

# Companies

■楼市降价真相

## 保利:房地产行业洗牌局势未现

◎本报记者 唐文祺

2008年的中国房地产市场并不平静,随着一场二级市场打折之风的蔓延,拐点论、冬天论的观点同时兴起,房地产企业的生存前景成为关注焦点。

然而,对此观点持不同意见的也大有人在。房地产行业根本性的逆转还未到时间。”保利房地产(集团)股份有限公司董事总经理宋广菊在接受上海证券报专访时表示,每一次的宏观调控,对于保利来说都是机遇。

关于目前甚嚣尘上的“房地产企业洗牌局势将在今年出现”这一说法,宋广菊认为“未到时间”。她认为,由于前期土地价格上涨太快,因此即使是处于调整态势的局部区域市场,仍然只是属于回调。对于前几年低价拿地的小企业来说,对其成本并未造成影响。因此,对于中小企业来说,洗牌的结论言之过早。”

此外,针对近期争论不休的“拐点论”,她认为,虽然宏观调控政策基

调不会变更,但随着中国房地产市场的利空出尽,调控步伐将会放缓。宋广菊表示,针对数据分析所得,房地产市场前期产生的投机性“水份”已经挤出。房地产市场增长态势依旧。”她直言不讳说。

迄今成立已有16年历史的保利地产,2006年在上海证券交易所挂牌上市,成为A股市场IPO重启之后第一家获准上市的房地产企业。根据公开资料显示,去年年末该公司市值已达约800亿元,总资产近409亿元,净资产为128亿元。

据了解,目前保利地产已在全国18个城市完成战略布局。其中,36%的土地储备在北京、上海、广州等地,未开工土地储备面积1212万平方米,占77%。在其产品结构方面,84.8%为普通住宅,4.7%是商业地产,10.5%的比例为低密度住宅。

虽然近期全球资本市场波动明显,但宋广菊认为对于保利地产来说,并不会对其融资造成影响。专业的房地产商能够及时应对市场变化,从而对企业资金流做出合理安排。”

## 复地:行业整合未到时候

◎本报记者 唐文祺

正在紧锣密鼓筹备回归A股的复地集团,在年的发展步伐将趋于向稳。复地集团副总裁曹志东表示,对于上市企业来说,资产的有效组合有利于其市值最大化。他认为,中国房地产市场仍将表现为平稳向上发展,“行业整合尚未

到时候。”

曹志东在接受上海证券报专访时表示,行业调整可能会发生在局部行商环境并不规范的区域市场,但整体性市场的洗牌格局并不会出现。中国城市化进程的不断推进,对于中国的房地产市场来说,仍会有一定的发展空间。”

力图完成A+H形式的复地集



史丽 资料图

她坦率表示,与从前的发展策略不同,保利地产会寻求相关合作伙伴的介入。在目前的市场情况下,以更多方式获取更多市场,是抢占市场份额

的有利方式。”

当记者询问具体合作策略时,宋广菊表示,可接受参与股权的方式予以合作,但是,保利地产绝对是控

股方。”对于这家大型房地产企业,宋广菊对其未来发展颇具信心,“每一次的市场调控,对于保利来说都是机遇。”

团,正在积极完成企业开发产品的定位格局,按照其发展策略,从原先单纯开发住宅转向为开发并持有有一定比例的商业地产项目。与之前强调周转性销售方式不同,复地集团会开发并持有部分自营性物业。”曹志东认为,这种资产组合对于市值最大化带来利好。

此外,积极寻求多种融资渠道的

复地集团,除了在资本市场获取支持之外,同时与外资合作伙伴完成了多个战略模式。

同时,致力于完成多元化发展的复地集团,除了一直秉持的中高档住宅开发路线之外,还介入商业地产、工业地产等多个领域。除此之外,加快回归A股步伐的复地集团,其注册商标“FORTE 复地”在近期

获得了国家工商总局的“中国驰名商标”。迄今为止,能够获得该殊荣的中国房地产企业仅有万科、复地等四家企业。

曹志东表示,复地集团将在企业内部,如文化建设、产品管理等事宜上加大力度。随着房地产市场理性回归,做好“内功”的房地产企业才能更好应对市场变化。”

## 前两月国际新船订单量下降36%

# 1/3

1月份,中国船企接获的新船订单量共计100万修正总吨,占国际船市份额的近1/3。

◎本报记者 于祥明

克拉克松研究公司发布的最新市场调查资料显示,今年1-2月国际造船市场新船订单量为637万修正总吨,比去年同期的1000万修正总吨下降36%。对此,业内指出,今年新接订单回落至船舶市场预期之中,但供不应求状况不会改变。同时,自3月中旬以来,一度暴涨的钢材进入盘整阶段,有望出现回调。

据统计,今年1月份全球新船订单共计320万修正总吨,同比下降21%。其中,中国船企接获的新船订单量共计100万修正总吨,占国际船市份额的近1/3;韩国船接单量居第一位,为190万修正总吨。

