

外资房地产十强资产规模年增 25%

房地产 TOP10 研究组最新报告显示,二线城市渐成开发重点

□本报记者 柯鹏

由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家机构共同组成的“中国房地产 TOP10 研究组”,昨天于上海发布“2007 中国外资房地产 TOP10 研究”成果。调查显示,外资(含中国港澳地区)房地产十强企业,在 2004-2006 年加大在中国内地的投资,在内地的总资产规模以年 25% 的增速迅速扩容。

按照在内地的投入规模等各种因素,外资房地产企业在内地的综合实力 TOP10 分别是:世茂房地产控股有限公司、新世界中国地产有限公司、凯德置地集团、和记黄埔有限公司、仁恒置地集团有限公司、长江实业(集团)有限公司、新鸿基地产发展有限公司、瑞安房地产、吉宝置地集团与恒隆地产有限公司。

整体来看,2007 中国外资房地产开发 TOP10 企业中,7 家为中国香港上市公司,3 家为新加坡上市公司。这些公司的特点是全部来自东南亚以华人为主的国家或地区。由于长期看好内地房地产市场,外资 TOP10 企业普遍采取稳健策略,企业集团的资产负债率平均为 41.7%,远低于内地房地产 TOP10 企业的 66.9%,资金充裕程度和融资能力远高于内地同侪,财务相对稳健。

调查显示,2004-2006 年,外资

TOP10 企业的内地主营业务收入以年均 30% 的增幅增长,2006 年价值突破 30 亿元;市场份额逐步上升,在宏观调控下,其开发方面的优势逐步显现;持有物业经营方面的主营业务收入逐年增加,2006 年平均为 3.41 亿元,占总主营业务收入 10%。

另外,2004-2006 年,外资 TOP10 企业的盈利能力以年均 74% 的速度增长,2006 年内地的税前利润平均接近 16 亿,略低于内地 TOP10 企业的平均水平,但增幅大大高于内地 TOP10 企业;外资企业的净利润率与内地企业相当,而净利润率高达 35%,是内地 TOP10 企业的 2.4 倍。

研究组表示,外资 TOP10 企业在进军内地初期,由于优惠的拿地政策,大都以极低的地价在上海、北京、广州等一线城市的黄金地段拿下大量优质项目,使其日后获得极高的利润率。2006 年后,由于一线城市拿地成本不断增加,“限外”政策使一线城市的高端住宅销售有所减少,而土地增值税的正式清理使得外资 TOP10 企业的开发策略开始转移到二线城市,同时增加其在一线城市持有经营物业的项目,避开土地增值税带来的利润率下降。“预计未来三年外资 TOP10 企业将继续巩固在内地一线城市的商办物业的开发和经营,扩大市场份额,以此作为跳板来辐射周边的二、三线城市。”



资料图

华东房企百强资产规模落后全国

□本报记者 柯鹏

中国房地产 TOP10 研究组研究发现,华东房地产百强企业 2006 年的资产规模均值为 66.1 亿元,较上年增长 16.7%,均低于全国平均水平。调查显示,2006 年华东房地产百强企业房屋销售额和房地产业务收入分别为

23.6 亿元和 18.9 亿元,同比增长幅度分别为 35.8% 和 21.7%。华东百强企业中,销售额增长率超过 50% 的企业有 11 家,其中包括上实、绿城、中环等企业。虽然近两年华东地区虽然受调控影响较大,大多数企业采取了相对谨慎的经营策略;但华东房地产百强企业资产规模和销售额依然

保持了较快增长,反映了优秀房企的抗风险能力。盈利能力方面,2006 年华东百强企业的平均净资产收益率为 20.0%,高于全国平均水平,华东企业整体盈利能力较强。而 2006 年华东百强企业平均土地储备面积为 579 万平方米,具有较明显的优势,后续成长空间较大。

首季全球手机发货量增长放缓

权威市场调查机构国际数据公司(IDC)日前发布的最新研究报告显示,今年第一季度全球手机发货量为 2.56 亿部,比去年同期增长 10%,增幅明显低于过去几个季度的水平。

国际数据公司在解释手机发货量增长放缓的原因时指出,随着手机在全球范围内日益普及,初次购买手机的需求逐步下降。

国际数据公司的统计还显示,今年首季诺基亚在全球手机市场上继续扩大领先优势,其季度发货量达到 9110 万部,同比增长约 21%;而摩托罗拉尽管继续保持第二位置,但其全球发货量下降 1.5%,降至 4540 万部;三星以 3480 万部的发货量名列第三,排名第四和第五位的分别是索尼和 LG 电子,季度发货量依次为 2180 万部和 1580 万部。(据新华社)

