。

### 168企撤銷IPO申請

上述3家新增IPO企業，分別是上海海順新型藥用包裝材料、福建博思軟件和千乘影視，均擬創業板上市。值得注意的是，與四月三日披露的讀者傳媒等2家擬上市企業不同，上述3家企業在「是否提交財務自查報告」一項中，出現了「不適用」的狀態顯示。這意味着自上述3家企業起，後續申報企業將

無需納入稽查範圍。

按照監管部門此前規定，財務稽查的企業範圍原本限定於三月三十一日前申報的企業，而四月三日公布的上海網達軟件、讀者出版傳媒也參與了遞交自查報告，曾引發外界對稽查範圍擴大的疑慮。業內人士表示，上述企業實際的申報時間應該在四月份之前，只是在公布時間上出現時間差，並非是監管部門擴大了稽查範圍。

另據中證監網站最新數據顯示，目前共收到614家企業提交的自查報告，較財務稽查前的890家IPO申報企業總數減少了30%。這其中包括已經提交撤單及中止審查的企業。具體來看，創業板撤單率位居榜首，比例高達40%，主板和中小板分別是22%和28%。

對於在兩個月後既未提交自查報告又未撤單的企

業，證監會方面已作出表態稱，會採取專項覆核程序，即證監會要求企業另聘一家會計師事務所對其財務資料進行覆核。稍後，證監會將視覆核情況決定是否進行現場檢查，或提請稽查部門介入稽查。

### 抽中32保薦審計機構

保薦機構方面，據不完全統計，本次IPO財務稽查共涉及53家保薦機構和45家審計機構。其中，15家保薦機構被抽中。國信和光大兩家手頭有6家和5家保薦企業被抽中，招商證券和中信建投分別被抽到3家，僅這4家券商就佔到了本次抽查的半壁江山。此外，有17家會計師事務所被抽到抽查，佔整個IPO會計師事務所近四成。其中，天健會計師事務所審計的公司就有6家被抽中，爲業內最高紀錄。

## 券商觀點

## 中金：本季先彈後跌

中金公司昨日發布二季度A股策略報告稱，二季度中前期在經濟和政策預期改善的推動下先出現一波由低估值周期股推動的反彈，後期隨着資金面開始趨緊，市場仍將震盪回落，預計滬綜指將在2100-2500點之間運行，建議關注中游周期股，並警惕高估價值和中小盤股的回調風險。

今年一季度A股冲高回落，跑輸全球各大股市。中金認爲，去年十二月單月指數高達14.6%的大漲壓縮了一季度的上漲空間，另一方面是因爲春節以後投資者對於經濟復蘇和政策的預期轉向悲觀，而市場流動性改善成爲了唯一貫穿一季度的利好因素。

### 政策預期料改善

對於二季度的宏觀面，報告預計有望改善。雖然私人部門經濟復蘇疲弱，但是二季度在投資上升、消費略有恢復的情況下，經濟維持繼續弱復蘇仍是大概率事件。中金指出，一季度疲弱的微觀數據主要受制於三個因素，即各地政府和部委換屆的影響使

得今年投資開工滯後、去庫存周期仍未結束、受到抑制的政府消費通常在第一季度的消費佔比中相對較大。而這些抑制因素有望在二季度逐漸減弱。同時，二季度宏觀政策不具備進一步收緊的基礎，加之金融脫離化加深後政策對於社會融資總量的控制能力大幅削弱，今年社會融資總量很可能會大幅超出市場預期，達到18-20萬億元人民幣的規模。

### 上市公司盈利企穩

流動性方面，報告認爲，二季度末股市資金面狀況可能會逐漸變弱。銀行表外融資仍將成爲二季度融資的主體，這將導致社會增量資金進一步被分流至其他投融資渠道，對潛在股市增量資金形成擠出作用。二季度末的市場資金利率可能會止跌回升，此外大量信託理財到期和IPO開關等事件也會造成股市資金面的不確定性風險。

對於今年A股上市公司盈利，中金預計呈弱復蘇，盈利增長爲9%，

其中金融板塊增長上調至10%，非金融板塊增長維持7.6%，中小板創業板盈利復蘇弱於主板。去年非金融板塊ROE（股東權益收益率）爲9.5%，預計今年上市公司利潤率將逐漸企穩，負債率繼續上行，非金融板塊ROE小幅回升至9.6%，但由於資本支出和庫存下降，經營性現金流將有所改善。中金估計A股市場今年動態市盈率爲12.5倍，非金融板塊爲19.8倍，結構性估值差異較大。

