

Overseas

IEA下调全球需求预测 油价跌落90美元

◎本报记者 朱周良

美国经济面临衰退也间接影响到了国际油价走势。市场担心,作为全球最大的原油消费国,美国一旦陷入衰退,会使全球对原油的需求大幅下降。而昨日国际能源机构(IEA)发布的最新报告则进一步强化了这种预期,鉴于美国的“温和的气候”,IEA宣布将对第一季度全球原油需求的预期下调10万桶,至每日8820万桶。

受这一报告刺激,加上欧佩克官员表示有可能增产,国际油价在昨日电子盘中一度下挫1%,承接了隔夜纽约市场的跌势,跌至90美元附近。在美国经济可能陷入衰退的大背景下,国际油价过去两周持续走低,相比年初创下的100.09美元历史新高已累计下跌了近10美元,跌幅约9.5%。



衰退预期导致油价连跌

在昨天发布的月度报告,代表27个工业化国家的IEA表示,全球在第一季度的原油总需求约为每日8820万桶,较上个月的预期下调了10万桶。IEA指出,此次下调主要是考虑到美国目前的气候没有往年那么寒冷。

在IEA宣布下调需求预测后,国际油价应声下挫。截至昨日北京时间20时20分,纽约2月份原油期货下跌1.27%,报90.46美元,绝对跌幅超过1美元。在前一日的纽约交易时段,由于市场担心美国经济衰退会减少原油需求,2月份合约大跌2.30美元,报每桶91.90美元。

事实上,自今年初创下新的历史高点之后,国际油价便一路下行,主要原因就是担心美国经济可能陷入衰退,进而影响到全球原油需求。相比1月3日创下的100.09美元历史新高,纽约基准原油期货在过去两周已累计下跌约9.5%。

受到对欧佩克可能增产的预期影响。美国总统布什近日在出访欧佩克“老大”沙特阿拉伯时,公开敦促该组织增产。对此,沙特石油大臣伊本米本周表示,欧佩克将在“必要时”增加原油供应量,这一表态引发了外界对欧佩克可能很快增产的猜测。下月1日,产量占全球40%以

上的欧佩克将在维也纳召开政策会议,讨论是否增产。

全年原油需求或小幅上升

尽管下调了今年第一季度的需求预期,但IEA仍坚持认为,就2008年全年来看,全球的原油需求仍将上升2.3%,达到平均每天8780万桶,与上个月的预期一致。

报告指出,来自亚洲和中东的需求增长,有望抵消掉美国市场的需求下降。“美国经济降温不会波及到其他快速增长的经济体,至少在现在还是个巨大的未知数。”负责编制最新报告的IEA专家伊格尔斯表示。

根据IEA计算,欧佩克13个成员国去年12月份的日产量为3195万桶,高于此前预期,主要由于厄瓜多尔的加入。但IEA认为,这样的产量水平仍不足以满足2008年的全球需求。仅从第一季度来说,欧佩克的日产量最低需要达到3300万桶,才能实现全球原油市场的供需平衡。

在昨天的报告中,IEA还宣布,下调对中国2008年原油需求的预期,由原来预计的每天800万桶降至790万桶,主要考虑燃油消耗可能下降,不过仍高于去年的每天750万桶。

环球扫描

六国外长将开会讨论伊核问题

美国国务院发言人麦科马克15日表示,美国、俄罗斯、英国、法国、中国和德国六国外长将举行会议,讨论对伊朗实施新的制裁问题。

麦科马克说,六国外长将讨论旨在对伊朗实施新制裁的第三个联合国安理会决议草案内容,以及在伊朗核问题上的策略问题。他表示,希望不久就能向媒体宣布会议举行的时间和地点。据透露,六国外长会议可望于下周在柏林举行。麦科马克14日承认,六国在这一新决议草案的内容问题上尚未达成一致。

