

## 许荣茂 16 亿“涉足”五里河体育场

□本报记者 于兵兵 柯鹏

昨天,地产首富许荣茂旗下世茂房地产(0813.HK)宣布,世茂集团首涉辽宁楼市,以16亿元巨资拿下中国足球队沈阳五里河体育场动迁地块,拟开发建设规模超过150万平方米的超大综合项目。

16亿元,或许对刚刚要从国际债券市场融资的世茂房

地产来说并不算多。11月22日,世茂房地产公告称,将11月7日宣布的计划发行金额为5亿美元(约40亿元人民币)的高级票据债券发行规模调高至6亿美元。“集资产所得中,1.45亿至1.6亿美元将用于偿还债务,余额将作为开发现有及新增项目,包括土地收购成本以及营运资金用途。”融资公告称。

业内人士预测,如果拥有

35亿元左右的流动资金,世茂在内地楼市的拿地动作还会进一步加速。

资料显示,沈阳五里河体育场地块于11月29日正式挂牌,总占地面积180966.8平方米,在今年沈阳举办的“韩国周”投资推介期间,五里河体育场地块被作为重点招商项目推荐。最终,世茂房地产以16亿元价格摘牌,这也是该公司今年在内地第6次增加大型地

块。世茂房地产透露,该地块将开发建设成总规模超过150万平方米的综合项目,业态包括高档住宅、商用和办公物业、五星级酒店等。

10月份,世茂以24.08亿拿下常州新北区黄金地块,规划面积亦接近150万平方米,加上此前在绍兴、芜湖、烟台和嘉兴等地拿下的几幅巨型地块,截至目前世茂今年拿地总建筑面积已近650

万平方米。“世茂目前土地储备可支持未来4至5年的发展。”世茂房地产执行董事许世坛称。

另外,除住宅大盘开发外,重视酒店、商业、办公等长线投资型物业开发成为世茂资产结构调整目标。

“由于内地土地供应将进一步紧张,世茂房地产会受惠于现有的大量土地储备。”高盛最新研究报告指出。

## 网易战略转向 SP 业务成“鸡肋”

□本报记者 张韬

昨日,有消息称,网易将裁撤其无线业务。此前,网易撤销了网站的游戏、旅游、校园、健康四个频道。网易公关部门的人士对于“裁撤”字眼极力否认,但同时承认,网易确实正在进行战略调整,“重点发展富有资讯和商业价值的核心频道,将优势资源放到核心业务。”

业内人士分析,网易在2006年第二、三季度表现出的增长放缓让丁磊下决心改革网易。撤销网站频道只是其战略调整的一部分。网易三季度财报显示,网易在线游戏业务较上季度下降3.7%。广告收入也低于搜狐、新浪。华尔街则建议投资者“谨慎持有”网易股票。

元旦前完成裁员?

一位网易内部人士告诉记者,网易进行的战略调整中,其中涉及到了网易的无线部门,不过是否真的裁撤他并不清楚。有消息称,网易无线部门中高层人员于20日晚会议中进行了裁员名单的拟定,决定裁员三分之二,之前进行的裁员计划以合同到期不再续签的形式停止,此次无线部门裁员将采用N+1的赔偿方式,裁员计划将于元旦前完成。同时,该人士向记者确认,网易因撤销游戏、旅游、校园、健康四频道而离职的人员将在50人左右。

艾瑞分析师侯涛称,网易最近部门调整和人员调整上动作频频,将为其未来更大的战略调整做准备。广告和无线业务的收入对于网易的整体营收贡献很小,但人员配置却不少,调整在情理之中。

对 SP 业务失去“耐心”

日前,信息产业部再次宣布将开展专项检查活动,抽查SP的业务资质和收费行为。恶意侵害消费者权益及“屡教不改”的

SP将被责令停业整顿。网易之前也被信息产业部作为整改对象点名批评。丁磊去年就对无线产业颇有微词,认为由于中国移动等运营商策略的摇摆不定,该业务风险太大。

侯涛称,由于中移动的整顿,NASDAQ对SP的表现一直给予低调的评定。空中网和Tom等的表现都不佳,Tom也被牵连其中。

分析人士称,对于网易而言,一度曾是核心业务的无线收入,目前对网易已无足轻重。显然,无论是信产部还是中国移动对无线行业的整顿都已让网易感到了疲惫,并且对SP的未来失去了“耐心”。

