

境内外多家巨头追捧邮政挂牌酒店

目前仍处于意向挂牌阶段,预计正式挂牌在一个月后

□本报记者 素佩敏

中国邮政集团首批 30 余家酒店在上海产权交易所挂牌不到一周,已经引起了各方投资者的兴趣。昨日上海证券报从有关方面获悉,目前已有包括外资在内的多家企业对上述酒店表示了兴趣,其中包括一些大型酒店集团。目前上述项目仍然处于意向挂牌阶段,预计正式挂牌可能要一个月以后。

据接近此次交易的人士透露,尽管挂牌时间较短,目前已经有多家企业来电咨询表示了兴趣。由于此次挂牌采取的是每家酒店为单独一个项目的挂牌形式,因此意向买家中有些是对单个酒店有意,而有些则希望一举拿下多个酒店项目。其中既有酒店行业内的大型集团,也有酒店行业以外的企业,并有部分外资也有意参与。但业内人士拒绝透露目前潜在买家的具体名单。

根据上海产权交易所的资料显示,此次中国邮政集团挂牌的酒店共 30 家,总建筑面积超过 30 万平方米。上述酒店主要



中邮集团此次挂牌的酒店多位于交通便利地区,具备改造基础 资料图

分布在四川、西藏、辽宁、甘肃等 17 个省(市、区),大部分是 1-3 星级的低星级宾馆。

为了集中精力做大做强主业,中国邮政集团于 3 月 22 日在北京宣布旗下首批 30 家酒店资产开始在上海产权交易所挂牌交易。中邮集团表示,这些酒店大多处于市中心、火车站等交通便利地区或者旅游风景区,具备高端、商务酒店改造基础,连锁和网络优势较为突出。

中邮集团方面介绍,目前中国邮政共有企业 1000 余家,其中宾馆、饭店、招待所等所占比重较大。根据酒店数量多、效益不高实际,集团公司确定了“尽快退出、不再自营;加快盘活、规范操作;积极稳妥、分步实施”的原则。首批 30 家酒店昨日在上海产权交易所挂牌,今年将在总结首批经验的基础上相继推出,其余酒店力争于 2008 年底前,分期分批陆续推出。

中国邮政的改革一直低调而稳步地推进。今年 1 月初,中国邮政集团公司和新的国家邮政局同时正式挂牌,这标志着中国邮政改革政企分开工作基本完成。本周二,中国邮政储蓄银行也在北京正式宣布成立。

而上述人士昨日透露,目前这些酒店仍然属于意向挂牌阶段,各个意向买家可以前来洽谈,预计正式挂牌可能要一个月以后。

如家:暂无意向收购

□本报记者 素佩敏

“邮政有意转让的酒店,我曾经去看过。”如家酒店连锁(Nasdaq:HMIN)CEO 孙坚 26 日接受上海证券报采访时表示,如家曾经接洽过邮政旗下的酒店,但最终因为种种因素,双方最终没有走到一起。不过他也强调,如家会密切关注行业内的一切潜在整合机会。

孙坚坦言,由于正处于高速扩张期,如家一直在考虑寻找合适的收购机会,这其中也包括邮政集团旗下酒店。如家曾经前往部分邮政酒店考察,最终“由于种种原因”没有谈成。孙坚表示,作为经济型连锁酒店,对于收购酒店所在的位置、规模、价格都具有一定的要求,综合各方面原因,目前如家和邮政酒店没有走到一起。

不过孙坚也强调,如家虽然目前在整合收购方面没有动作,但会密切关注行业内的一切机会。他预测经济型酒店 2 年内就会产生规模较大的并购,一些在管理、品牌方面占有优势的企业将会脱颖而出。