美国情报机构上月公布了有关伊朗核问题的报告,称伊朗在2003年停止了核武器项目,而且迄今也没有重启核武器项目。尽管如此,美国称伊朗仍然是个威胁,并表示将继续推动联合国安理会将对伊朗实施新的制裁措施。(新华社)

摩根大通四季度净利降34%

美国第三大银行摩根大通昨日宣布,受13亿美元的次贷相关资产冲减影响,该行去年第四季度净利下降34%,降幅超过了分析师预期。在美国主要银行中,摩根大通被认为是受到次贷危机冲击较小的一个。

根据季报,摩根大通四季度净利润为29.7亿美元,每股收益86美分。上年同期为45.3亿美元和每股1.26美元。此前,分析师的平均预期为每股收益92美分。

据悉,这也是该行自2005年以来首次出现季度盈利下降。不过,相比花旗高达180亿美元的次贷冲减,摩根大通仅计提了“区区”13亿美元的次贷损失,分析师表示,这主要因为该行的收入很大部分来自零售银行业务,而非次贷相关的投资收益。在第四季度,摩根大通的收入上升了7%,达174亿美元,超过了172亿美元的市场预期。(小安)

日最大银行遭500亿日元次贷损失

截至2007年12月底,日本最大银行集团三菱UFJ金融集团因美国次级住房抵押贷款市场危机而遭受的损失约为500亿日元。去年11月份,三菱UFJ集团曾宣布,该公司因美国次级房贷而遭受的损失仅为40亿日元。但此后由于欧美金融市场进一步动荡,三菱UFJ集团所遭受的损失大幅上升。

此前外界曾估计,受美国次贷危机影响,在将于2008年3月31日结束的本财年,日本三菱UFJ集团、瑞穗、三井住友三大银行集团所遭受的损失将达到2000亿日元。由于三菱UFJ集团所遭受的损失大幅上升,日本三大银行集团所遭受的损失总额也可能进一步上升。(新华社)

专家视点

降息注资 不如让美元升值

贝尔斯登首席经济学家马尔帕斯日前撰文指出,面对次贷危机引发的金融动荡和经济降温,美国当局不应该只是寄望从海外获得巨额资金援助或是大幅降息,而应该把提振美元汇率作为当前的首要任务,这样才能抑制通胀和重振美国经济。

随着更多华尔街金融机构不断披露巨大的次贷损失,各家美国企业都在积极向海外投资者伸手求救。至今,海外机构投资者已至少向西方金融机构注资300亿美元。对此,马尔帕斯表示,相对于美国企业投向海外的资金,这些外国投资不过是九牛一毛。因为在美元不断贬值的

大背景下,美国企业都纷纷通过投资其他货币资产来保值增值。

为了缓和金融市场动荡并防止经济陷入衰退,美联储先后大笔向金融市场注资,并辅以降低贴现率和下调联邦基金利率等措施,至今的降息幅度已达100基点,并且本月底很可能还要降息50基点。不过,马尔帕斯认为,美联储更应该动用其“最有力”的工具来吸引流动性重返国内信贷市场,平抑油价同时推动经济恢复增长。这个工具就是——强势美元。

在刊登在华尔街日报的署名文章中,马尔帕斯指出,美联储在2003年到2005年间将利率维持在过低水平,一度

低至1%,由此加剧了美元贬值并加速了美国房地产市场泡沫泛滥。而眼下,美国的利率也不过4.25%,不但低于2007年的CPI升幅,也低于美国在2007年第三季度4.9%的实际增长率。

马尔帕斯认为,降息只会导致美元进一步走软,同时加剧通货膨胀。在这种情况下,提振美元将是美国政府修补以往错误货币政策的最佳途径。他指出,任由市场决定美元汇率是不明智的做法,因为汇率通常会走极端,而不是根据经济基本面走。

