

关注房地产业

美国华平拿下中凯开发 25%股权

海外房地产基金持续下注中国房地产业

□本报记者 唐文祺

美林等国际投行刚刚下注广州恒大地产不久,美国最大的私募基金之一,华平投资集团昨日也以入股投资的方式深耕中国房地产市场。华平投资以增资扩股形式,持有上海中凯房地产开发有限公司 25% 股份(以下简称中凯开发),同时,华平将提供不少于 3000 万美元的资金,用于该企业投资、管理的房地产开发过程。上海知名房企中凯企业集团与中凯开发的经营团队,则分持其他剩余股权。

相关资料表明,上海中凯房地产开发有限公司的定位为专业房地产开发及资产管理服务商,主要业务包括,为房地产开发项目提供专业化的模块或整体化服务,并以国际上成熟的专业房地产开发和管理企业的发展模式,通过地域扩张的形式来迅速扩展业务。

美国华平投资集团董事总经理 Philip Mintz 表示,华平投资进入中国已有 10 年时间,相继参与投资过富力地产(2777.HK)、绿城中国(3900.HK),但这些企业正处于上升阶段,与刚刚建立起来的中凯开发有所不同,因此华平在此次投资中将更侧重于企业的“培育”过程,以搭建起一个专业化运作平台。

中凯企业集团有限公司董事长边华才则表示,中凯开发以房地产投资管理和房地产开发并重的模式进行,这是在外埠大环境发生重大变化的情况下,企业进行的“转型”策略。“两者的区别之一在于,中凯开发主要注重于在二、三线城市进行项目开发,而中凯集团则仍然在一线城市进行高档物业开发。”他解释说。

而据记者了解,中凯集团与华平投资早在几年前便已“暗通情愫”。有知情人士透露,当初在上海静安区最大烂尾项目“东海广场”的竞争过程中,在进入最后角逐的几家企业中,中凯集团被看作最有可能竞标成功的。曾经外界有预测,认为中凯如此积极争取,主要是由于在静安区“中凯城市之光”楼盘的开发成功,使之更易获取信任。但事实是,那时中凯的背后结盟伙伴便是华平。“但两家只是针



尽管遭遇宏观调控,部分海外资金仍看好中国房地产业

对项目进行合作,因此东海广场由杭州绿城集团取得之后,双方的合作也一时平淡了下来。”该人士表示。

中凯集团董事长边华才并未将两家合作之初的具体时间进行透露,然而他表示,在参股中凯开发之前,双方有过项目上的合作,虽然最终没有成功,但

建立了彼此信任的基础。据中凯开发总裁王谦介绍,在公司股东层面上的合作意向洽谈,始于去年 6、7 月份,“应该说进展很快的。”他说道。

华平集团近年来在中国房地产市场出手频繁,除了投资富力地产、绿城中国之外,还相继与阳光 100、融科智地达成

合作。Philip Mintz 表示,华平的投资方式包括了公司股权投资和项目投资,从项目投资方式来看,在投资周期上有所限定,且风险较大;但股权投资方式不仅持有周期长,而且能够有效分散风险性。这对于海外资本越来越热衷于使用股权投资方式的现状,无疑有了最好诠释。

传嘉里集团百亿元欲购北京“枢纽工程”

北京城建否认参与收购谈判

□本报记者 于兵兵

近日,有媒体报道称,香港嘉里集团可能出资 100 亿收购北京东直门综合交通枢纽工程“东直门项目”。此前,东直门项目在 2004 年曾经历北京华远集团与北大青鸟集团的股权争夺战,最终,任志强带领的华远集团与东直门“失之交臂”,而北大青鸟集团通过北京东直门住宅中心接管后再转手,间接获得项目公司控股权。

根据近日媒体报道称,嘉里集团将与北大青鸟集团及北京城建分别谈判,欲最终实现东直门项目 100% 控股权。目前该谈判进程已完成 80%,收购费用将高达 100 亿元。

