

Companies

■聚焦香港上市房企财报

内地非理性“飙地”惹港资房企反感

◎本报记者 李和裕

香港地产商近期相继发布2007年业绩,去年内地楼市的继续快速发展又让他们满载而归。不过,港资地产商在内地“掘金”信念未改的同时,基于国家宏观调控影响力的逐渐显现,他们对市场风险,特别是高价拿地可能的恶果也越来越重视。有港资房企高层甚至直言:“我们对土地成本的容忍度是有底线的。”

高价拿地好比刀架脖子

不难发现,对于内地楼市,香港地产商近几年一直表示看好,但也是需要看到,随着宏观调控带来市场变化,他们的态度趋于谨慎。

去年下半年政府加大了宏观调控力度,令房地产市场特别是住宅市场受压。但长远而言,目前的调整将有助于内地物业市场健康发展。“正如新鸿基地产(0016.HK)在2007年下半年业绩报告中所作的表态,对于调控,香港地产商普遍持“积极”态度。与此同时,香港地产商也意识到了地价攀升所带来的风险。恒隆地产(0101.HK)注册陈启宗在业绩报告中就不客气地指出,去年最值得关注的现象就是开发商在内地主要城市大购土地,包括部分对内地楼市抱怀疑态度的港商,也为攫取土地而把所有顾虑抛诸脑后,地价的飙升令人目眩。”虽然恒隆地产刚在两个城市新物色了两幅土地,并且前几年所购的多幅土地

也获得了巨额升值,但陈启宗明确表示不欢迎开发商非理性地高价拿地,因为这意味着未来的土地购置行动将变得更为艰难,而我们对土地成本的容忍程度是有底线的。”

事实上,陈启宗今年初在上海就对媒体表达了“土地储备需要谨慎对待”的观点,他认为,国家对开发商手中土地的调控向来不乏严厉政策,或许目前很多地方对开发商手中的闲置土地只是并未真正“动刀”,但政策今天不用不等于明天不用,恒隆地产不愿意冒这个险,带着刀架脖子的风险贸然增加土地储备。而此次,陈启宗又预测,许多在去年下半年购入昂贵商用土地的开发商,一旦支持不住把土地脱手就可能亏损,而恒隆地产虽有财力“守候”,但也要长时间后才能收回投资成本。

“积极审慎”谋长期发展

当然,对于土地这一开发商的生存之本,香港地产商在“积极”之余依然“积极”。事实上,去年以来香港地产商在内地的投注还在增加。

如长江实业(0001.HK)副主席李泽钜在2007年业绩发布会上表示,截至去年年底,长实在全球范围内共拥有可建楼面面积约2150万平方米的土地。而根据公开资料,其中仅约430万平方米位于香港,去年完成或今年发展的涉及10个项目;与之相比,长实的内地项目倒有



48个,去年完成或今年发展的涉及16个项目。另外,自去年1月至今年2月,“长和系”平均每两个月就会有内地土地进账,总投资土地的可建楼面面积超过520万平方米。

新鸿基地产的2007年下半年业绩报告也显示,截至去年年底,其在内地的土地储备可建楼面面积超过527万平方米。其中497万平方米为发展中物业,且高级住宅及服务式住宅比重占70%以上。另外,对下半年公司又获得3个内地项目,可建楼面面积约700万平方米。

恒基地产(0012.HK)的2007年下半年业绩报告也显示,截至去年年底,其所持有的土地储备达452万平方米,可建楼面面积1163万平方米,其中近80%为住宅物业。同样,去年下半年,恒基地产在长三角及中部多个城市新增了9个项目。不过在投资策略上,香港地产商未来似乎更致力于提升效益及可持续发展。长江实业表示,现有土地储备可供公司未来5-6年发展,对于内地,公司会以“积极而审慎”的投资策略开拓物业高增长的市场。

恒基地产也表示,公司内地业务的发展方针是一线城市与二线城市并重,并以开发大型项目为主,力求令土地有效运用,从而提升物业长远增值能力。”

当调控成为一种常态,房地产行业也悄然发生着适应性的变化。”世邦魏理仕中国区住宅部高级董事陈炜表示,与一些内地开发商“短、平、快”的操作不同,香港地产商更懂得把握区域性机会,而在调控环境下,他们会更谋求长期、良性的发展。

中远太平洋 今年吞吐量将增两成

◎本报记者 索佩敏

中远太平洋(1199.HK)昨日公布了2007年度业绩,公司净利润增长47%至4.28亿美元。中远太平洋董事副总经理黄天佑表示,虽然美国经济下滑,但他相信中远太平洋码头全年吞吐量可维持20%的增幅。

中远太平洋公布,2007年公司集装箱码头吞吐量达到3983.3万标准箱,比去年3279.2万标准箱的业务量上升21.5%。因此2007年内集装箱码头业务所产生的净利润贡献达1.283亿美元,较去年大幅增长27.5%。