最近一段时间,由于市场预期美联储几乎肯定会在月底降息50基点,甚至是提前紧急行动,美元对

主要货币全线跳水,欧元对美元更是接近去年创下的历史新高,而美元对日元昨天则一度跌破106,为2005年5月以来最低点。

马尔帕斯认为,要推高美元其实并不很难,只要美国总统、美联储主席或是财政部长口头上表明,他们希望美元走强,就能大幅提振美元。但现实的情况则是,华盛顿当局最近似乎刻意对此视而不见。美联储在去年12月11日宣布降息的声明以及前一个月的经济预测中,对美元汇率只字未提。而美国总统布什似乎也对美元贬值不以为然。当被问及美元持续下跌时,布什的回答只是:“我能说的就是本届政府

执行的是强势美元政策,政府相信市场是决定汇率的最佳场所”。在谈到他是否对目前的汇率水平满意时,布什回答称:“我所满意的是政府在执行强势美元政策,并知道该由谁来决定美元与其他货币之间的汇率”。

马尔帕斯指出,美元贬值会引发美国通胀压力上扬,而美元走强将有助抑制这种压力。同时,美元强势还有助于吸引资本流入和回流,并刺激经济增长。“现在还没有到不晚。”马尔帕斯说,“失业率还没有达到经济衰退的水平,股价仍保持在高位,出口也在快速增长,美元走强似乎还没有达到不可收拾的程度。”(小安)

名流置业 打造“名流”品牌 迈向一线地产



名流置业公开增发A股路演嘉宾:
名流置业董事长 刘道明
名流置业副总裁 黄斌
名流置业董事、财务负责人 刘怡祥
名流置业董事 冯炳娟
国泰君安企业融资总部运营总监 冯炳娟
国泰君安企业融资总部董事总经理 罗爱梅
国泰君安企业融资总部执行董事、保荐代表人 张岩

收购中工建设公司有利于保证开发项目的工期和质量,提高项目综合利润率,增强公司竞争优势;
(5)“名流”品牌创立于1994年,与房地产业界知名机构有广泛的交流与深入的合作,十多年来公司成功运作了一大批房地产开发项目,树立了良好的品牌形象;

谢谢!
2.公司在房地产行业处于什么地位?
刘道明:公司处于二线地产领先企业,并正在迈向一线地产行列。

3.请公司董事长回答一下公司的经营策略?
刘道明:集中优势资源开拓发展潜力巨大、项目收益率高、风险低的二线城市,以取得更好的市场开拓效果。谢谢!

4.请问公司拿地策略中的多元化渠道如何解释?
刘道明:公司一贯并将继续坚持通过股权收购、参与土地一级开发等多元化的方式取得土地的发展方针,本次募集资金到位后,公司将加大储备土地力度。谢谢!

5.公司作为二线地产股,与一线地产股有什么优势?
刘道明:公司虽为二线地产股,但却拥有不逊色于一线地产股的土地储备、开发能力和财务素质,这集中体现在拥有至少满足5-8年开发需求的土地储备,并拥有包括住宅和商业等的完整产品线,正确的全国化扩张战略上公司已经形成稳定而成熟的全国化项目布局,产业链向建筑施工领域拓展,财务和运营非常稳健。谢谢!

6.请介绍一下公司未来的地域扩张能力?
黄斌:公司有着全国化扩张的战略,正确的全国化扩张战略体现在:集中优势资源开拓少数二线城市,正确也成功地选择了武汉、重庆、沈阳、西安、合肥、惠州和芜湖等作为二线城市开拓目标,以取得更好的市场开拓效果,同时避免在一线城市火拼、消耗过多资源。公司未雨绸缪、先声夺人的开发部署,使公司能在新的市场取得最大的收益。谢谢!

7.未来公司有没有发展中立为标杆的企业和希望超越的目标?
刘道明:房地产当中有很多优秀的企业,对于名流来讲在保证自己的发展特色、商业模式的同时向那些优秀企业学习,所以名流把优秀、成熟、领先的企业都列为我们的对象,并且把学习的视野定的更宽、学习的标准定得更高。谢谢!