“早就听说嘉里集团在谈东直门项目收购一事,但具体进展不清楚。”北京一家大型房地产开发人士称。

但是,媒体提及的谈判方之一北京城建却高调否认了谈判之说。“我们和这个项目早已没

有任何股权关系。”昨天,北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书张财广介绍。

资料显示,东直门项目是亚洲最大的交通枢纽工程之一,总占地面积 14.3 万平方米,建成后将成为连接望京、酒仙桥、首都机场三地,辐射顺义、怀柔、密云、平谷等远郊区、县的重要交通枢纽,项目涵盖超五星级大酒店、公寓楼、双塔写字楼、会展中心和商场等众多业态。

根据媒体报道,早在 2000

年,北京城建投资发展股份有限公司(即北京城建,600266)与海澜实业有限公司等从北京市东城区政府取得这一项目,为此成立了项目公司——城建东直门房地产开发有限责任公司,北京城建占 54% 的股权。

此后,城建东直门再与香港康实投资有限公司共同设立了一家项目公司,即东直门置业有限公司,合作开发这一项目。但因香港康实没有按协议支付首

期款,合作摩擦初起,北京华远集团与北大青鸟集团先后现身股权争夺战。最终,北京城建将其在城建东直门公司中的 54% 股权以 3.1 亿元价格转让给北京东直门住宅中心,再由东直门住宅中心将该股权转让给北京北大青鸟有限责任公司。

截至昨天发稿时,记者没有从嘉里集团内部获得收购消息的确认,而北大青鸟集团相关人士则称,对收购谈判一事暂不知情。

三星液晶销售收入 稳居全球第一

美国专业市场调查公司 DisplaySearch 29 日发表的调查报告显示,2006 年,韩国三星电子公司的液晶显示器销售收入继续保持全球第一。

报告说,这已是三星电子公司连续第五年在全球液晶显示器领域保持龙头老大的地位。去年,三星电子公司的液晶显示器销售收入比前年上涨 22%,达到 148.5 亿美元。

报告同时显示,去年 LG 飞利浦公司的液晶显示器销售收入名列第二,达到 111.9 亿美元;台湾 AUO 公司名列第三,销售收入达到 91.5 亿美元。

DisplaySearch 此前的报告曾预测,2007 年全球液晶显示器销售额将增长 15%,达到 800 亿美元,到 2010 年将进一步增至 950 亿美元。(据新华社)

佳能连续 7 年 利润创新高

日本佳能公司 29 日发布的财报显示,由于数码相机、复印机和打印机销售强劲,公司 2006 年利润大涨约 18.5%,达到 4553 亿日元(1 美元约合 121 日元),连续第七年更新历史最高纪录。

财报显示,佳能公司去年销售额也比前年增长 10.7%,达到约 4.2 万亿日元。其中,数码相机、复印机、打印机的销售额都有较大增长。

佳能公司当天再次重申,公司将继续开发用于平板电视的 SED 技术,并将尽早实现 SED 平板电视的商业化。SED 平板电视充分利用并改进了电子显像管技术,具有图像质量好、电力消耗低等特点。(据新华社)

铺路 3G 广东破冰手机单向收费

□本报记者 张韬

日前,从广东电信监管部门传出消息,广东即将实行手机全面单向收费,单向收费在广东率先破冰。上海移动和上海联通的相关人士都向记者表示,真正意义的“单向收费”在上海并未进行。不过,“准单向收费”在上海早就有了,包括上海移动、上海联通都有单向收费的“畅听优惠包”。

上海移动和上海联通双方都未就是否会很快实施真正意义的“单向收费”做出评论。上海联通内部人士称,要实施真正的“单向收费”并非运营商说了算,这需要信息产业部等监管部门进行决策,而且一旦信息产业部决定实施单向收费,联通和移动的所有“资费套餐”都将变为单向收费。

业内人士分析,虽然单项收



资料图

费政策还未在上海地区实施,但广东实施的手机全面单向收费已经放出了一个信号,单向收费很可能近期会在全国范围内普及。广东总是运行商电信政策实施的试验地,广东单向收费的实施具有很大的示范效应。

有消息称,今年全国“两会”前,信息产业部将下发文件正式确认和鼓励电信企业实施

单向收费,但这一说法并未得到官方确认。

另据消息人士透露,全面实施单向收费已是铁板钉钉,有关的工作思路是逐步实施,先鼓励各电信企业推出单向收费的资费方案,造成“双改单”的现实,然后再改变电信运营商之间现有的结算办法,全面过渡到单向收费。