长城汽车 海外销售收入达四成

◎本报记者 吴琼

昨日,上海证券报从长城汽车获悉:长城汽车2007年海外销售收入已达总销售收入40%,劲增81%;且公司已在做进入欧盟汽车市场的准备。

长城汽车董事局主席魏建军表示,2007年,公司取得了较为理想的增长。营业收入达75.79亿元,增长54.1%。全年销售整车107820辆,同比增长46.5%。而长城汽车营销公司副总经理商玉贵告诉上海证券报,2008年,我们计划进一步扩大海外销售比例,未来海外市场将与国内市场呈50:50的格局。”

从产品看,支持长城汽车高速增长主要是皮卡和SUV。

马化腾:网络广告市场才是最大金矿

腾讯欲借世博会成为品牌广告“老二”,并拟适时回归A股



马化腾接受记者采访 张福摄

◎本报记者 张福

日前,在腾讯签约上海世博会互联网服务高级赞助商的仪式上,腾讯控股(0700.HK)董事会主席兼

CEO马化腾接受了上海证券报采访时明确表示,腾讯正考虑选择合适时机回归A股市场。”马化腾同时指出,“全业务”已是互联网业的大趋势,而他最看好网络广告的市场前景。

上海证券报:腾讯登陆港股市场已近4年,公司有回归A股的打算?

马化腾:腾讯正在选择合适的时机回归。从制度和政策上看,腾讯回归A股没有任何障碍,只是缺少先例。肯定得等国红筹率先回归后,腾讯才有可能回归A股。

上海证券报:目前市值最大的三家互联网企业分别是腾讯、百度和阿里巴巴,您预计三强之间的竞争何时会分出胜负?

马化腾:胜负之分无法评价,不过在互联网行业可以看到一个趋势——企业都是努力向“全业务发

展”。韩国已经有了先例,他们龙头网站的经营业务已包括搜索、品牌广告、网络游戏、电子商务、手机业务等。但中国却处于初级阶段:目前的格局是阿里巴巴在B2B领域处于龙头地位,百度在搜索引擎市场一家独大,而腾讯的IM也处于绝对领先的地位。腾讯目前正处于一个转型的过程,同样,百度也是。不过必须强调的是,全业务并不代表企业会很冒进的把现在的主营业务丢掉,主营业务能否顺利开展,会决定企业的未来。

上海证券报:从营收角度看,您认为哪类业务最有前景?

马化腾:从营收角度讲,目前市场规模最大的应用网络游戏。去年网络游戏在内地的市场规模超过130亿元,而今年还将增长近40%到50%。排名第二的是增值服务、无

线增值服务。此外,品牌广告的市场规模可能只能排到第三,搜索引擎的市场规模为第四。不过,这仅仅是国内互联网的一个初级阶段。长期看,网络广告肯定排在第一,而且网络广告是一个比较稳健的商业模型。与此同时,增值服务、网络游戏还会有一个三到五年的快速展时期,不过这两块市场会有饱和的时候。与之相比,网络广告市场规模的“天花板”却非常高,国内互联网企业都会顺着这样的潮流改变。

马化腾:我们不能具体说要超越哪家。不过腾讯有自己的目标,就是在2010年世博会赞助结束之后,在品牌广告领域占据市场第二的位置。

■纳市中国概念股一周回顾

互联网公司“集体”更替高层 股价未受影响

◎本报记者 张福

上周,在纳斯达克上市的中国互联网企业的高层变动频繁。先后有新浪、盛大、九城以及百度纷纷宣布任命新高层。虽然高层变动频繁,相关个股却走势平稳。

上周四,盛大发布公告称,总裁唐骏正式宣布离职,由CTO谭群钊接任,唐骏还会留任盛大董事和CEO顾问。盛大同时还宣布了

COO等一批新高层的人选。不过,盛大股价并未受到高层变动的太大影响。上周,盛大股价累计微跌1.42%。花旗对公司管理层的“良好控制”仍持乐观态度,称其市场地位仍然稳固。

上周与盛大同时遭遇高层变动的还有新浪。不过,投资机构Piper Jaffray对新浪董事长段永基的离职并不感到意外。该行指出,段永基在过去两年中并未参与新浪的战略制定

或日常运营,所以段的离职对新浪影响不大。该行对新浪现在的管理层核心仍充满信心,维持新浪“买入”评级。投资公司Kaufman Bros也表示看好新浪,昨晚宣布将新浪纳入研究范围,给予“买入”的初始评级。

另外,百度和九城上周也都对外宣布了新高层的任命。4月7日,百度任命前苹果公司中国区总经理叶朋担任首席运营官(COO),在此前几日,百度还任命了原通用汽车金融服

务公司北美高管李昕哲为公司首席财务官(CFO)。百度上周股价表现强劲,周累计涨幅达18.88%。同时,九城也在上周任命了中华网集团前任执行董事陈晓波为公司总裁。

另外,中国TD-SCDMA手机终端日前的放号,也让部分电信设备股受到追捧。其中,侨兴环球的股价已经由早前创下的52周低点回升三成。展讯通信、东方信联、国人通信及亚信的表现也较往日活跃。