根据网易三季度财报显示,无线增值服务及其它业务收入增长至2060万元人民币(260万美元),较上一季度的2050万元人民币(260万美元)增长0.6%。但无线业务的收入对网易的整体贡献不足5%。

看中“搜索”业务

对于多达6个频道的撤销,网易公关称,“重点发展富有资讯和商业价值的核心频道,将优势资源放到核心业务”。网易的内部人士向记者透露,其实,网易对于新上线的网易搜索引擎寄予厚望。网易正在整合内部资源,集中力量发展搜索业务。丁磊曾在公司内部表示,网易要把搜索业务做起来。

记者了解到,网易于14日推出了独立搜索网站“有道(youdao.com)”测试版,目前有道只有网页搜索、博客搜索和词典等三种功能。据了解,网易秘密开发自己的搜索引擎已有近一年时间,2004年6月,网易宣布采用Google搜索引擎,但2006年初网易开始自行开发搜索引擎技术。不过,网易公关的人士称,网易正在测试其搜索引擎,还没有确定正式推出的时间。



资料图

## 网易搜索能否成为下一个增长极?

□本报记者 张韬

行业分析师认为,网易变革的最大动力来源于主营业务增长乏力。

网易三季度财报显示,网易三季度网络游戏服务收入为5920万美元,较去年同期增长25.6%,但较上一季度减少3.7%;广告业务上,其第三季度的网络广告收入也明显低于新浪、搜狐两大门户网站同期增速。

艾瑞分析师侯涛称,广告收入占网易收入的比重很小,不足10%。游戏方面,由于很多竞争对手推出了免费

游戏,网易利润率下滑的态势将会持续下去。网易的变革势在必行。搜索引擎对网易而言是个有益的尝试,对于网易本身的网站经营也很必要。

报告显示,2006年中国市场上的地址栏搜索规模将达到4.76亿元,增长21.4%。在搜索市场高速增长的同时,中国使用搜索营销的企业用户数量也在持续增加,2005年曾使用和正在使用搜索营销的企业数量达58.3万家,预计2008年中国使用搜索营销的企业数目将达到166.9万家。

但是属于传统门户的网易在中国搜索市场上仍处于弱势,2006年年初网易才开始自行开发搜索引擎技术,而在近日其推出独立搜索网站有些仓促。

侯涛认为,网易即将脱离Google推出自己的搜索引擎,这对于网易而言是一个新的尝试。但该项业务立刻为网易带来营收的可能性不大,这需要网易在技术以及人才上继续储备。毕竟,百度和Google在中国搜索市场上的两强地位已经形成,网易在中国搜索市场不会一帆风顺。

## 广深铁路掀铁路网融资新热潮

# 地方性铁路有望成优先上市板块

□本报记者 索佩敏

继大秦铁路登陆A股后,内地唯一境外上市的铁路企业广深铁路(0525.HK;601333.SH)又将回归A股市场。昨日,上证所发布公告称,广深铁路A股股票将于12月22日在该所上市交易。

分析师指出,中国铁路将在未来十余年迎来扩建热潮,由此引发的资金需求也相当巨大,铁路运输企业正在探索融资的新渠道,而其中盈利能力较佳的地方性铁路企业有望成为优先上市的板块。

多元化投资模式启动

今年,国务院审议通过了《中长期铁路网规划》,到2020年铁路建成超过1.2万公里的客运专线和约1.6万公里的其他新线。要实现这一规划目标,需要2万亿元资金。但从目前情况看,这一规划尚存在巨大的投资缺口。而铁道部已经表示,要坚持“政府主导,多元化投资,市场化运作”原则,这给各路资本提供了更大空间。



资料图

中国铁道部总经济师黄民说,中国政府还将向外国投资者与企业提供机会,让它们在全国铁路线路中持有少数股权,以及在地方铁路中持有多数或全部股权。

事实上,目前正在建的许多大型铁路项目已开始启动多元化投资模式。

9月4日,保监会相关负责人表示,保险资金投资京沪铁路改造项目的意向明确,为800亿元,占该项目全部投资

的50%。

而上海证券报记者也从一位参与长三角地区城际轨道交通网规划的专家处获悉,目前沪宁线已经成立了专门的项目公司,由地方政府与铁道部联合投资。

由于城际铁路具备非常好的投融资改革的条件,客源充足,回报稳定,因此对于地方政府具有很大吸引力。据他透露,江苏省政府未来有意在铁路方面投资1000亿元。

市场化运作成为上市前提

在引入多元化投资主体的同时,部分铁路企业也开始寻求上市融资途径。此前,大秦铁路已经在A股发行30亿股,募集资金达到150亿元,而广深此次也在A股募集约90亿元资金。黄民指出,将挑选盈利状况较好的铁路企业上市。

