

首开揭晓整体上市方案

注入60亿元资产,通过增发,持天鸿宝业股份将达68%

本报记者 王冰凝 北京报道



首开集团董事长刘希模期望通过集团整体上市,来实现优质资产上市和扩大融资规模。 phototex/供图

9月7日,北京天鸿宝业房地产股份有限公司(下称“天鸿宝业”)(600376)公告称,北京首都开发控股(集团)有限公司(下称“首开集团”)将注入总价值达60亿元的12家地产公司,通过天鸿宝业向首开集团增发5.5亿股A股,首开集团持有天鸿宝业股份将达68%,待证监会审批之后,首开集团将实现整体上市。

注入资产60亿元

据了解,天鸿宝业将以10.8元/股的价格向首开集团定向发行5.5亿股股票,首开集团向天鸿宝业注入北京城市开发集团有限责任公司等12家地产公司,总资产达60亿元。

此次资产注入一旦完成,首开集团将取代其全资子公司天鸿集团成为天鸿宝业的大股东,占股将达到未来总股本的67.92%。

2005年底,天鸿集团和城开集团合并成为首开集团,从而间接持有原天鸿集团旗下上市公司天鸿宝业28.17%股权。除此之外,未直接持有任何上市公司股权,为实现集团优质资产上市和扩大融资规模,其通过天鸿宝业实现整体上市成为不二选择。

公告还称,天鸿宝业尚没有在未来12个月内继续增持上市公司股份的计划。

“但公司会继续整合下属资产,是否还会有新的资产注入,要看下属资产是否有能通过审核的。”首开集团副总裁王怡对《华夏时报》记者说。

4家公司未能注入

但此次公告与以往有所不同,天鸿宝业在6月21日曾发布公告,公司拟向首开集团购买的资产范围全部为首开集团持有的下属公司股权,共计16家,但此次方案为12家。

据记者了解,未注入资产包的4家公司情况具体为:首开集团将其持有的城开集团96.88%的股权和天鸿有限5.5%的股权,首开置地90%的股权划入城开集团,并随城开集团一并注入天鸿宝业。另外一家金运置业并未能装入资产包。

“金运置业不同意首开集团将其持有的55%股权注入公司,而是由其母公司甘肃金运房地产开发(集团)有限公司把其股权收购走。”首开集团内部人士向记者透露。

“但新方案调整并不大,对公司的整体上市计划不会带来变化。”王怡说

而之前一直传闻充满变数的天鸿有限的5.5%股权,仍然被间接放入天鸿宝业资产包。天鸿有限相关负责人告诉记者,这5%的股份,并不包含不动产,只是无形资产而已,不会涉及到天鸿有限的任何项目。因此对天鸿有限不会有什么影响。

而在此前的9月3日,天鸿宝业披露,首开集团将其所有未注入天鸿宝业的从事土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营的全资、控股、参股子公司的股权及持有型物业资产托管给天鸿宝业进行管理。

“这与最初的方案比也有变化,首开集团曾希望将旗下一级土地开发和物业经营一并装入天鸿宝业,看来未来首开集团还将逐步进行资产置入。”分析人士说。

发债增发募资160亿,但遭圈钱质疑

万科“开源”竞逐高价地

本报记者 王冰凝 北京报道

9月5日,万科(000002)A股增发3.17亿股正式上市,共募集资金100亿元。而此前的8月30日,万科抛出将募集59亿元公司债的议案,成为第二家发债的房企。

但有业内人士认为,万科发债增发降低融资成本的同时,却将风险分散给了投资者。而融资圈的举动,也进一步抬高了土地价格。

“融资还是圈钱”

8月29日,万科公告增发结果公布。此次增发的数量最终确定为3.17亿股,发行价格为31.53元/股,募集资金总量约为100亿元。

而在随后的8月30日,万科再次抛出将在中国境内募集59亿元公司债的议案。发债增发这两笔方案,将为万科募集资金160亿元。

但万科以31.53元/股的高价增发,曾引来投资者“融资还是圈钱”的质疑,认为这次的公开增发,实际上是大股东及特定的机构投资者不愿意承受高市盈率发行的风险,而把投资风险转嫁给二级市场的投资者。

“万科以天价增发,而且增发胃口如此大,与当前房地产企业纷纷急于圈钱、圈地的形势不无关系,融资优势无疑决定着谁能在土地拍卖上拥有话语权。”京展担保副总经理、地产行业分析师代晓光告诉本报记者。资深财经评论人皮海洲则认为,以如此高的价格进行增发,显然不利于保护公众投资者利益。它加大了市场的投资风险,增加了市场的投机炒作气氛。