电子商务井喷发展前景诱人

中国行业网站巨头酝酿紧密联合

面对中国电子商务井喷式的发展,国内行业网站唯有实现资源整合与共享,才能走出当下电子商务 B2B 领域战火纷飞的“战乱时代”,形成真正的“竞争”。这是网盛科技董事长孙德良 28 日在此间表示的。

由网盛科技旗下的“行业网站联盟—生意宝”(www.Net-Sun.com)牵头召集的第三次行业网站联盟圆桌会议,汇集了 50 多家来自中国各行业网站的近百位负责人。他们在把脉中国行业网站的发展趋势时,一致认为应通过联合与合作,形成中国

行业网站在 B2B 领域的新优势,抢占正在到来的中国电子商务新商机。

据艾瑞市场咨询机构预测,到今年末,中国电子商务市场总体规模将达到 17000 亿元。国内 A 股市场纯网第一股网盛科技上市后大受追捧的表现,预示中国电子商务垂直领域的 B2B 平台开始崛起和快速增长。

不过,多家行业网站的负责人认为,虽然许多行业网站开足了一匹马,准备在新一轮发展中分得一杯羹。但事实上,中国的行业网站大都还在自顾自地发展。

因此,即使未来形势再好,大部分缺乏创新的行业网站即便投入再多,如果缺乏合作,仍将逃不过被淘汰的厄运。

网盛科技董事长孙德良认为,国内的 B2B 行业网站发展可分为三个阶段:“目前是初级的信息服务阶段;一两年后将发展到网络采购阶段,实现低成本下的高效益;未来将逐步进入远期标准合同阶段,合同与物流配送跟进,那将是国内 B2B 行业网站的理想阶段。”在他看来,实现第一阶段向第二阶段的顺利过渡,行业联盟无疑是最佳桥梁。

(据新华社)

去年中国创投市场投资创新高 达 17.78 亿美元

□本报记者 禹刚

清科集团最新发布的《中国创业投资市场年度研究报告》显示,2006 年中国创业投资市场活跃异常,投资总额达 17.78 亿美元。其中对初创企业的投资数量超过扩张期,约占案例总数的二分之一强。

清科研究中心此次调研的范围针对在中国大陆地区有活跃投融资记录的 300 家创业投资机构。该数据和结论主要来自清科集团研究中心的中国创业投资 2006 年的季度及年度调研,以及公开发布的中国创业投资市场季度报告及年度报告。

2006 年中国创业投资市场的投资总额增长迅速,超过以往的任何一年度,投资总额达到 17.78 亿美元,比去年投资金额高出 51.5%,涨幅惊人;而投资数量也由上一年的 228 个增长为 324 个,增长幅度为 42.1%。

清科指出,这表明中外创业投资家们继续看好中国市场,而业界广泛讨论的《外国投资者并

购境内企业规定》似乎尚未给 2006 年的中国创投市场带来很大的不利影响,至少从第四季度数据上来看是如此。

从投资行业来看,虽然在 2006 年第三和第四季度广义 IT 行业的投资额一直呈下降趋势,但从整个年度来看,该行业在投资金额和投资数量上仍然俯瞰其他行业,投资金额占整个市场投资总额的 61.5%,短期内其他行业难以望其项背。

在投资地区分布方面,从横向比较来看与 2005 年相同,北京仍然力拔头筹,无论在投资数量和投资金额上都居于首位,上海则紧随其后。但从纵向比较来看,去年创业投资市场的地区集中度更高;北京地区发生的投资案例数量和投资金额分别为 114 起和 7.46 亿美元,远远超过 2005 年的 70 起投资案例和 3.74 亿美元;上海地区也呈现相同的快速上升趋势。