面对部分铁路企业的上市前景,一位分析师指出,对于全国性的大型项目来说,由于耗资巨大、回报周期相对较长,上市融资未必是最理想的选择。

而一些局部的铁路企业因为企业改制相对容易,上市筹集的资金也能够用来解决自身发展中的问题,不过是否能真正实现市场化运作,将是铁路企业能够吸引投资者的重要因素。

对于广深铁路此次回归,其自主定价为目标的机制是最大的亮点。目前我国铁路运输的价格主要是由铁道部、发改委等有关部门统一制定。以货运为例,今年4月10日起,国家铁路货物统一运价由原来的平均每吨公里8.61分调整至9.05分。一

位铁路专家指出,尽管运价统一,但实际上各区域的运输成本 and 市场需求都不相同,这种单一的价格机制僵化,令其盈利回报很难确定,从而阻挡了各路资本进入铁路投资的热情。

而广深铁路目前执行的是特殊运价政策,即货运价格以统一运价为中准价,上下浮动50%;普通客运价格以统一运价为中准价,在已上下浮动50%的基础上再上下浮动50%;公司的高速铁路客票可自行定价。

而广深铁路即将收购羊城公司,该收购完成后,羊城公司负责的京广线广坪段也将执行特殊运价政策,届时客、货运将进行提价,平均幅度在20%左右。

这种市场化的定价机制,成为其受到资本市场青睐的重要原因。

申银万国分析师李树荣指出,特殊运价政策使广深铁路在一定浮动范围内拥有自主定价权,可根据市场情况自助决定运价,更灵活地运用价格杠杆增加运输收入。

## 中通服、中煤能源行使超额配股权

□本报记者 王杰

中国通信服务(0552.HK)公告显示,其联席账簿管理人已于20日悉数行使超额配股权,公司将按每股2.2港元,发行和配售1.9369亿股H股,占全球发售股份15%,超额配发所得净收益约4.01亿港元。紧接发行和配售超额配发股份及完成换股后,公司的集资产总额将增加到32.7亿港元,

约30%股份将由公众持有。

中煤能源(1898.HK)昨日公布,中国国际金融、花旗环球金融亚洲及摩根士丹利添惠亚洲已于20日悉数行使超额配股权,按每股H股4.06港元,额外发行及配发约4.87亿股,集资产总额19.03亿港元。计入超额配发所募资金,中煤发行合计集资产约151.3亿港元。完成行使超额配股权后,中煤能源公众持股量由28.87%增至31.82%。

## 上海置业启动金罗店分拆上市计划

□本报记者 于兵兵

为实现旗下部分房地产业务独立上市融资,上海置业(1207.HK)昨天公布了精心布局的资产重组方案,金罗店开发有限公司(下称:金罗店)成为此次重组的主角。

截至去年底,金罗店净资产约为10.92亿港元。到今年9月30日,金罗店持有物业权益的价值约87.66亿港元。即使使这部分优质资产完成独立上市融资,成为公司大股东上海置业的发展目标之一。

有业内人士透露,因总投资55亿元的罗店新城大约在2008年全部开发完成,金罗店正在无锡和沈阳两地开拓新的类似新城项目。金罗店分拆上市融资计划与上述项目拓展相关。

今年11月28日,上海置业首次宣布,将与金罗店另一外合资企业伙伴考虑将部分股权独立上市的可能性。而在昨天公布的重组方案中,单独

设立的外资企业“中国新城发展有限公司”(即CNTD)成为此次重组的核心环节。

资料显示,金罗店目前股东为3家,即上海置业全资子公司华通公司下属美高公司占股45.26%,另一外资企业创富公司全资子公司汇领公司占股27.37%,罗店资产投资公司占股27.37%。重组方案考虑的正是将上海置业与创富公司的共计72.63%股权独立上市。