高地价导致高房价

而就在万科A股增发上市

的前一天,万科以总价1.9亿元拿下了武汉市江汉区马场角路一宗地块,楼面地价高达5287元/平方米。

而这只是万科高价拿地的动作之一。“这主要得益于我们在资本市场的表现。”万科相关负责人说。

万科中期业绩报告显示,期末公司资产负债率为71.4%,同比上升了7个百分点;净负债率为47.7%,上升了33个百分点;银行贷款占总负债比例为42.2%。

“显然万科的财务压力加大了,而不管是公开增发还是发公司债,都有利于缓解万科目前的这一状况,并促进其土地储备及地产开发的步伐。”此负责人说。

中国房地产业协会副会长兼秘书长朱中一指出,上半年土地成交价格涨幅达28.1%,反映了拆迁安置费用的提高和招拍挂地价的上涨,最终都将反映到房价上。

据不完全统计,地产上市公司今年通过A股市场融资的额度已经突破1000亿元,而且几乎所有的公司都将筹集资金的投向确定为购地及发展项目。

“这也是为什么‘地王’频仍的原因。在高地价推动高房价的上涨过程中,上市房企依靠融资手段来变现更多发展资金,不利于股市的健康发展。”分析人士表示。

链接

万科“地王”频现

7月16日,万科以26.8亿元价格拿下了东莞市一宗土地,楼面地价达到1.5万元/平方米。短短10天后,万科又以17.85亿元购得南京牛首山地块,有媒体称楼面地价刷新了南京楼市纪录。

保利兄弟相残 争夺集团地产业务

保利香港受让母公司地产资源,旗下两家上市公司未来整合再存悬念

本报记者 夏华旺 北京报道

9月3日,保利香港(投资)有限公司(下称“保利香港”)(0119.HK)发布公告称,从母公司中国保利集团公司(下称“保利集团”)

的上市公司保利房地产集团股份有限公司(下称“保利地产”)(600048)。而两家上市公司同为地产主业,也为未来整合留下悬念。

14.3亿港元收购深圳保利

“实际上,深圳保利只是一个过渡性的公司,保利集团成立深圳保利的目的,就是为完成此次资产注入,将深圳保利位于内地6个主要城市的15个房地产项目转让给保利香港。”知情人说。

9月3日,保利香港宣布,以总价14.3亿港元向母公司保利集团旗下保利南方集团有限公司配发约2.35亿股新股,用于收购保利南方全资持有的深圳保利全部股权。

在收购完成后,保利香港的资产储备和待开发土地将由200万平方米大幅增加至超过600万

平方米,公司在内地的城市布局也将由4个增加至10个。

这已经是保利香港第二次从保利集团接手地产资源。在2005年,前者就从集团公司处受让保利上海公司,获得200多万平方米的土地项目。

但此次注资保利香港让很多人意想不到。就在两个月前,保利地产董事会主席李彬海还公开表示:“保利南方集团不排除会将旗下的土地资源逐步注入保利地产这个上市平台。”

资源整合仍存变数

保利香港成为南方集团资产注入的受让者,而保利地产则沦为局外人。

中金公司房地产分析师白宏伟向本报记者表示:“保利集团高层将深圳保利业务装入H股有内

部考虑,不过从中看出保利香港的管理者在集团中的话语权更大。”

“实际上,保利地产和保利香港大有各自为政的味道,一些重点城市已经不可避免地出现了业务冲突,这已经违背了2006年保利地产招股书中‘和集团控股公司不存在同业竞争’的规定。”分析人士说。

此前,李彬海对媒体表示:“对于存在业务冲突的城市,会采取在原有项目开发完毕后再谋求整合的方式。”

不过事情远比这要复杂。白宏伟告诉本报记者:“保利集团地产资源的重组还带有很大不确定性,未来有可能保利地产也去香港上市。”

而业内人士分析,有荣氏家族背景的王军领导的保利香港,还可能在集团整合中上演一次蛇吞象,通过控股保利南方集团,将保利地产也装入保利香港。

三投行发债“7天”再获融资

获风投9500万美元注资,上市地点首选纳斯达克

本报记者 夏华旺 北京报道

9月4日,7天酒店集团(下称“7天”)再获9500万美元投资,与以往股权投资不同的是,此次“7天”所获资金大多为债务型融资。而据了解,由于国内经济型酒店前景看好,风投选择在这一时机大举进入。

二次融资作上市准备

“我们打算明年年底进行上市。”9月5日,“7天”首席执行官郑南雁在接受《华夏时报》记者专访时说。他还透露上市地点将首选纳斯达克,但也不排除在英国上市。

郑南雁关于上市的想法已经接近现实。就在9月4日,“7天”获得了华平投资、美林证券和德意志银行的高达9500万美元的风险投资。郑南雁透露,9500万美元已全部到位。