南汽否认名爵存数十亿资金缺口



中外记者关注名爵 本报传真图

□本报记者 吴琼

继上汽荣威 750 正式上市后,源自同一英伦血脉的南汽名爵亦瓜熟蒂落。

昨日,南汽名爵三款车高调下线,来自江苏省和南京市的政府官员和海内外经销商齐聚南汽名爵浦口工厂。南京市委书记罗志军居然做起了场下推销员。南汽集团高层亦首度回应上海证券报提出的寻求二十、三十亿政策银行支持的敏感问题。南汽和相关主管单位欲借此

名爵项目重拾南汽集团的辉煌之心可见一斑。

昨日,南汽名爵两款中高级轿车 MG7 和一款中置后驱跑车 MGTF 下线,这也成为向南汽集 60 周年的最佳献礼。

南汽集团总经理俞建伟对上海证券报报道也作出回应。俞建伟一面表示不清楚寻求二十、三十亿政策银行资金支持一事,一面坚决否认存在二十、三十亿资金缺口。其理由有二:

理由之一,南汽名爵注册资本所占总投资的比例高于通常水平。目前,南汽名爵的注册资本金为 18 亿元,总投资为 35 亿元。注册资本占总投资 51%,通常同样规模项目二者比例为 25%-30%。

理由之二,南汽名爵项目庞大,包括 20 万辆整车、25 万台发动机、10 万台变速箱。总投资中包括三个:固定资产、流动资产和项目前期费用。在运作中,如果销量合适亦可能滚动经营。

尽管如此,俞建伟坦言,目前获得进出口银行、部分商业银行的贷款支持,但可能相对于南汽名爵项目未来的发展,在更长时间里可能需要不止 30 亿元。

华润雪花夺去年啤酒销量第一

□本报记者 于兵兵

昨天,华润雪花啤酒(中国)有限公司对外公布 2006 年经营业绩,正式宣布华润雪花全国产销量率先突破 500 万升,约占整个啤酒行业产销量的 15.1%,雪花单销量率先突破 300 万升,两项销量指标名列全国第一。

华润雪花啤酒(中国)有限公司董事总经理王群介绍,华润雪花从 1994 年成立之初的单一区域工厂,发展到目前拥有 48

家工厂,全国产销量最大的专业啤酒公司。近几年来,雪花啤酒品牌销量年增长率均保持 30% 以上。目前,华润雪花啤酒旗下拥有 30 多个区域品牌,其控股股东分别是华润集团旗下华润创业有限公司和全球第二大啤酒集团 SABMiller。

截至目前,华润雪花在内地的第一竞争品牌青岛啤酒还没有发布年度业绩报告,去年前三季度,青岛啤酒销售量为 374.7 万升。

深圳雅图收购 SMT

记者 27 日从深圳雅图数字视频技术有限公司证实,美国富可视集团和 TCL 集团已将其旗下合资公司 SMT(特曼斯微显示科技有限公司)出售给深圳雅图。专家表示,此举有可能改变国际投影机行业的市场格局。

2005 年初,TCL 集团和富可视集团各出资 1000 万美金,以各占 50% 股份的合作形式,共同在深圳组建了 SMT。该公司主要从事研发、生产和经销光学等业务。到 2006 年,公司的背投光机产能占全球制造总份额的 20% 左右,前投影机产能达到全球制造总份额的 23% 以上。

对于此次资产出售行为,富可视与 TCL 方面没有正面给予说明,富可视只是简单地发布了公告。有

消息称,TCL 集团相关产业战略调整,才导致了此次资产出售行为;也有说法表示,SMT 变换东家主要是与富可视全球战略调整有关。

收购方深圳雅图成立于 1998 年 5 月,是一家专业从事数字投影设备研发、生产与销售的高新技术企业。

有关专家表示,目前深圳雅图是全球仅有的几家 60 万产能的投影设备专业厂商之一,而这一产能几乎相当于中国 2006 年的全年市场销售量,加上 SMT 的产能,雅图将在全球投影机生产领域具有举足轻重的地位。同时 SMT 拥有大量的投影设备的自主知识产权,也将加速深圳雅图的国际化发展,并进而改变国际投影机行业的市场格局。(据新华社)

