

Companies

10.9 亿再拿 4 地块,土地储备已高达 4500 万平方米

碧桂园土地储备面积居内地房企第一

◎本报记者 唐文祺

上市首日便夺得内地房地产股“市值冠军”的碧桂园(2007.HK)再次成为“第一”。借助在资本市场融资之便,近期展开大规模土地收购行动的碧桂园最新公告称:公司以 10.9 亿元的总投资金额,成功获取 4 幅共 835 万平方米(可建筑面积,下同)的土地,使公司旗下的土地储备达到 4500 万平方米。这使碧桂园成为中国房地产市场最大的土地储备房产商。

在广东省、天津市、安徽省及内蒙古自治区内投得 4 幅土地,新增可建筑面积约 835 万平方米,总代价为 10.9 亿元人民币。公司称,其中在广东韶关市投得的土地位于武江区西南部芙蓉山旁,面积约为 239 万平方米,总代价 4.5 亿元人民币,计划发展为包括一间五星级酒店及商业配套的大型住宅项目。而内蒙古乌兰浩特市的土地,占地面积 133 万平方米,公司为其支出了 1.6 亿元人民币的总代价。此外,安徽省投得的土地位于池州市南部站前开发区,碧桂园以

2.4 亿元价格将其纳入囊中。天津塘沽区的土地面积为 6.9 万平方米,总代价 2.4 亿元人民币,计划发展成五星级酒店及商业配套区。碧桂园依仗着今年 4 月上市融资后取得的资金支持,近期频频增持土地。加上这 4 幅地,公司仅在今年 7 月间便已购置了 1542 万平方米的土地,使得旗下的土地储备总量达到 4500 万平方米,单从面积这一数据看,远远超出了其他国内房企的土地储备量。此前,万科 A(000002.SZ)2006

年报显示,截至 2006 年末,已获取的规划中项目面积合计约 1851 万平方米。加上今年一季度万科再增 19 个项目,规划建筑面积 292.9 万平方米。这与碧桂园的土地储备面积相比,依然有所差距。而中国香港地区的龙头房企和记黄埔(0013.HK),即使被其当家人李嘉诚说成是“土地储备处于历史最高水平”,但年报中截至去年底的土地储备量也不超过 855 万平方米。这样一来,碧桂园也就当之无愧成为土地储备量最大的房地产公司。不过,值得一提的是,碧桂园此次

收购的土地“含金量”并不算高,加之收购所在地的土地市场尚处于发展时期。因此,单从旗下土地总价来看,碧桂园与龙头房企尚有着差距。“碧桂园将继续发展本身独特的竞争优势,战略性挑选房地产项目位置,配合短期间完成开发和建设项目的实力,以提升项目的潜在价值。”碧桂园主席杨国强日前表示。杨国强称,新购土地遍布于渤海湾、长三角地区及广东省,有助于进一步巩固公司在广东省的领先地位,同时向中国其他省份拓展业务。

方兴地产昨起招股 获金茂大厦收购选择权

◎本报记者 杨勤

昨日,由中化集团分拆出来的方兴地产(中国)有限公司(0817.HK)正式在香港展开公开招股,为 8 月香港市场的新股热潮揭开序幕。

据招股书显示,方兴地产此次将以每股不低于 2.35 港元发售共 14.111 亿股股份,全球发售所得款项净额最高约为 31.026 亿港元(假设超额配股未获行使)。方兴地产于上周末在香港举行上市说明会,公司主席潘正义通过视频会议表示,年内公司将完成向母公司收购三项物业权益,但是否注入金茂集团及世茂投资的权益,则暂没有时间表。

资料显示,方兴地产于 2004 年在香港成立,目前持有北京凯晨世贸中心 50%权益、北京中化大厦和北京王府井大饭店各 25%权益等。潘正义表示,今年年底公司将完成向母公司收购以上三项物业的余下权益。此次上市募集资金中的 4.4 亿港元,将用作这三项物业权益的收购。

对于市场最为关注的中化集团何时向方兴地产注入金茂集团及世茂投资的权益,潘正义表示,中化集团已授予方兴地产选择权,收购其于金茂的 54.87%权益、世茂投资的 15%权益和中化香港于上海银汇的 55%权益。据招股书显示,金茂集团是上海浦东新区金茂大厦的独家开发商,除中化集团外,中粮集团、五矿集团和其他 7 名企业投资者分别持有其余权益。中化集团如将金茂集团注入方兴地产,将涉及将金茂转为一家外资企业的问题,须得到出席股东大会三分之二股东批准,并须取得商务部及国资委在内的有关政府及监管部门批准。