8.公司的产品特点是什么?
黄斌:公司拥有包括普通住宅、高档住宅和商业地产在内的较为完整和良好的产品结构,在业务地域上已开始实施全国化战略,已取得预期成效。完整而良好的产品线、稳健及成熟的全国化战略为公司带来如下竞争优势:

(1)提高了综合开发能力,使得公司有条件争取不同产品类型的开发项目;
(2)完整的产品线往往比单一产品具有更高更稳定的长期利润;
(3)全国化布局比单一地域开发具有更多的信息

渠道和商业机会,在规避区域市场波动风险的同时更有利于长期利润的稳定性和增长的可靠性;
(4)增强了公司作为具有一级开发资质的房地产公司的实力,与项目公司和单一产品、单一地域的中小开发商完全分开;

(5)增强了公司在宏观调控下的生存发展能力,使得公司可以根据中国经济的区域和产品市场特点,在不同时期的不同地点侧重开发不同产品;
(6)全国化战略侧重少数二线城市,集中优势资源重点突破,非常切合二线地产公司向一线提升的客观规律。谢谢!

9.房地产行业对土地储备要求较高,公司在土地方面储备如何?
黄斌:截至目前,公司已拥有及签定意向书的土地储备至少可满足5-8年的开发需求。谢谢!

10.请问贵公司降低成本的特有途径是什么?
刘怡祥:公司通过自有建筑公司,可以在原材料采购、建筑施工等方面降低成本;减少管理环节,使建筑公司增加8%的行业利润率,同时有利于降低税负。谢谢!

11.人民币升值会对公司未来业绩有影响吗?
刘怡祥:人民币升值不断升值,对于房地产市场发展是好事情,公司会在人民币升值中受益。谢谢!

12.公司是以二线房产为主,主要开发地域城市前景如何?
黄斌:武汉、重庆、沈阳、西安、合肥、芜湖和惠州等二线城市城市经济增长较快,经济活力提升,地铁等基础设施提速,城市化、工业化进程加快,房地产市场前景看好。公司在这些城市介入时间早、程度深,受益显著。谢谢!

13.公司未来的收益主要来自哪些项目?
刘怡祥:公司未来三年的利润主要来自于北京、重庆、西安、武汉、沈阳、合肥、惠州和芜湖等地的项目,主要项目开始进入理想的收获期,由于土地取得价格低及建安、管理成本控制良好,预计项目盈利能力较强。谢谢!

14.名流开发的房地产项目有部分地区在北京地区,公司如何看待北京房地产市场的发展前景?
刘道明:北京作为首都,对高端需求的聚集效应明显,同时,北京作为国际化都市的地位逐步得到认可,对境外企业和人才的吸引力也与日俱增,由此带来的移民净流入,将带来对房地产的巨大需求,房地产市场住房消费需求将加速释放。另一方面,北京地区的有效供应土地已十分有限,短期内难以形成大规模的土地供应,供需失衡将带来北京房地产市场的发展前景,因此,公司看好北京房地产市场的发展前景,公司开发的北京六里桥名流广场将会给股东带来良好的收益。谢谢!

15.请问公司2007年的分配方案,有无送股或转增计划?
刘怡祥:公司一直以来都奉行股东利益最大化的原则。公司将根据业绩情况认真研究今年的利润分配方案,既要满足股东的投资利益,又要保证公司未来发展的可持续性。公司的年度利润分配方案需要经过董事会、股东大会审议后才能最终确定。