2006年、2007年两年订单高

速增长,2008年新接订单回落至市场预期之中。”业内分析人士表示,由于2007年全年船舶完工量为7958万载重吨,使得今年新增产能十分有限,因此造船行业供不应求的状况不会改变。

另据统计,从船型来看,今年前两月散货船新接订单437万载重吨,同比减少46%,环比下降36%,好望角和巴拿马船占干散货船订单的78%;油轮新接订单207万载重吨,同比减少60%,环比下降51%。

主要是观望情绪影响了新船订单数量。”业内人士表示,受次贷危机波及,金融机构为控制风险采取了更加严格的贷款审查,并提高贷款利率,使船东的融资能力受到一定程度的限制。

值得注意的是,船价并没有因为订单量下降而下滑,相反受供需以及钢材价格上涨等因素影响,船价还小幅上涨。据统计,2月份散货船、油轮、集装箱价格指数分别为232点、229点、125点,较上月小幅上涨,相对2007年2月份同比上升24.7%、13.4%和7.8%。

另外,业内人士观察指出,3月中旬以来,一度暴涨的钢材价格进入盘整阶段,部分品种价格出现回调,虽然短期内大幅下调的可能性不大,但却可能继续小幅下调。

## 美国通用轿车装中国“芯”

# 上海通用借力国际销售网进军海外

◎本报记者 吴琼

随着中国汽车合资企业的发展,国际巨头开始谋求新的双赢合作方式。昨日,上海证券报获悉:通用汽车正在考虑扩大上海通用汽车在通用汽车全球的地位;未来在通用汽车海外销售网络中,也可能看到上海通用生产的轿车。

此举意味着,在全球经济一体化的背景下,中国最大的合资公司将借助合资巨头的海外销售网络,进入全球市场。

在接受上海证券报采访时,通用汽车中国副总裁刘日海表示,韩国和中国是通用汽车在亚洲最大市场。鉴于上海通用在研发和其它方面的优势,通用汽车正在考虑充分发挥上海通用的作用。”

记者从其它方面获悉:上海通用生产的多款轿车,将考虑出口到海外市场。但前提是:在该海外市场,通用汽车未设合资企业;或者通用汽车在当地有合资工厂,但产能无法满足当地需求。

昨日,上海通用相关人士表示:目前,上海通用的整车产能基本上用于满足国内市场需求;发动机等产能有富余的核心零部件确实按照



上海通用汽车

计划安排出口。

据了解,通用汽车已经开始采购上海通用生产的核心零部件。在北美生产的雪佛兰Equinox上,已经搭载了通用生产的发动机。通用汽车及上海通用均未对外宣传这一事实。只是在雪佛兰Equinox标签上,通用汽车注明其55%的部件产于美国和加拿大,20%产于日本,15%来自于中国。而该款发动机极可能来自于上海通用。

据悉,这也是首款打入这一市场的中国产发动机。美国汽车界猜测:这是通用汽车为降低生产成本

所做的一种尝试。就目前看来,通用汽车对这种尝试的结果相当满意。通用汽车的高级工程经理迪克·考林曾表示:通用汽车“非常满意”中国制造的发动机。

正因为这样,前期通用汽车对外透露:首次考虑中国采购一些核心零部件,并称数家中国本土零部件供应商已经进入其考察视野。通用全球采购副总裁安德森也表示:如果符合通用汽车的要求,不排除将这些生产高价值的零部件的供应商纳入通用汽车全球的采购体系。

China Unicom 中国联通

享受急速宽带的爽快体验  
联通如意宽带

联通如意宽带是一种具有高性价比的宽带互联网业务,不但安全,而且提速,它比传统宽带更快捷,更稳定,更智能,更节能,更环保,更让您畅享网络带来的快乐。

如意宽带 商务全应用

- 传输速率高,网络稳定性好
- 安装方便,用户响应快
- 带宽可灵活控制,安全性高
- 高性价比的商务选择

详情请咨询客户经理或拨打10010

上海营业厅地址:10010 浦东区五洲大道10011  
上海营业厅地址:10010 浦东区五洲大道10011  
上海营业厅地址:10010 浦东区五洲大道10011

股票简称:四维控股 股票代码:600145 编号:2008-19

## 重庆四维控股(集团)股份有限公司 四届董事会第四次会议决议公告

本公司董事会及董事会成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重庆四维控股(集团)股份有限公司(下称:公司)四届董事会第四次会议于2008年04月01日以通讯方式召开。公司参加表决的董事9人,会议有效表决票为9票。会议由董事长雷刚先生主持。会议召开符合《公司法》和《公司章程》的规定,会议形成的决议合法有效。参与表决的董事认真审议,会议形成如下决议:

审议通过了《关于成立“湖南四维卫浴配套有限公司”的议案》。

本公司与“重庆四维创业投资有限公司”合资成立“湖南四维卫浴配套有限公司”(以下简称“该公司”)。该公司注册资本5000万元人民币。本公司出资4750万元人民币,占该公司注册资本的95%;重庆四维创业投资有限公司出资250万元人民币,占该公司注册资本的5%。该公司注册地址:湖南湘潭。经营范围:轻工、建材、化工、印刷、机械产品的开发、制造、销售、仓储、物流、房地产开发。