方兴地产在上市初期曾有意愿注入金茂大厦,但由于金茂集团其他股东反对,因此中化集团只能把其持有的股权的优先认购权给予方兴地产。

潘正义表示,目前尚未有获注入金茂及世茂权益的时间表,但公司将积极与母公司磋商,谋求尽快注入有关权益。公司上市募资中有 12.5 亿港元将用作收购中化集团在金茂及世茂投资、上海银汇中的权益。方兴地产股份将于 8 月 17 日于香港联交所主板挂牌上市。

真功夫否认赴港 IPO 称将与风险投资合作

◎本报记者 于兵兵

在中式餐饮民企真功夫即将赴港上市风传多日后,昨天,真功夫餐饮管理有限公司相关人士向记者明确表示,关于公司将在四季度赴港上市的消息失实,而且公司并没有上市方面的具体考虑。但谈及上市时透露,真功夫与风险投资的合作已基本敲定,但因“某些原因”,计划在 8 月公布的合作内容可能推迟至 10 月之后。

此前,有香港市场消息称,真功夫拟于今年第四季度在香港上市。集资主要用作拓展市场,加快开设分店数目。上市保荐人为高盛。“我们已经在就消息失实问题与相关媒体沟通,以作澄清。”真功夫公司相关人士表示。

对于真功夫的上市传言,业内人士表示,餐饮连锁机构的特性即以规模取胜,而上市融资也是最有利的融资目标。在吸引风险投资和上市两种融资方式中,第一步先选择与风投合作是目前多数有融资意向企业的通常做法。

奥园集团 最快下月香港上市

◎本报记者 李和裕 实习生 唐皓

此前宣称在今年三季度于香港上市的内陆“体育楼盘”开发商——奥园集团步入上市倒计时阶段。昨天从香港市场传来消息,奥园集团预计下月在香港上市,集资额约 4 亿美元。

据悉,奥园集团已于今年 4 月向联交所递交上市申请,9 月上市是业内预计的最快时间。

1996 年成立的奥园集团在上海、北京、天津等 30 多个城市建有同类型项目“奥林匹克花园”,至去年底已拥有可建建筑面积约 410 万平方米的土地储备,今年计划完成土地开发面积 79.9 万平方米,销售金额逾 50 亿元。

2006 最具影响力中国海外上市公司系列谈

招商局国际:首次海外投资目标圈定越南

◎本报记者 索佩敏

作为内地领先的公共码头运营商,招商局国际(0144.HK)目前已在珠三角、长三角和环渤海地区进行了布点,并开始将眼光投向海外。在近日上海证券报举办的 2006 影响中国上市公司评选颁奖暨 2007 全球化与上市公司发展高峰论坛上,招商局国际董事、常务副总经理胡建华接受上海证券报记者专访时表示,越南可能成为招商局国际在海外的首个发展项目所在地。

记者:招商局国际的码头投资项目主要集中在国内,目前的布局是如何形成的?

胡建华:经过 1997 年金融风暴的洗礼,招商局集团制定了非常清晰的发展战略,其中明确将港口运营定位为招商局国际的核心业务。因此,自 2000 年开始,通过各种方式,港口资产不断被注入招商局国际。招商局国际的港口业务首先是深圳西部及香港为基地的。其后,随着港口发展战略的制定,我们逐步将目光瞄准到中国其他经济发达地区,包括投资于长三角地区的上港集团以及在宁波大榭的投资,此外还有青岛和环渤海地区的天津。

我们的投资目标是腹地经济活跃、外贸发展迅速的枢纽港,因此你们今天可以看到,我们的投资布点——香港、深圳、上海、宁波、青



招商局国际董事、常务副总经理胡建华(上)向记者介绍了公司的发展历程及未来规划



岛、天津,都是过去 5 年来集装箱吞吐量增长惊人的枢纽港。上述布局,也成就了今天的招商局国际。

记者:未来招商局国际有怎样的拓展计划?是否有可能投资海外的码头项目?

