

# Companies

## 打击囤地影响估值 内资“地主”股价受压

### 征收闲置费对囤地房企的影响将超过土地增值税

◎本报记者 柯鹏

土地调控成为今年房地产行业的重头戏,针对囤地房企的打压政策接二连三,令不少土地储备为“市场卖点”的在港上市房企面临严峻考验,其前景也变得不甚明朗。昨天,征收土地闲置费新政影响,内资地产股普遍表现疲软。除少部分商业、办公地产开发商股价波动不大或微涨以外,“以地起家”的大部分住宅开发商股价受压。

其中,土地储备最为充沛的“地主”碧桂园股价下跌1.30%,上海复地下跌1.96%,富力下跌2.34%,雅居乐下跌1.97%,合生创展下跌0.10%……

“这些企业绝大部分是高土地储备的开发商,甚至都是千万平方米土地储备的大鳄,土地新政的影响不容小觑。”中国指数研究院分析师表示。上海证券报记者则在去年中报数据中发现,合生创展的总土地储备为建筑面积1480万平方米,富力地产未建、在建的建筑面积达到2070万平方米,雅居乐则高达2460万平方米。

“新政对土地闲置满1年不满2年的,就要按照地价征收20%的土地闲置费。一旦真的落实到位,将成为企业巨大的成本压力,超过土地增值税的影响。”分析师指出,“因为对于



土地储备量与资金量之间的平衡对房企的长远发展将越来越重要 张大伟 制图

内地的房地产企业来说,以往的高估值都是常态。1年的土地开发周期要求较高,对企业的资金运作是个考验。何况,增值地价需要缴纳,也让土地增值的收益被抵消不少。”

尽管此前房地产政策也是层出不穷,但是投行大多给予内地在港上市的土地公司“优于大市”的评级,昨天,接受记者采访的多数投行高层表示,此前多看内地地产股。

但投行也一直在提醒投资者,内地地产股受政策影响不小。“政策的出台和落实情况,将是影响地产公司长期估值的一个不容忽视的因素。”高力国际表示。

### 观点

#### 对企业影响各不同

业内专家指出,土地政策对于内地在港上市的房地产企业来说,影响也不尽相同。打击囤地冲击最大的是实力较弱的中小房地产企业,特别是一些产品线单一的公司。这些企业可能被淘汰或不得不出让“存地”。对于在港上市的资金实力较强的大型企业集团来说,一方面,土地成本将会增加,增值收益将会减少,加速开发也会提高对现金流的要求;但另一方面,收购和兼并的机会也在增加,合适的投资将有望帮助公司获得更快的发展。

“我们一贯的观点是,公司拥有项目资源应以足够保障公司的持续经营和增长为度;为防止占压资金、降低周转效率,不主张过多的项目资源保有量,应略低于未来两年开工量,再考虑到地价水平的预期因素,基本就可以了。”一家大型企业老总表示。(柯鹏)

### 绿城中国 4.18亿拿浙江地块

◎本报记者 杨 唐文祺

绿城中国(3900.HK)昨日公布,成功投得一块位于浙江省宁波市象山主城区的高档住宅开发用地,作价4.18亿元,楼面地价为2919元/平方米,这也是该公司在一个月内进行第四笔此类交易。该地皮可建设用地面积89514平方米,总建筑面积14.32万平方米,计划于今年第二季度开工建设。项目第一阶段,年底前预售,并于2010年交付。

资料显示,绿城中国去年12月20日宣布,以3.31亿元的价格购得浙江地产开发商绿城中樾(浙江)58.1%的股权;12月27日,该公司又宣布以5.181亿元的价格购得浙江省一块商住综合用地;1月2日,该公司称,旗下一家合资公司以9.8亿元在浙江省购置了一块土地。

### 中渝置地 11亿购成都重庆地皮

◎本报记者 杨

中渝置地(1224.HK)日前宣布,共斥资10.91亿元,购入两块分别位于成都及重庆的地皮,为公司增加超过257万平方米楼面面积的土地储备。其中,成都项目的楼面面积约为222万平方米,中渝占总投资的60%,收购价约为8.75亿元,将发展成花园洋房及多层住宅项目;而重庆地皮是中渝全资拥有,将会开发为商住综合项目。两个项目预计分别于2012及2011年竣工。