三、合作方的基本情况

“湖南四维卫浴配套有限公司”是本公司的全资子公司,成立于2008年3月。该公司注册资金1000万元人民币,注册地址:重庆市江津区德感工业园区。经营范围:从事投资业务(不得从事金融业务)及相关资产管理、投资咨询服务、企业管理咨询、企业营销策划。法定代表人:雷刚。

四、设立公司的目的和对本公司的影响

本公司设立“湖南四维卫浴配套有限公司”是基于公司经营发展的需要。公司管理层认识到,陶瓷卫浴产品的竞争,不单是体现在生产节能、环保、时尚的卫浴洁具上,还体现在卫浴产品配套产品是否完善、功能是否齐全的竞争上。公司设立“湖南四维卫浴配套有限公司”是为了充分利用湖南湘潭的土地优惠条件,并在此基础上建立公司的卫浴配套产品生产研发基地。在优化公司的卫浴产品配套结构,丰富公司的卫浴配套产品种类,满足消费者多层次需求的同时提高公司卫浴产品的整体市场竞争力和市场占有率。

特此公告!

重庆四维控股(集团)股份有限公司  
董事会  
2008年4月1日

股票简称:四维控股 股票代码:600145 编号:2008-20

## 重庆四维控股(集团)股份有限公司 关于对外投资的公告

本公司董事会及董事会成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

特此公告!

重庆四维控股(集团)股份有限公司  
董事会  
2008年4月1日

## 资产管理图增值 房产商转向“培育”项目赚钱

◎本报记者 李和裕

在国际资产证券化的浪潮中,国内房地产商开始不甘于仅扮演“房地产项目开发建设者”,让外资拿走房地产产业链中最大的资产增值部分带来的利益,越来越多的房地产商开始转向商业地产、工业地产、商务地产等持有型不动产的投资。在近日上海威斯頓不动产管理学院举办的资产管理高端交流会上,业内人士向记者表示,国内房地产业已跨入了进一步考虑运作模式改变的阶段。

从割售转为持有物业并赚取租金和物业增值的收益,今后这将成为一批房地产企业利润的重要来源。”刚与美国资产管理协会达成战略合作、引入CPM美国注册资产管理师全套课程体系的上海威斯頓不动产管理学院首席顾问印望华表示,国内房地产商已普遍意识到了房地产的金融资产属性。

如随着新加坡、我国香港等对REIT(房地产投资信托基金)亮起绿灯,带动了一批国际房地产金融投资者(非开发商)大量进入亚洲市场,其中不少通过在中国寻找房地产项目,把它们转变成金融产品,在二级市场再转售给投资者,从中获得利润或者是赚取差价。而国内房企也逐渐意识到了这一点,在投资持有型物业的同时开始重视资产管理。

许多外资为什么能在中国楼市进退自如?就是因为他们善于“包装”所收购的项目,提升现金流的质量,并把效果反映在物业的价值上。”印望华表示。而现在,一些国内房企也改变赚钱策略,虽然目前行业内资金链紧张者不在少数,但选择通过“培育”物业获取稳定租金回报和长期增值收益的也在增多。

苏州工业园区资产管理公司总经理潘昱兵则指出,国内投资者以往总是选择对成本进行压缩来扩大收益空间,但物业的盘整增值以及每年的现金流的改善才是提升物业价值的核心问题。

## 谷歌个税风波非李开复责任

◎本报

2008年3月20日,我报发表题为《“打工皇帝”李开复涉嫌卷入谷歌漏税丑闻》一文。市场人士表示,其中一些说法对李开复博士的个人名誉造成了损害。谷歌个税风波属于公司行为,非李开复个人责任。

税法方面的专家表示,根据中国税法,个人所得税的代扣代缴是企业应尽的义务,李开复博士与谷歌公司的协议中也明确了其在华的个人所得税由公司承担这一点。因此不存在李开复个人漏税并且补缴的情况。

同时,记者获悉,关于北京市税务局调查谷歌税务一事的情况是:2007年,北京市地方税务局就谷歌在华的“公司税”进行了税务审计,审计工作据称已于当年12月全部完成。同年,谷歌发现了部分员工的个人所得税有逾期缴纳的问题,配合了地方税务局的调查,但所有相关费用在2007年底已全部缴清,并非“正在调查”。

## 软银出售55万股雅虎股票

◎本报记者 张颖

软银日前宣布,已将雅虎等3只股票出售给集团内的其他公司。在软银单独的2007财年(截至2008年3月)特别利润中,将计入298亿日元的销售利润。软银通过持股公司获得的收入来源有限,因此打算通过在集团内部转让其持有的股票来确保分红资金。

受让方为集团内的另一持股公司SBBM(东京都港区)。除了55万7620股总股本的0.9%雅虎股票之外,再加上持有的Invoice及MPTech-nologies全部股票,已于3月27日完成转让。Invoice股票及MPT股票产生了共计20亿日元的出售损失,仅凭雅虎股票确保了必要的账面利润。