重组方案为,华通与创富分别向CNTD出售美高及汇领的全部发行股本,按照出售价格分别换得CNTD49%和51%的股权。但CNTD需同时向华通发行可换股票,本金额9400余万港元。一旦CNTD上市,该股票可转换成3535股CNTD股份。由此,上海置业旗下华通公司持股CNTD的比例升至62.32%,最终实现华通与创富在金罗店公司的股权比例,而上海置业也将有望实现与优质资产相关的股权的独立上市。

## 中国燃气斥资 2.5 亿进军青岛

□本报记者 王杰

中国燃气(0384.HK)近日宣布,以2.5亿港元取得青岛泰能天然气公司51%的股份,获得青岛市城区30年的管道燃气专营权。这是该公司自2006年9月获得德州项目之后,在山东省获得的第二个城市燃气项目,也是中国燃气自大连之后获得的第二个计划单列市城市燃气项目。

青岛泰能天然气现有天然气、人工煤气和液化石油气三种能源,其中天然气由中石化下属的中原油田天然气长输管道供应,目前已取得青岛市6个城区30年的管燃气特许经营权,主干燃气管网超过600多公里,已覆

盖市内近100万居民用户,接驳管道燃气用户38万户。

中国燃气指出,青岛是中国北方重要的经济中心和港口城市,对天然气需求巨大。同时,青岛将承办2008年奥运会部分水上比赛项目,为此,青岛政府对城市环境保护提出了更高要求,将大力推广清洁的能源——天然气,这必将推动青岛市天然气消费量的增长。

为解决山东省的天然气长期供应问题,中石化将修建一条从内蒙输往青岛的天然气长输管道,计划于2008年通气;同时中石化正准备在青岛建设液化天然气码头,一期工程为每年300万吨,远期工程每年500万吨。

## 中华煤气注资百江账面盈利31亿

□本报记者 王杰

香港中华煤气(0003.HK)昨日公布,向天然气分销商百江燃气(1083.HK)出售部分在华管道燃气项目的交易预计将取得近31亿港元的收益。

中华煤气本月早些时候同意向百江燃气出售10个在内地的燃气项目。作为对价,百江燃气将向中华煤气发行价值为32.3亿港元的新股,占其总股本的45%。

中华煤气董事总经理陈永坚称,上述收益基于百江燃气12月15日的每股合理价值4.9港元,以及所出售燃气项目经审计净资产8010万港元股东贷款的差额

而计算出的。这8个项目位于青岛、淄博、龙口、潍坊、威海、泰安、马鞍山和安庆。而中华煤气在内地的重点项目,包括西安、苏州、深圳管道燃气资产和相关业务,均仍在该公司内地燃气组合内,未有出售。

中华煤气和百江燃气两家公司目前均在加速扩大内地业务,以满足内地对清洁燃料的强劲需求。中华煤气在内地的34个城市拥有燃气分销业务。该公司已经划了35亿港元,用于在今年至2008年投资于内地的上、下游燃气项目;还划了45亿港元用于投资内地的新水务项目。百江燃气向内地42个城市供应液化石油气和管道燃气。

■聚焦业绩披露

## 创维数码中期盈利增长2倍

□本报记者 王杰

今年8月,在黄宏生辞任公司非执行董事及非执行董事的职务后,创维数码(0751.HK)进入了“后黄宏生时代”。

近日,创维数码公布了截至今年9月底的半年度业绩,从财务数据上看,黄宏生事件没有给公司运营带来重大影响,而新兴业务的崛起也符合创维数码未来几年多元化的发展规划。

期内,创维数码盈利2800万港元,同比增长2.1倍;营业额由46.44亿港元,上升21%至56.17亿港元。

值得注意的是,期内新兴业务包括数字机顶盒及手机收入贡献合计超过7.3亿港元,占总营业额近13%。其中,数字机顶盒在内地的销售额达2.96亿港元,同比增长约5.7倍;而年初开始在中国市场推出的手机业务,营业额也增加至3.45亿港元。

昨日,创维数码行政总裁张学斌表示,若将旗下新兴业务分拆,对公司发展及资金均有好处,不排除有此可能性。

公司执行董事兼财务总监梁子正表示,是否会分拆数字机顶盒及手机业务上市,以及是否发行A股,均要视市场环境及公司发展需求而定。