拍拍网跃居国内 C2C 第二

□本报记者 张韬

日前,腾讯的拍拍对外宣布,其在线商品数突破 1000 万,成为国内仅有的在最短时间内商品数超过 1000 万的购物网站。

“商品数超过 1000 万,意味着拍拍网的商品已经极大丰富,用户的普通日常购买需求都可以在拍拍网得到满足。”拍拍网负责人湛伟标表示。这次宣布商品数突破千万,距离去年 3 月拍拍网对外宣布正式

运营只不过一年。

据了解,近期 Alexa 的网站流量排名也有显示,在国内 C2C 网站排名中,拍拍网已经跃居第二位,仅次于淘宝,并且这个状态已经持续了相当长一段时间。对此,业内资深人士指出:“商品数突破千万,也标志着拍拍网的市场竞争力又达到了一个崭新的层次。目前拍拍网在商品数和流量两项指标上都跃居第二,按照这个趋势发展下去,现有的 C2C 格局将会面临再次洗牌。”

国土部要求各地抓紧编报用地方案

□本报记者 于祥明

今年是报国务院批准城市建设用地审批方式调整后的第一年。日前,国土资源部办公厅发出通知,要求各省(区、市)国土资源管理部门,抓紧编制年度农用地转用和土地征收方案,于 4 月中旬以前呈报国务院。

通知明确要求,各省国土资源部门应抓紧组织有关城市国土资源部门在编制方案时,要根据国家宏观调控政策和城市经济社会发展需要,依据土地利用总体规划,参照城市上年新增建设用地量和提出的 2007 年度计划指标建议,统筹协调、区分轻重缓急,合理确定新增建设用地规模、区位和用途。土地利用年度计划正式下达后,应及时修改完善方案,新增建设用地规模控制在下达的中心城市年度用地指标范围内。

收方案的编制和申报工作。

同时,通知要求有关城市国土资源部门在编制方案时,要根据国家宏观调控政策和城市经济社会发展需要,依据土地利用总体规划,参照城市上年新增建设用地量和提出的 2007 年度计划指标建议,统筹协调、区分轻重缓急,合理确定新增建设用地规模、区位和用途。土地利用年度计划正式下达后,应及时修改完善方案,新增建设用地规模控制在下达的中心城市年度用地指标范围内。

■聚焦中国房地产投资世界峰会

海外基金:楼市基本面好就无惧调控

□本报记者 李和裕

尽管商务部前不久刚发出指导意见,其中要求严格限制外商投资房地产,但境外资本与中国房地产项目的接洽眼下依然火热。昨天,第二届中国房地产投资世界峰会在上海举行,怎样在逐渐增长的中国房地产市场上获得更大份额成为今年海外基金思考的重点。在不少正准备或已经开始投资中国房地产的海外基金看来,只要中国经济发展的基本面健康,就不必过于担心宏观调控所带来的影响。

“中国是个发展中国家,政府面对着前人未遇见过的市场难题,调整政策以适应发展需求是正常的,外资如要在中国投资,应坚信政府调整政策的良好出发点。”高纬环球董事 Kim Clarkson 的这句评价得到众多海外基金的认可,也预期今年外资对中国楼市仍将加重投资。

新加坡嘉德置地旗下的嘉茂商用产业有限公司 CEO 潘锡源认为,未来一年的中国房地产市场发展格局不会有什么大的变化,“当然,政府在调控方面、限制性的政策也不会放松。不过目前对外资来说,投资中国房地产在项目的资金管理和转让等方面的风险已经比较稳定。”

事实上,记者获悉,在峰会召开之前,参会的约 50 家海外基金就已与主办方筛选出的 15 个中国房地产项目进行了接洽,涉及资本总额约 12 亿美元,类型则以酒店式公寓、酒店、商场为主。据了解,这批海外基金感兴趣的项目位于北京、上海、南京、无锡、青岛等一、二线城市;有已经结构封顶的,也有还在建的。