中国通信服务 5.05亿元购电信基建业务

◎本报记者 杨勤

中国通信服务(0552.HK)昨日公布,以总价5.05亿元全购提供电信基建服务的中国通信建设集团股权,以进一步开拓海外市场并提升竞争力,该公司将以内部资源支付总代价。

中通服务表示,收购对象中通建截至去年12月底止的净资产账面值约4.69亿元;截至去年12月底除税及非经常性项目后利润2946万元。中通建主要业务为提供电信基建服务,包括固网及移动通信网络相关项目建设,如3G技术标准之一的TD-SCDMA的建设工程。

中通服务表示,收购有助提升竞争力、优化客户基础、开拓海外市场及运营协同。

中通服务是中国最大的电信基础设施建设提供商,其由中国电信旗下6省市实业资产剥离重组而成,并在2006年成功登陆香港资本市场。在2007年8月31日,中通服务通过收购中国电信旗下其余13省(区、市)相关资产而实现了整体上市。中移动、联通和网通均为其参股股东。

康健国际 携平安信托拓内地医疗业务

◎本报记者 杨勤

平安保险(2318.HK)旗下的平安信托日前与香港创业板上市公司康健国际(8138.HK)签订协议,二者将合作在内地发展及管理连锁诊所,首期两公司各注资1.5亿元。另外,康健还对平安授出认购权,平安信托有权认购最多34亿股,占康健总发行股本19.99%,成为康健的第二大股东。

根据协议,双方将合资在广东省合作发展及管理连锁诊所,注资完成后,平安信托及康健共同持有合资公司80%股权,余下20%则由中大控股持有。平安信托将使康健国际或其代理人,订立为期5年的独家顾问协议,向合资公司经营的连锁诊所提供顾问及管理服务。康健国际执行董事曹贵子透露,如有需要,合营公司的资金将增至5亿元。

另外,平安信托有权增持最多19.99%康健的股权,有效期20个月,每股作价0.12港元,比认购协议前最后交易日收盘价0.15港元折让20%。如平安信托行使认股权,将成为康健的第二大股东。

金蝶国际 拟未来三年转型服务类公司

◎本报记者 杨勤

金蝶国际(0268.HK)日前正式发布了未来三年发展战略,该公司将由产品型公司向服务类公司转型,大力发展全球领先的在线管理与电子商务服务平台。金蝶“三驾马车”(管理软件、中间件、友商网)的战略布局浮出水面。

有研究报告显示,2006年中国IT服务市场规模超过950亿元,预计到2010年有望超过2000亿元。软件服务化、管理专业化将成为一种趋势。

据金蝶此前发布的2007年年度业绩报告显示,去年,金蝶取得净利润1.39亿元,较2006年上升约43%;营业额和毛利分别同比增长25%及24%,分别达到7.67亿元和6.07亿元,公司在ERP和中间件方面都保持了快速增长势头,软件服务收入大幅上升。

金蝶集团董事会主席兼首席架构师徐少春表示,在经济全球化、企业网络化、商务电子化和国际化的大背景下,金蝶集团在未来三年必须将产品型公司转型为服务型公司,树立管理专家形象,大力发展管理与IT咨询业务,大力发展实施服务伙伴,大力发展在线管理与电子商务服务业务。到2010年,金蝶集团管理规模有望突破20亿元,产业链规模将突破100亿元。

另据悉,为加速转型,构建软件产业链,战略布局北方区市场,金蝶日前还与北京市顺义区政府达成协议,在顺义新城购地建设“北京金蝶软件园”,这是继上海、深圳金蝶软件园之后的第三个金蝶软件园。

Table with 5 columns: 代码, 股票简称, 收盘价(港币), 涨跌幅(%), 成交量(亿股). Lists various stocks and their performance metrics.

Table with 5 columns: 代码, 股票简称, 收盘价(港币), 涨跌幅(%), 成交量(亿股). Lists various stocks and their performance metrics.

Table with 5 columns: 代码, 股票简称, 收盘价(港币), 涨跌幅(%), 成交量(亿股). Lists various stocks and their performance metrics.

Table with 5 columns: 代码, 股票简称, 收盘价(港币), 涨跌幅(%), 成交量(亿股). Lists various stocks and their performance metrics.

Table with 5 columns: 股票简称, 收盘价(港币), 涨跌幅(%), 成交量(亿股). Lists various stocks and their performance metrics.

Table with 5 columns: 代码, 股票简称, 收盘价(港币), 涨跌幅(%), 成交量(亿股). Lists various stocks and their performance metrics.