英威达投资中国安全气囊市场

□本报记者 吴琼

飞速增长的中国汽车市场,在吸引国际整车企业的同时,也吸引零部件供应商。看中国汽车安全市场的英威达公司,此次投下巨资,以打造中国最大的安全气囊纤维基地。他也将是全球首家在亚洲、欧洲、北美洲同时拥有该基地的公司。

昨日,记者获悉:英威达公司拟在上海青浦工业园区建立新尼龙生产厂,预计投资将超过 5000 余万美元,产能为 11000 吨。该厂未来将生产高坚韧尼龙 6,6 纱线,主要用于制造安全气囊。2008 年,该生产基地将投产。

“2008 年正式投产时,我们将成为全球唯一在亚洲、欧洲、北美洲同时拥有安全气囊纤维生产能力的公司。”英威达功能材料部总裁 Daniel J. Stone 表示,“近 5 年来,安全气囊市场飞速发展,我们紧跟我们的客户从欧洲到北美,再到中国上海设厂。我们很看好中国安全气囊市场。”

据了解,此前,英威达海外工厂生产安全气囊纤维,以供应其在中国的客户。随着中国工厂的落成,这些订单将被转移至中国新工厂生产。

英威达公司是全球领先的综合纤维和聚合物生产商,也是全球最大的汽车安全气囊纤维供应商,占据了近 50% 的市场份额。

应对竞争对手扩张大潮

家乐福称不排除与中资并购及合资

□本报记者 于兵兵

随着 WTO 对商业零售的全面开放,外资零售企业于去年开始大举并购。而在华店面规模和营业额多年处于领先地位的法国家乐福一直坚持自己选址开店的风格。但是,家乐福最近一次的说法已经令市场预感到了变化的到来。“虽然目前确实没有明确的并购目标,但是我们不排除在遇到好的项目和机遇时,会有这种可能。”家乐福中国区副总裁康柏德日前在接受本报记者专访时表示。“并购的事真的说不准。或许今天没有,但明天就有可能发生。”另一位家乐福高层补充道。

这是家乐福首次在并购战略上“松口”。家乐福此次松口的背景,正是沃尔玛等零售巨头通过并购后实现了在华门店的急速扩张。今年 3 月,全球第一零售品牌美国沃尔玛宣布收购台湾超市品牌好又多 35% 股权,后者在大陆地区 34 个城市拥有好又多超市近百家。外界传言,为了收购好又多遍布全国的超市门店资源,沃尔玛开出了惊人天价。至此,沃尔玛在门店数量上超过了最重要的中国市场的竞争对手——法国家乐福。



家乐福 史丽 资料图

随后,中国民族零售巨头华润集团宣布,收购天津世界超市有限公司 100% 股权,同样没有公布收购价格,却再次刷新中国第一零售连锁店纪录,将中国零售业竞争推至白热化。“面对这一局面,一直在中国零售业,尤其是超市卖场处于领先地位的家乐福不可能无动于衷。在规模决定一切的零售业发展的初级阶段,想尽一切办法占领优质门店资源依然是各大零售商竞争的重点。”上海市零售分析师林戈表示。

而随着 WTO 全面开放,中外资的合作也在初期一见钟情的热度后开始产生摩擦。此前,有家乐福在广州的合作伙——广百集团董事长苟振英公开宣称,与家乐福的合

作,广百非但在经济上没有获利,在管理和服务方面也未学到外来的先进经验。而且,广州的 5 家卖场目前仍在亏损。因此,广百要求减持在合资公司中的持股比例。

业内人士分析,家乐福与多家中资企业的合作是基于 WTO 开放前,外资因无法在国内设立独资企业的障碍,为应对过渡期的暂时之举。随着 WTO 对商业的全面开放,家乐福等企业将更多以外资身份独立经营。

对此,康柏德称,家乐福依然不会拒绝与好的中资合作伙伴共同发展。比如从 1999 年起合作至今的江苏悦达集团,目前与家乐福的合资超市已经有二十家。

康柏德:中西部市场潜力巨大

“以目前的消费能力看,中国至少有 600 个城市存在发展超市的空间,但家乐福目前仅在 30 几个城市拥有 98 家卖场。”家乐福中国区副总裁康柏德称。他是在近日举行的第二届中国中部投资贸易博览会上向记者做出上述表示的。据了解,作为中博会的邀请外宾之一,中部六省市对家乐福这样的大型零售外企热情颇盛。

“从开店成本上看,家乐福在杭州开一家店可以在蚌埠开四家店。”对于中西部市场的发展潜力,康柏德这样表示。这种成本差距主要体现在土地价格和物业租金价格上,同时也包括地方政府对外资企业的优惠政策。

据了解,目前家乐福在中国郑州、洛阳、合肥等中部地区正在加大开店速度。但这不代表家乐福已经把中国战略从华东及一线城市为重点转向中部、西部、东北部。康柏德称,毕竟,东部发达地区的消费水平仍然是确保家乐福收益的关键要素之一。