胡建华:说到海外投资及扩张,我们相信,目前阶段,中国的港口仍将是最佳投资吸引力的港口,从中外港口运营商近年来一直不断寻求入股中国的码头项目就能充分证明这一点。因此我们的投资都集中在中国。同时,我们一直以来都没有放

弃对海外市场的关注和研究,但我们不会为了国际化而国际化,招商局国际一直遵循的是一种稳中求进的发展策略,因此我们在寻找合适的拓展计划;我们也在寻找合适的拓展计划;我们也在寻找合适的拓展计划。

公司大股东招商局集团今年 4 月与越南航海总公司签署了合作备忘录,其中涉及位于胡志明市的一个深水港项目。公司主席也公开表示,如果集团与合作伙伴的谈判有进展,相信这个项目会由招商局国际来完成。因此,招商局可能成为招商局国际在海外的第一个发

展项目。记者:为什么会把首个海外项目选在越南?

胡建华:招商局国际在选择码头投资项目时会着重考虑当地的经济发展前景。越南近几年经济发展迅速,而且地理上距离中国也比较近,招商局国际在中国运营码头的经验可以充分借鉴到越南项目中去。这个项目由招商局集团和越南当地共同投资,可能的股比是双方各占 50%,不过运营权将交给招商局国际。

纳市中国概念股一周回顾

中国概念股表现平平 搜狐走势“出众”

◎本报记者 张轲

在美国股市上周的震荡行情中,纳斯达克中国概念股也延续了此前颓势,再次几乎全面下挫。其中,搜狐(SOHU.US)因上周发布的二季度财报高于分析师预期,周涨幅达 11.07%,位居中国概念股第二。与搜狐一样颇受关注的还有网游股第九城市(NCTY.US),因受到“与暴雪发生纠纷”的影响,第九城市上周累计跌幅达 8.40%。

虽然搜狐的二季度财报同比有所下滑,但仍高于此前的市场预期。摩根大通分析师 Dick Wei 表示,搜狐二季度业绩表现堪称“强劲”,品牌广告增长迅速,高于此前的预测。

Dick Wei 表示,由于奥运带来的广告投入很可能超过预期,天龙八部等游戏运营状况持续向好,以及收入结构更加合理等因素影响,摩根大通持续看好搜狐,并维持对搜狐股票的“增持”评级。他同时预计,搜狐第三季度也将呈现强劲的上升势头。

此外,花旗集团分析师 Jason Brueschke 在搜狐二季度财报后发布分析报告,将搜狐股票评级定为“买入”,并将搜狐的目标股价上调至 40 美元。Jason Brueschke 指出,搜狐此前的积累开始在 2007 年第二季度发挥作用,营收增速加快,利润稳步上升。Jason Brueschke 还特别提到了奥运对搜狐的重大意义。他指

出,搜狐排他性的互联网赞助商身份将获得很多独家的内容并吸引更多的广告商。他特别强调说,正是这种绝对的优越性,才使其竞争对手不得已联合形成“奥运联盟”。

另一方面,与暴雪的纠纷则让第九城市(简称“九城”)成为上周纳市中国概念股中的又一个焦点。上周有传言称九城与美国网游商暴雪娱乐发生纠纷,九城目前正在代理运营的网游《魔兽世界》可能被叫停,传言甚至称,由于九城对《魔兽世界》运营不善,暴雪甚至可能对九城发起诉讼。随后,九城及暴雪立即对上述传言予以坚决否认。虽然如此,但市场的顾虑未消,上周累计跌幅达 8.40%。

部分纳市中国概念股一周表现

Table with columns: 代码, 名称, 收盘价(美元), 周涨跌幅(%)

恒生指数成份股行情日报 (2007年8月6日) Table with columns: 代码, 股票简称, 收盘价(港元), 涨跌幅(%)

H 股指数成份股行情日报 (2007年8月6日) Table with columns: 代码, 股票简称, 收盘价(港元), 涨跌幅(%)

红筹股指数成份股行情日报 (2007年8月6日) Table with columns: 代码, 股票简称, 收盘价(港元), 涨跌幅(%)

内地、香港两地上市公司比价表 (2007年8月6日) Table with columns: 股票简称, A 股(人民币), H 股(港币)

美国市场中国概念股行情日报 (2007年8月3日) Table with columns: 代码, 股票简称, 收盘价(美元), 涨跌幅(%)

Table with columns: 代码, 股票简称, 收盘价(美元), 涨跌幅(%)