他透露,9500万美元的融资,大部分为债务融资,而“7天”向3家投行出让的股权较少,而且这笔债务可以等到公司上市后偿还。

绝大多数投行青睐股权投资,而这一次破例向“7天”发债,



也从侧面反映了“7天”的收益率被投行看好。

早在去年11月14日,“7天”就曾获得华平投资1000万美元的投资,而这次的9500万美元注入,已经是“7天”的第二次融资。

据了解,本次融资资金将主要用于“7天”未来的扩张。目前“7天”在全国拥有开业酒店60家,而郑南雁希望到今年年底,“7天”总数可超过150家。

风投青睐经济型酒店

急速扩张的不仅仅只是“7天”一家,据记者了解,另一家美资经济型酒店格林豪泰也把触角伸向了中国市场。

目前格林豪泰在中国已拥有开业酒店40家,筹建中酒店90余家,酒店总数突破130家。并且计划在今年年底酒店数量达到225家,到2008年达到500家。

格林豪泰尽管未获得风投,但其本身就是由美国若干跨国集团联手创办的,首期投资的1.2亿美元,是中国经济型酒店中最大的海外私募基金投资。

实际上,目前开业数量前5位的经济型连锁酒店,除锦江之星之外,其他4家都已经获得了风险投资。就在7月10日,位居前5位的汉庭酒店获得鼎晖创投、IDG中国成长基金等5家投资机构共8500万美元投资。

“几乎所有的经济型酒店品牌都在高速扩张,让人感觉整个行业过于拥挤,但国内市场需求庞大,经济型酒店依然是一片投资蓝海,这也正是风投敢于进入的原因。”郑南雁表示。

据了解,在美国,经济型酒店的客房供应量占整个住宿业的60%到70%,而国内才占到1%到2%。国内庞大的人口基数是美国的5倍以上,而消费者对于性价比的高要求,都为经济型酒店创造了市场空间。

中远地产120亿筹港上市

分析人士称,稀释股权意在摆脱行政干预

本报记者 夏华旺 北京报道

中远国际和中化集团联合控股的中国远洋地产公司(下称“中远地产”),一只脚已经踏进香港联交所的门槛。从香港传来消息,中远地产在8月30日通过上市聆讯,将在9月下旬公开发售股票。但分析人士指出,大股东逐步从中远地产当中稀释股权,可被看做是摆脱国资委“央企主辅业分离”束缚的权宜之计。

随着港股直通车开通,对于在港上市的内房企是一利好,即将登陆港交所的远洋地产,可能会适当调高发行价。

募资额调至120亿港元

“我10月15日之后会安排采访,目前还是静观期。”中远地产北京总部一位董姓负责人如此对本报表示。当记者询问此回答是否意味着中远地产将在10月初上市时,此负责人不置可否。

近日有媒体称,中远地产将于近期赴港上市,已引进4位策略投资者为其上市护航,分别为恒基地产、中国人寿、新加坡政府直接投资公司(GIC)和美国一家对冲基金,并将募资额从原计划的40亿港元上调至120亿港元。

“随着港股投资直通车的开通,港股市场对地产公司的估值会逐步和A股市场趋同,这对于在香港上市的内房地产公司是一个利好消息。即将登陆港交所的远洋地产,可能根据这轮市场行情适当调高发行价。”上海五河智库投资顾问、总经理邹毅告诉本报记者。

分析人士认为,在筹备上市的一年时间里,中远地产的整体实力已经上了一个台阶,并且新

添了一些土地储备,这些都是支撑募资额扩大的因素。此外,中远地产顾问公司一位港股分析师还表示,获得国际大买家的认可,往往也会激发大众投资者的认购热情。

避免行政干预

中远国际的公告显示,中远地产在去年年底进行了重组。中远国际、Wonderland Capital Inc和中化集团将原来持有的远洋地产44%、12%和44%的股权转入新控股公司耀胜发展有限公司(Newco)。Newco是中远国际为将远洋地产推向香港股市而在英属群岛注册成立的壳公司,目前已经持有远洋地产100%的股权。

包括国际投行在内的一些独立第三方投资者也认购了Newco的新股份,由此,中远国际、Wonderland Capital Inc和中化集团如今在Newco的股权比例分别为30.8%、8.4%和30.8%。

而4位策略投资者获得中远地产部分股权之后,大股东中远国际和中化集团的持股比例将降至30%以下。中远国际的控股量已经逐步稀释。

“因其间接控制方中远集团主业并非地产,而国资委倡导主辅业分离的政策很可能让中远地产行政化重组,因此中远国际逐渐稀释持股比例,让中远地产逐步成为市场化企业,避免行政干预。”分析人士说。

中远国际旗下的中远地产一直被认为是集团房地产核心企业,有分析人士表示,远洋地产上市后,可能会受让来自中远国际或者中远集团的部分地产项目。

“未来集团有资产注入,也只是市场化的行为,和行政主导没有关系。”正略钧策房地产投资顾问薛炯文表示,“随着中远国际手中的股权进一步稀释,远洋地产将成为集团的一块投资型业务。”