## 华普兰州基地获批 不排除注入吉利汽车

◎本报记者 吴琼

吉利集团进军西部取得重要进展。昨日,上海证券报从吉利获悉:集团旗下上海华普汽车的兰州生产基地获国家发改委批准,未来,上海华普兰州分公司将成为吉利争夺中国西部市场乃至出击中亚市场的重要基地。

业内人士还指出,不排除这家分公司的相关资产注入在港上市的吉利汽车(0175.HK)的可能。

昨日,吉利集团副总裁王自亮告诉上海证券报,“设立华普汽车兰州分公司的申请获得了国家发改委批准。”而在发改委网站公布的《车辆生产企业及产品公告》(第160

批)中,也列出了拟新增的汽车生产企业名单。“上海华普汽车兰州分公司”就在其中。

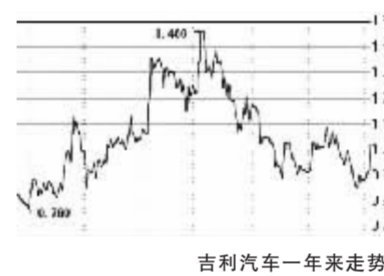
据了解,华普兰州分公司位于兰州市永登县中川镇,是吉利集团在国内的第六个整车制造基地。该项目于2006年4月26日动工建设,去年2月28日首辆汽车下线。目前,焊装、总装、涂装厂均已建成,设备厂安装调试也基本完成。目前,华普兰州分公司主要生产“自由舰”系列轿车。

“华普汽车兰州分公司是吉利的重要棋子。”王自亮告诉上海证券报,“从国内看,布于兰州符合开发大西部的需求,又可降低物流成本。如无兰州基地,将吉利

在其它基地生产的汽车运至西部,每辆车的平均物流成本就高达5000元。”

不过,吉利布于兰州也不仅仅是为满足国内市场需求。“华普汽车兰州分公司将成为我们重要的出口基地,吉利可借此进军中亚。”王自亮表示。按计划,2010年上海华普汽车兰州分公司将进行二期建设,并扩建冲压、焊装、涂装、总装车间,届时年规划产量为10万辆。

另一方面,据了解,目前华普兰州分公司的资产尚未注入吉利汽车。但业内人士认为:随着该分公司的运营走上正轨,其有可能被注入上市公司之中。



吉利汽车一年来走势

## 10万辆

2010年上海华普汽车兰州分公司将进行二期建设,并扩建冲压、焊装、涂装、总装车间,届时年规划产量为10万辆。

## 香港总商会主席涉嫌购股权诈骗被起诉

◎本报记者 杨

香港总商会146年来首位女主席、“塑机大王”蒋震的四女儿蒋莉日前被香港廉政公署起诉。廉署指控蒋涉嫌5年前在上市公司太平洋兴业的购股权计划中,与他人串谋诈骗以获取利益。这是廉署成立以来,首次向在任的香港总商会主席作出指控。昨日,有关被告在香港东区裁判法院提堂。

据了解,现年46岁的蒋莉,为太平洋兴业有限公司(现已易主并改名为新时代集团,代码0166.HK)前主席;她与太平洋兴业有限公司董事胡思圣(45岁),共被控三项罪名,即一项串谋诈骗及两项虚假陈述。根据廉署的公告,蒋胡二

人涉嫌在2002年2月1日至8月31日期间,串谋诈骗太平洋兴、太平洋兴股东及香港证监会与港交所。蒋胡二人涉嫌虚假地与表示,会批出可认购2388万股太平洋兴业的购股权,却没有透露名义上将获得购股权的职员或部分职员并非不是这些购股权的实际拥有人,其目的在于使太平洋兴业批出这些购股权,并对香港证监会及港交所隐瞒蒋在这些购股权上获得利益的实际情况。资料显示,有关购股权的行使价为0.32港元,推算价值约为764万港元。

有香港媒体报道称,廉署去年在接到举报后便开始调查,数月前已拘捕蒋莉,但当时她已获选为香港总商会146年来首位女主席,

因此,案件一直没有曝光,直至上周五廉署正式控告两人,但难以保释,并于本周一公布了有关事件。

资料显示,蒋莉是香港老一代实业家、“塑机大王”香港震雄集团总裁蒋震之女,在香港政经界长袖善舞,不仅当选香港总商会成立146年来首位女主席,还曾入选香港十大杰出青年。