市場走勢方面，中金認爲二季度滬綜指將在2100-2500點之間運行。該所建議，在2200點開始逐漸加倉，而2400點開始逐漸減倉。從短期交易性機會的角度看，可以關心中游風險釋放較充分的一些中游周期股，如水泥基建以及銀行地產券商等金融股，而一季度漲幅較大估值較高的中小盤股和醫藥股將有所回調。而二季度中期，投資者應利用市場反彈的機會逐漸降低倉位，並在後期開始關注一些估值調整到位的成長股擇機再次介入。

## 中信：首選低估值藍籌

中信證券昨日發布投資策略周報稱，目前市場心態趨於謹慎，防風險將成爲近期投資主基調，A股或延續此前震盪走低趨勢。行業配置方面，低估值藍籌股將成爲首選，受益周邊局勢緊張的軍工板塊，以及禽流感相關的醫藥細分行業亦值得關注。

宏觀經濟方面，報告指出，貨幣政策短期調整可能性不大。在目前「保增長」和「控通脹」重要性降低的情況下，央行是否會上調準備金利率，主要取決於海外資金的流入及社會融資總量的變化情況。中信認爲，三月份外匯佔款壓力或比今年前兩個月有所下降；而本月在「8號文」開始發揮作用之後，監管層對於社會融資總量還處於觀察期



▲中信看好銀行等低估值藍籌股 互聯網

，因此短期加準概率較低。預計貨幣政策更多是回歸中性，既不會放鬆，亦不會激進收緊，並繼續保持對「防風險」的高度重視。

### 防風險仍是主基調

流動性方面，中金表示，維持IPO五月份重啓，對流動性負面影響有限的判斷。該行並稱，中國證監會此前針對新華社連續發表IPO重啓的評論進行澄清，稱其並未與新華社溝通。中證監此次表態將使得市場預期IPO短期重啓的預期減弱，但原本有關閉網公布重啓時間的傳言並未實現，政策不明朗依然會成爲壓制短期股市信心的重要因素。

A股方面，中金認爲投資者對經濟復蘇、政策改革、寬鬆流動性的預期都在回歸中性。在防風險預期仍然持續存在的背景下，上周市場對宏觀數據超預期反應平淡。預計未來投資者心態更趨於謹慎，市場仍將維持震盪走勢。該行建議繼續配置低估值穩定增長的藍籌股，如銀行、地產、家電、電力和汽車等。主題投資方面則看好「4G」相關的TMT（數字新媒體）、受益周邊局勢緊張的軍工板塊，以及禽流感相關的醫藥細分行業。

### 恒生AH股溢價指數 (4月15日)

即時指數	變動(點數)	變動(%)
106.26	+1.30	+1.24

### A/H股價對照表 1港元=0.80462元人民幣(15/4/2013)

公司名稱	代號 (H股/A股)	H股現價 (港元)	A股現價 (人民幣)	溢價 (%)
浙江世寶	(01057/002703)	2.46	13.43	577.00
山東墨龍	(00568/002490)	2.90	10.89	365.60
儀征化纖	(01033/600871)	1.87	6.00	297.90
天津創業	(01065/600874)	2.78	8.73	289.40
洛陽玻璃	(01108/600876)	1.65	5.01	276.50
東北電氣	(00042/000585)	0.89	2.62	265.00
北京印刷	(00187/600860)	2.40	6.53	237.40
南京熊貓	(00553/600775)	2.53	6.85	235.70
洛陽鋁業	(03993/603993)	3.15	8.31	227.10
昆明機床	(00300/600806)	2.09	5.34	216.80
新華製藥	(00719/000756)	2.05	5.02	203.70
重慶鋼鐵	(01053/601005)	1.13	2.72	198.50
經緯紡織	(00350/000666)	4.89	9.66	145.00