而从接洽双方的态度来看,海外基金比较关注房地产项目的背景(如有多少投资者、已投入多少钱等)和产权问题(如是否已拿到相关证件、土地使用年限



海外基金对中国的房地产仍兴致勃勃 资料图

等),还有如租金收入、回报率等问题。希望吸引外资的中方态度则显得“好商量”,公司股权或物业的直接转让都可以,也有的是希望展开策略性的合作,引入海外投资者,为上市做准备。

“在‘限外’背景下,建立合作关系已成为海外基金眼中参与中国房地产投资的重要一

环。”BAZO 投资(亚洲)有限公司董事长郑小平表示,“特别是在投资组合与发展模式有别于一线城市的那些二、三线城市,基本上都不是独立运作,而是积极寻找合作伙伴,通过战略联盟的形式在当地打通渠道。毕竟,高度的适应性是跨国界投资的第一成功要素。”

外企借“夹层融资”绕开地产政策规制

□本报记者 唐文祺

随着一系列外商投资政策引导性、调节性逐渐加大,外资企业进入中国投资房地产的门槛也在相应提高。由于政策规定外资必须在中国设立外资独资企业或者中外合资企业,为了适应中国内地相关政策的变化,“夹层融资”式的债务融资结构正在出现。

“譬如说,一家设立在维京岛的公司可以通过中国香港地

区子公司来持有 WFOE(外商独资企业),虽然中间环节增多,成本加大,但这种方式更易被目前的中国市场所接受。”雷曼兄弟全球房地产资深副总裁饶群林介绍说。

作为一种性质介于债务与股票之间的资本融资方式,“夹层融资”显得灵活度更高。饶群林表示,随着中国投资环境的改动,相关政策规定外商投资设立房地产企业投资总额超过 1000 万美元的,注册资本金不

得低于投资总额的 50%,这使得前期的投入成本大大增加。而通过设立债务融资结构的方式,便可以对此进行“规避”。

“境外公司可寻找到一个注册融资商,通过股本赞助(equity sponsor)和夹层借款者(mezzanine lender)的方式,持有中国香港地区的子公司,然后再通过注册资本(registered capital)来设立 WFOE。”他说,“从借出方式来看,夹层融资的过程中,项目规划时即可设立较少的融资额。

但在目前表现严格的中国投资环境中,增加这一操作环节使得回报率有所降低。”

据悉,夹层融资的最大优点表现为灵活性较高,即可通过产生较多组合来满足投资人及借款者的需求。饶群林表示,外资企业如果在中国内地市场进行投资,采用夹层融资的方式最后可采用分红等方式退出。“这种方式虽然在中国内地属于‘新产品’,但采用者已经越来越多。”一位外资投行人士表示。

摩托罗拉市值半年减三成

分析师建议诺基亚收购

□本报记者 张韬

日前,摩托罗拉发布了 2007 年第一季度亏损预警,并大幅调低销售收入预期,这是全球手机巨头摩托罗拉自 2006 年第四季度以来第二次遭遇业绩难题。同时,摩托罗拉宣布了一系列高层调整计划,包括任命新的首席财务官和首席运营官。尽管摩托罗拉在上半年时间里已下跌 22.2%,稳居第二位,但摩托罗拉的股票在半年时间里已下跌 30%。业内人士表示,由于手机行业竞争激烈,摩托罗拉为获得更大的市场份额不断降低手机

销售价格,在追求市场份额的同时没有兼顾利润的提升。

摩托罗拉首席执行官埃德·桑德尔(Ed Zander)日前更曾失望表示,“移动终端部门的业绩下滑令人无法接受。”他同时承认,努力恢复该业务的赢利能力,还有很长的时间,需要更大的努力。