作为香港商界的领袖代表,蒋莉被起诉的消息震动香港政经界。但她对香港媒体强调其个人的清白,并称获得家人支持,还将继续担任总商会主席等职。

另外,香港总商会方面也表示,上述事件属于蒋莉的私人事务,与总商会会务无关,总商会仍将正常运作。

### 内地在香港上市公司 已达439家

◎新华社电

截至2007年12月底,内地在香港挂牌上市的公司(主板及创业板)已达439家,其中,H股146家,红筹股93家,非H股内地民营企业200家;内地企业占香港股市总市值的58.2%,成交金额占整体股份成交金额的70.9%。

截至2007年12月底,香港已有上市公司1241家,总市值为20.69万亿港元,年度增幅为55%。2007年,香港证券市场平均每日成交金额为881亿港元,比2006年增加160%,衍生权证平均每日成交金额为191亿港元,比2006年增加163%。

2007年,香港期货及期权合约共成交8799万张,比2006年增加105%,股票期权成交量较2006年上升154%;恒生指数期货、小型恒生指数期货及H股指数期货成交量分别比2006年上升35%、102%、122%。

### 大连港去年吞吐量 原油升9.5%成品油降5.7%

◎本报记者 杨

大连港(2880.HK)昨日公布2007年度主要业绩资料,油品/液体化工品吞吐量取得3440.2万吨,同比增长5.1%;其中,原油吞吐量增长9.5%至2288.2万吨,成品油下跌5.7%至1034.5万吨,液体化工品上升33.7%至117.5万吨。

此外,公司旗下大连口岸及锦州港的集装箱吞吐量分别上升18.4%及45%,至372.4万及45.1万个标准箱。其中,大连口岸外贸集装箱吞吐量上升18.1%至332.8万个标准箱,内贸上升20.7%至39.6万个标准箱;锦州港外贸集装箱吞吐量下降18.2%至9000个标准箱,内贸上升47.3%至44.2万个标准箱。

### 江西赛维 拟购中材太阳能33.5%股份

◎本报记者 陈其珏

记者昨日获悉,江西赛维LDK太阳能高科技有限公司(LDK.NYSE)近日达成一项协议,将斥资约1700万元从新余市城市建设投资总公司收购当地坭坭生产商江西中材太阳能新材料有限公司33.5%的股份。

江西赛维表示,江西中材太阳能与公司旗下晶圆厂相邻,收购将显著降低赛维从海外购买坭坭的相关物流成本。赛维CFO赖坤生表示,将采购货源锁定在国内市场是公司当前降低生产成本计划的一部分。

### 中油资源 拟开发黑龙江富拉尔基油田

◎本报记者 杨

中油资源(0850.HK)周二晚间宣布,就共同开发黑龙江齐齐哈尔市富拉尔基油田订立协议,涉及资金共1.3亿港元。

公告显示,该共同开发协议为期20年,根据研究院编制之技术评估报告,该油田位于齐齐哈尔,共同开发区总面积约为2.94平方公里,原油储量约为51万吨。交易完成后,齐齐哈尔油田开发建设总公司、中油资源及旗下附属公司,可分别占出石油所得收益的5%、85%及10%。中油资源将使用内部资源及外部融资分两期支付交易代价。

资料显示,中油资源主要从事生产及销售油漆及混合溶剂、塑料着色剂以及化工原料贸易。去年上半年,公司完成收购东北石油(中国)发展有限公司51%股权,东北石油与齐齐哈尔油田开发建设总公司在齐齐哈尔市富拉尔基油田的内富710矿区及梅里斯723矿区共同从事石油开采业务。

恒生指数成份股行情日报 (2008年1月8日) Table with columns: 代码, 股票名称, 收市价(港币), 涨跌幅(%), 成交量(亿股)

H股指数成份股行情日报 (2008年1月8日) Table with columns: 代码, 股票名称, 收市价(港币), 涨跌幅(%), 成交量(亿股)

红筹股指数成份股行情日报 (2008年1月8日) Table with columns: 代码, 股票名称, 收市价(港币), 涨跌幅(%), 成交量(亿股)

内地、香港两地上市公司比价表 (2008年1月8日) Table with columns: 股票名称, 收市价(人民币), 收市价(港币), 比价(人民币/港币)

美国市场中国概念股行情日报 (2008年1月7日) Table with columns: 代码, 股票名称, 收市价(美元), 涨跌幅(%), 成交份数