发动机厂投产 马自达在华发展驶入快车道

□本报记者 吴琼

借助于与福特汽车、长安汽车集团的联姻,马自达中国发展正驶入快车道。昨日,长安福特马自达发动机有限公司在南京正式投产,这也是马自达在中国在大手笔之一。其另一大手笔是参股长安福特马自达汽车,但南京发动机公司这一子也至关重要。

诚如马自达汽车株式会社董事、专务执行役員尾崎清所说,“长安福特马自达发动机有限公司正式投产有重要意义。正如发动机是汽车的心脏一样,发动机公司是汽车制造行业最重要的组成部分。”拥有部分发动机技术的马自达此次投下重资,

牵手福特汽车、长安汽车,其志在中国市场之意自不待言。而对福特汽车或者长安汽车而言,三方共建发动机公司,也将有利于其降低整车生产成本。

此次,首批投产的 BZ 系列发动机的排量为 1.3 升、1.5 升、1.6 升;该系列发动机由福特汽车和马自达汽车共同研制而成。据长安福特马自达发动机公司总裁立川元英介绍,New I4 系列发动机不久也将投产。记者从其他渠道获悉,New I4 系列发动机由福特汽车研发;其发动机排量较大,为 2 升和 2.3 升。

短期而言,小排量的马自达轿车,尤其是将上市的马自达 3 将率先受益。而未来长安

福特马自达主力车型——蒙迪欧、福克斯亦将从中受益。据了解,蒙迪欧、福克斯的发动机主要来自于进口。

长安福特马自达发动机有限公司未来的市场不限于中国。知情人士指出,未来不排除借助中国高性价比的资源,生产符合马自达或者福特全球需要的发动机,并出口到海外其他工厂。

按照规划,2 年后,长安福特马自达发动机有限公司将达到 35 万台的生产能力。”长安福特马自达发动机有限公司业务副总范炳说。

按照目前长安福特马自达汽车销量增长情况计算,2 年内发动机机会主要满足国内需求。

目前,2006 年长安福特马自达汽车公司生产的福特品牌车零售量为 129790 台,2007 年其销量有可能达到 40% 的增幅,但即使至 2008 年仍保持这一增幅,福特品牌国产轿车零售量亦不过 25 万辆。加上一汽马自达生产的马 6,今年夏天将推出马自达 3,今年秋季将上市马自达 5,基本上需要 35 万台发动机。

“如果做到 50 万台发动机,长安福特马自达发动机有限公司将成为国内最大的发动机基地。”相关人士透露。此言一方面证实了未来可能出口,另一方面也表明了马自达汽车乃至福特汽车对于中国市场的志在必得之心。

世行:中国信息化建设尚不均衡

□本报记者 李和裕

“信息通信技术对于中国应对史无前例的经济增长所带来的挑战十分重要。”昨天,世界银行发布了为中国官方制作的新报告《中国的信息革命:推动经济和社会转型》,指出了中国信息化建设不均衡的现象及建议在“十一五”期间通过促进制度改革来解决一些关键问题。

据介绍,这份报告是应中国国务院信息化工作办公室和国家信息化专家咨询委员会提出的咨询要求,由世界银行的专家队伍和国内一些专家进行了为期 18 个月合作研究的成果。

报告指出,虽然中国拥有世界上最大的电信市场,信息产业已经成为中国经济发展的主要动力,且十几年来以 2-3 倍于 GDP 的速度增长,但是随着中国进入一个全新的发展阶段,需要进一步提升信息化战略。

在上海国际金融学院就此问题举办的“2007 世界银行经济学家论坛”上,报告的主要撰稿人、世界银行集团全球信息通信技术高级经济学家强祯蔚就介绍,法律法规框架、电信基础设施、信息产业和信息化人力资源是中国实现信息化建设目标的四大关键性驱动因素和构建领域。

“中国需要在包括电信、政府的信息公开、数据保护、隐私保护等在内的一些关键领域进行法律法规改革;同时需要缩小城乡差距,及进一步扩大创新,超越低端产品的生产和应用。”她表示,“另外,软件出口目前仅占中国整个信息产业出口额的 1%-2%,这也反映出中国在信息技术产品制造业所处的相对优势和在软件业的弱势;还有中国仅有 16% 的教师接受过信息化培训,信息化专业人才严重缺乏,而人才外流更会加剧这个问题。”

中国汽车电子市场规模将达千亿元

中国半导体行业协会秘书长徐小田 25 日在上海召开的“2007 国际先进汽车电子技术研讨会”上表示,随着我国汽车工业的大发展,汽车电子应用不断扩大,从今年预计国内 800 万台汽车产量来看,国内汽车电子市场至少在 900 亿元至 1000 亿元人民币。