伴随着摩托罗拉业绩的持续下滑,关于摩托罗拉被收购的话题再次浮出水面。华尔街的分析师们纷纷再次鼓吹起“诺基亚收购摩托罗拉”的可行性问题。该分析师称:“诺基亚现在拥有现金达 115 亿美元,现在是应该认真考虑收购摩托罗拉的时候了。”

分析师在描述诺基亚应该收购摩托罗拉的可行性时表示,在过去的 6 个月中,摩托罗拉股价下跌了 28%,目前的市值约为 430 亿美元。上周,摩托罗拉宣布,由于手机业务表现欠佳,公司第一季度业绩将达不到预期,并将陷于亏损。因此,诺基亚以每股 21 美元的价格提出收购摩托罗拉是“可行的”,且该价格比摩托罗拉上周四 17.50 美元的收盘价高出 20%,即总价 500 亿美元。同时,考虑到摩托罗拉现金储备情况,总购买成本只有 390 亿美元左右。而在收购方式上,诺基亚应考虑以现金形式支付

25%,其余可以用贷款形式支付。鉴于诺基亚 2006 财年的可支配现金超过 47 亿美元,摩托罗拉超过 28 亿美元,因此,贷款偿还能力是毋庸置疑的。

不过也有分析师表示,对于摩托罗拉能否被与之规模相当的公司收购也几乎不抱什么希望,尽管本周稍早市场上散布着有关杠杆收购的传言。保德信分析师在客户报告中称,如果摩托罗拉股价继续下跌,则“私人直接投资公司的兴趣有可能增加”。但他也指出,鉴于摩托罗拉产品的市场地位薄弱,可能令那些兴趣受到抑制。

北京移动大幅降低国内漫游费

北京移动 27 日宣布推出一项大幅降低国内漫游和长途资费的服务,从而对社会要求降低手机漫游费的呼声作出正式回应。

北京移动 27 日推出的“畅游 08 全球通商旅计划”规定,在全国范围内(不含港澳台地区)拨打和接听电话不再分本地、长途和漫游,一律按照市话费的形式收取,最低价格为 0.25 元/分钟。

据悉,该“计划”仍旧以套餐的形式,分出了 68 元、168 元、268 元、368 元和 498 元五个档次,国内通话资费相应为 0.4 元/分钟、0.36 元/分钟、0.32 元/分钟、0.28 元/分钟、0.25 元/分钟。

北京移动相关人士表示,上述每档消费额度是指客户每月话费消费总和达到的最小金额。例如办理 268 元的全网通客户,无论身在国内外何地,向任何地方呼叫,均以每分钟 0.32 元的标准收费,即便当他超出消费额度后,仍按 0.32 元/分钟收取。

同时,客户申请商旅计划后,在北京本地接听电话免费,且不限量。(据新华社)

日产重整营销网络欲振国内销售

日产汽车公司 27 日表示,由于在日本国内的汽车销售不断滑坡,它将精简国内营销网络,提高销售团队的竞争性。

日产是日本第二大汽车制造商,在日本国内拥有 138 家经销商和 2400 个经销店。2006 年,日本全国的汽车销量下降了 1.9%,而日产的汽车销量下降了 11.5%,仅为 76.67 万辆,其经销商的利润空间也越来越小。今年头两个月,日产在国内的汽车销量又比去年同期下降近 10%。

除了以生产微型车见长的铃木和大发,日本其他汽车制造商在本土的日子都不好过。日产的微型车销售虽然有所增长,但利润并不理想。日产公司首席运营官志贺俊之 27 日表示:“汽车市场整体销量下滑和微型车走俏会是一种趋势,本月日产微型车以外车辆的销售将下降两位数。因此,我们必须提高销售团队的竞争力。”

根据计划,从下月开始,日产将首先把在国内的经销商整合为 10 个地区分组,简化管理,避免营销战略制定、员工培训等核心功能的重叠。到 2010 财年结束时,日产公司在日本国内的营销人员将精简到 2300 名。(据新华社)