而北京和上海这两个地区的投资金额几乎达到市场总额的 2/3,吸收了大部分创业投资金额。

亚太房地产投资信托市场增长迅猛

□本报记者 唐文祺

亚太地区经济的蓬勃发展,使得该地区的房地产市场成为近年来国际投资者最为热衷的行业,尤其是中国房地产市场,其良好走势吸引着跨国投资基金将投资重点开始放到其中。

仲量联行分析昨日向记者表示,导致跨境资本流动日趋活跃的原因之一,便是亚太地区房地产投资信托市场的快速增长,使得当地区域房地产资本市场更为拓宽。

仲量联行亚太地区研究部负责人文丽菁博士表示,2006 年的亚太地区各市场都有增值,投资者对高回报、多元化投资组合的追求,导致了地区间跨境资本流动的大幅增长。仅 2006 年上半年,亚太地区的资本流动就达到了 430 亿美元,其中大约 30% 来自地区间和地区内的投资流动。

“亚太地区的房地产市场是近年来国际投资者最热衷的行业,尤其是中国和日本的房地产市场。投资者会继续跨境寻求高回报,而且已开始在其他地方寻找投资机会。如中国的投资中心正转向成都、大连和天津等二线城市。中国、印度这些市

场以其强大基础和长期前景,会吸引机构投资者将其投资组合当中更多的比重放到这些市场中去,作为其多元化战略的一部分。”文丽菁表示。

而自从 2001 年房地产投资信托代码首次出现在日本,亚洲房地产投资信托市场就开始呈现几何级增长态势,从 2001 年 9 月日本的仅仅两家总价 20 亿美元的房地产投资信托基金,到 2006 年年底的 83 家房地产投资信托基金,总市值达到 652 亿美元。其中日本和新加坡分别占据该市场份额的 61.9% 和 22.8%。文丽菁表示,亚洲迅速增长的房地产投资信托市场加深并拓宽了房地产资本市场。

文丽菁认为,亚太地区房地产市场的成熟水平参差不齐,这带来了更多的投资机会。大多数市场性的需求因素和相对紧张的供给对投资者来说都是颇具吸引力的。从中短期来看,来自欧洲、美国、中东和亚太地区内部的跨国资本流动只会使竞争加剧,并导致未来 12 个月内回报率缩水。但总而言之,2007 年亚太地区的房地产市场仍将保持强劲增长。

本田去年汽车产量再创新高



日本本田汽车公司日前发表声明说,由于北美市场需求旺盛,2006 年,该公司的全球产量再创新高,达到 363.4 万辆。

根据本田公司提供的数字,主要受到思域等车型在北美市场需求不断增加的刺激,2006 年,该公司的全球产量提高了 6.6%,为连续第十年增长。其中,在中国的产量猛增了 32%,在日本和美国的产量也分别增长了 5.6% 和 3.7%,而在欧洲的产量则下降了 1.3%。

与其相比,日本日产汽车公

司去年的全球产量则下跌了 7.7%,跌至 323.8 万辆,主要原因是该公司在本国市场的份额持续下滑,在海外推出的新车也很少。

2003 年,本田的全球产量曾经超过日产,位居日本汽车业第二,但此后两年则再度落后,直到去年本田又再次夺回第二的位置。日前,日本最大的汽车制造商丰田汽车公司宣布,该公司去年共生产汽车 901.8 万辆,比 2005 年增加 9.5%,也创造了历史最高纪录。(据新华社)

沃尔玛将在日寻找更多并购机会

全球最大的零售商——美国沃尔玛公司副董事长迈克尔·杜克日前在接受采访时说,公司将在日本寻找更多的并购机会。据《日本经济新闻》报道,杜克非常赞赏日本最近放宽了外国公司在收购方面的法规限制,即外商可通过其日本子公司以股票交换的形式收购日本公司。不过,对于沃尔玛将考虑收购哪家日本公司的问题,杜克拒绝发表评论。

去年,沃尔玛公司和日本零

售巨头 Aeon 公司都提出要陷入经营困境的日本著名超市连锁集团大荣公司建立业务联盟。不过,沃尔玛最终在竞争中败北。

沃尔玛 2002 年进入日本市场。目前,沃尔玛在其日本子公司——西友百货公司拥有的股份达到 54%,并拥有在今年年底之前将其股份增至 66% 的权利。近年来,沃尔玛在日本市场投资巨大,但经营状况一直不尽如人意。(据新华社)