16.贵公司是否在考虑实施股权激励,进展如何?
刘道明:公司对实施股权激励已进行了较长时间的研究和准备,目前已经完成方案的设计,一旦时机成熟,将会尽快推出。

业整合中把握时机进行低成本扩张提供了重要保障。

另外,这也对公司的经营能力提出了更高的要求,公司已做好充足的准备,将成功、圆满实现公司的第二次飞跃。

20.公司在开拓市场时,采取的是什么模式和策略?
黄斌:公司在发展的过程中比较重视城市和区域的发展趋势,密切关注行业的发展动向。我们逐渐研究出二线城市的房价增长也有一定的规律,那就是在均价达到一定的时候,就会进入一个价格快速增长的阶段,增长到一定程度后又会逐渐出现一个平缓的趋势。我们通常在选择城市的时候,会看重城市的产业的发展未来的需求,以及我们所要选择的土地的增长空间。根据这几个因素,我们在拿地的时候,那些地并不一定会被人所看好,然而地拿了以后,在很短的时间内却能有非常可观的涨幅。比方说我们现在取得的芜湖、惠州和沈阳。通过实施这种“集中资源于发展潜力大的区域和城市”的战略,使名流置业资源得到充分利用,实现了股东价值的最大化。

21.请问公司的拿地策略是什么?如何在激烈的土地竞争中取得发展所需的土地资源?
黄斌:公司拿地方式主要是通过股权收购和一级土地开发。由于现在在招拍挂的土地价格是非常的,甚至出现了一些非理性的行为。公司从市场的实际需求出发,通过收购一些拥有土地储备但开发能力不够的房地产企业,以较低的成本取得发展所需的土地,使公司不但实现了较高的利润率的同时,有效的规避了市场的风险。

22.公司本次公开增发的发行价格如何定价?
罗爱梅:公司本次公开增发价格的确定是根据相关主管部门的规定计算得出:最终计算结果为15.23元。(招股意向书刊登日前20个交易日股票交易均价=招股意向书刊登日前20个交易日股票交易总额/招股意向书刊登日前20个交易日股票交易总量)谢谢!

18.本次认购中前三大股东是否参与?
冯炳娟:由于本次募集资金到位时间较原计划延迟,为保证公司的开发项目不受募集资金到位的影响,公司前三大股东已通过股权质押等方式为公司提供前期资金,本次认购已没有能力再参与,但公司董事长实际控制人刘道明先生将以1亿资金参与认购,充分表达了对公司发展的坚定信心及与投资人共担风险、共享收益的愿望。

19.增发完成后对公司的影响及意义何在?
刘道明:随着募集资金的到位,公司的募投项目有了资金的保障会顺利完成。在宏观调控的背景下,房地产行业普遍资金紧缺,募集资金的到位将为公司进行新一轮整合中的胜出奠定了资金基础,公司将积极通过收购、兼并等多种方式增加土地及项目储备,抓住发展机遇,为股东带来更为丰厚的回报。

本次发行完成后,公司的资产规模将成倍增加,不仅大为提升公司的抗风险能力,同时为公司在行

一、公司发展战略、发展前景及竞争优势

1.公司在行业内有什么竞争优势?
刘道明:公司在行业内拥有的竞争优势如下:

(1)公司拥有房地产开发企业的壹级资质证书,其承担房地产开发项目的建设规模不受限制,可以在全国范围承揽房地产开发项目;

(2)公司土地储备充足且成本较低。截至目前,公司已拥有及签定意向书的土地储备至少可满足5-8年的开发需求。由于公司大部分项目是通过股权收购的方式获得的,所以公司项目的地价成本要远低于在市场上招拍挂拿到的地价成本;

(3)公司拥有包括住宅和商业、普通住宅和高档住宅在内的较为完整和良好的产品结构,在宏观经济调控下生存发展能力较强,可以根据中国经济的区域和产品市场特点,在不同时期的不同地点侧重开发不同产品。目前公司已在昆明、北京、武汉、深圳、西安、惠州、芜湖、重庆、沈阳等地拥有十多个分、子公司,业务地域不断扩大;

(4)公司主营业务链开始向上下游延伸。公司在2007年上半年收购了湖北中工建设公司90%股权,