从全球数据来看,汽车电子市场前景向好。据预测,未来几年,汽车电子半导体市场将以 7.7% 的年复合增长率稳定增长,这个增长率高于全球汽车市场增长速度的两倍。到 2010 年,预计会有约 216 亿美元的汽车电子半导体产品在汽车中使用。

徐小田认为,随着国内汽车工业不断发展,汽车电子、电控、

电动产品占整车比重越来越高,这也是将来汽车的发展方向,中国未来的汽车电子市场将受到全球业界关注。这也是跨国汽车电子巨头几年来不断在国内寻找合作伙伴,并将研发中心向中国转移的原因。

目前中国汽车电子产品在所有汽车产品成本中所占的平均比重已经超过了 10%,但与世界平均水平的 25% 左右还有很大差距,这也预示了中国汽车电子市场的发展空间巨大。

徐小田还强调,中国汽车电子业要追求自主创新,一定要有自己的产业链和自己的平台,学会尊重和利用知识产权,才会培育起一个健康的大产业。(据新华社)

北京首幅限价房地地开标

五大开发商围抢

□本报记者 李和裕

昨天上午,北京在今年 3 月底推出的首幅限价房地地——海淀区西三旗地块(原北京轮胎厂)在北京市国土局开标,现场共有华润置地(北京)股份有限公司、北京华远地产股份有限公司、首创置业股份有限公司及首创科技投资有限公司组成的投标联合体、北京住总房地产开发有限公司及广州富力地产股份有限公司 5 家实力开发商参与投标,且报价都比较接近,结果则将在“五一”前公布。

据了解,海淀区西三旗地块的标底价为 12.7 亿元,而投标的开发商的报价分别为:北京住总 13.98 亿元,华润置地 13.7 亿元,

首创联合体 13.1 亿元,华远地产 13 亿元,富力地产 12.6 亿元。除了富力地产的报价低于底价,其余四家应该说都有夺标的可能。

北京市场人士表示,海淀区西三旗地块土地面积为 31.81 万平方米,规划建筑面积 48.82 万平方米,商品住宅的销售均价初步限定为 6350 元/平方米,由此推算土地价格还是比较方便的,因此几家投标单位的报价相差不大。

北京市国土局局长安家盛还在昨天地块开标前表示,今年北京计划供应 530 万平方米保障类住房用地,其中 300 万平方米为限价房地地,200 万平方米为经济适用房用地,30 万平方米为廉租房用地,而限价房地地的位置基本在四环到五环之间。

西门子 CEO 将于 9 月底离任

□本报特约记者 蒋玉杰

德国西门子公司希望通过调整管理层改善公众对公司印象的举措仍在进行之中。在监事会主席冯必乐提出辞职之后,西门子公司首席执行官柯菲德于昨日的公司监事会会议上宣布将不再与公司续签 2007 年 10 月 1 日起的新合同。这意味着柯菲德将于今年 9 月底辞职离任。

西门子监事会原定在公司的监事会会议上决定是否延长首席执行官的任期。柯菲德在一份声明中表示,“我之所以作出这样的决定,是因为公司监事会再一次推迟了对延长合同任期的讨

论。”他表示,今天的西门子业务表现出色,但同时处于腐败调查的中心,尤其是在这样一个具有挑战性的时刻,西门子的员工、客户、资本市场比以往任何时候都热切期待着关于管理层的明确决定。

“公司必须拥有完全的自主权。”柯菲德强调,“在目前的情况下,公司需要对管理层有个明确的决断。因此,我决定不再和公司续签合同”。

西门子昨日还公布了公司 2007 财年第二季度的业绩,其第二季度营收增长了 10% 达到 206 亿欧元,第二季度利润增长了 36% 达到 12.6 亿欧元,这两个数字都好于分析师的预期。

宝洁布局我国农村市场

□本报记者 黎黎

26 日商务部与宝洁(中国)有限公司在郑州就推进“万村千乡市场工程”合作达成谅解备忘录,这成为宝洁公司进军我国农村消费市场的重大一步。

根据合作谅解备忘录,商务部将向宝洁公司推荐“万村千乡市场工程”采购联盟和承办企业;通过适时组织农村商品对接会等活动,搭建宝洁公司与采购联盟和承办企业之间的合作平台。此

外,商务部还将监督并督促承办企业履行不销售假冒伪劣产品的承诺。

商务部市场建设司司长常晓村介绍,目前,我国农村人口占总人口的 2/3,但社会消费品零售额只占 1/3,农村市场潜力巨大,实施“万村千乡市场工程”,就是旨在构建农村现代化流通网络,满足农民日益增长的消费需求。

宝洁公司将先在河南、安徽两省展开试点,逐步推广至中部以及其他省市。