### 公司名稱

代號 (H股/A股)	H股現價 (港元)	A股現價 (人民幣)	溢價 (%)	
海信科龍	(00921/000921)	3.93	7.41	133.80
上海石化	(00338/600688)	3.12	5.79	130.10
克州煤業	(01171/600188)	8.98	15.84	118.70
北京北辰	(00588/601588)	1.78	2.92	103.40
廣州廣船	(00337/600685)	6.88	11.05	99.20
大連港	(02880/601880)	1.69	2.62	92.20
第一拖拉	(00038/601038)	5.94	8.91	86.00
上海電氣	(02727/601727)	2.68	3.80	75.80
中國冶	(01618/601618)	1.43	2.01	74.30
中國鋁業	(02600/601600)	2.91	4.08	73.90
東江環保	(00895/002672)	40.45	56.56	73.40
紫金礦業	(02899/601899)	2.33	3.20	70.30
四川成渝	(00107/601107)	2.33	3.13	66.60
江西銅業	(00358/600362)	15.66	20.89	65.40
大唐發電	(00991/601991)	3.42	4.50	63.20
鄭煤機	(00564/601717)	6.97	9.04	61.00
金風科技	(02208/002202)	4.19	5.44	61.00
鄭煤機	(00564/601717)	6.97	9.04	61.00
廣州藥業	(00874/600332)	25.45	31.84	55.10
中海發展	(01138/600026)	3.43	4.27	54.40
中海集運	(02866/601866)	1.88	2.22	46.40
金隅股份	(02009/601992)	6.16	7.10	42.90
華電國際	(01071/600027)	3.89	4.34	38.30

### 公司名稱

代號 (H股/A股)	H股現價 (港元)	A股現價 (人民幣)	溢價 (%)	
深圳高速	(00548/600548)	2.93	3.23	36.70
東方電氣	(01072/600875)	10.96	12.02	36.00
中煤能源	(01898/601898)	6.30	6.78	33.50
民生銀行	(01988/600016)	9.09	9.65	31.60
中信銀行	(00998/601998)	4.02	4.25	31.10
中國遠洋	(01919/601919)	3.42	3.61	30.90
長城汽車	(02333/601633)	27.20	28.36	29.30
中集集團	(02039/000039)	11.64	11.75	25.20
比亞迪	(01157/000157)	7.61	7.63	24.30
中海油服	(02883/601808)	15.40	15.39	23.90
廣汽集團	(02238/601238)	5.77	5.70	22.50
海通證券	(06837/600837)	10.14	10.00	22.30
馬鋼股份	(00323/600808)	1.92	1.89	22.10
中國石化	(00670/600115)	3.13	3.05	20.80
安徽皖通	(00995/600012)	4.10	3.95	19.50
比亞迪	(01211/002594)	22.10	20.53	15.20
中興通訊	(000763/000063)	11.42	10.56	14.70
中國石油	(00857/601857)	9.67	8.52	9.30
南方航空	(01356/600029)	3.87	3.40	8.90
新華保險	(01365/601366)	26.40	22.80	7.10
中國國航	(00753/601111)	6.01	5.13	5.80
滙豐動力	(02338/000338)	26.65	22.64	5.30
中國人壽	(02628/601628)	20.15	17.04	4.90

### 公司名稱

代號 (H股/A股)	H股現價 (港元)	A股現價 (人民幣)	溢價 (%)	
復星醫藥	(02196/600196)	13.62	11.51	4.80
中國銀行	(03988/601988)	3.48	2.91	3.70
交通銀行	(03328/601328)	5.76	4.67	0.50
招商銀行	(03968/600036)	15.30	12.25	-0.70
中國石化	(00386/600028)	8.61	6.86	-1.20
中國神華	(01088/601088)	26.65	21.19	-1.40
中國南車	(01766/601766)	5.13	4.03	-2.60
農業銀行	(01288/601288)	3.47	2.72	-2.80
華能國際	(00902/600011)	8.16	6.39	-2.90
工商銀行	(01398/601398)	5.17	4.04	-3.10
建設銀行	(00939/601939)	6.11	4.70	-4.60
中國中鐵	(00390/601390)	3.67	2.75	-7.10
上海醫藥	(02607/601607)	16.74	12.51	-7.30
中國銀行	(06300/600030)	15.66	11.68	-7.50
廣深鐵路	(00525/601333)	3.57	2.65	-8.00
中國太保	(02601/601601)	26.15	19.12	-9.30
青島啤酒	(00168/600600)	51.45	37.59	-9.40
鞍鋼股份	(00347/600098)	4.63	3.37	-9.80
中國鐵建	(01186/601186)	6.94	4.92	-12.10
安徽海螺	(00914/600585)	26.70	18.55	-13.90
中國平安	(02318/601318)	58.40	40.51	-14.00
中交建	(01800/601800)	7.24	5.02	-14.00
江蘇寧滬	(00177/600377)	8.08	5.2	-15.30