

Companies

上海楼市并购“外外循环”活跃 回报率逾100%

◎本报记者 李和裕

基于中国楼市“限外”不放松,外资收购物业的操作时间明显拉长,且投资项目间的“外外循环”交易正在成为趋势。昨天,记者从基强联行了解到,今年上半年上海楼市内涉及及外资的整栋物业收购案例,基本都属于外资间的“接力”,且交易多在去年谈定。不过,从转让方的收益来看,楼市投资依然诱人,因为这些外资所获得的回报率平均达到107.66%。

从收购案例分析,收益率最高的是印尼三林向美国凯雷出售济南路8号酒店式公寓,原始价格6.9亿元人民币,交易价格则达19.9亿元人民币,收益率188.4%;收益率最低的也有57.9%,为摩根士丹利向高富诺集团出售华山夏都酒店式公寓,原始价格为7.6亿元人民币,交易价格为12亿元人民币。

而且出售方“持有”物业的时间大多数在2年左右,如印尼三林接手济南路8号是在2006年2月,摩根士丹利接手华山夏都则是在2006年6月。此外,基汇资本在2006年4月接手翠湖天地御苑18号,如今以9.63亿

元人民币转让给韩国基金未来资产,收益率60.5%;卓越金融在2006年6月接手长寿商业广场,如今以11亿元人民币转让给黑石集团,收益率120%。

尽管根据基强联行的计算,今年上半年上海的外资整栋收购物业的交易总额接近100亿元人民币,但分析师指出,这并不代表今年外资在上海楼市交易活动频繁,根据外资投资收购的流程来看,这些今年完成交易的项目其实大部分都是在去年就开始谈判,达成了基本的交易协议,整个交易的公布有一定的滞后性,因此只能反映外资去年在上海楼市的活跃程度。”

此外,基强联行分析师指出,由于宏观调控力度的加强和银根紧缩,及楼市“限外”政策的影响,许多海外投资机构只能选择“离岸交易”,以规避政策对外资投资房地产领域的信贷投放限制,这也是今年上半年上海楼市外资交易的一大特点。

的确如此,据我们计算,今年上半年上海楼市内外资收购涉及的总金额较去年同期上涨了84%,但其中97%来自离岸交易。”顾问机构世邦魏理



徐汇 资料图

仕的上海分析师也向记者表示,在策略方面,外资倾向于寻找具有离岸股权结构的物业以绕开境内投资时复杂且费时的审批程序,由此“外外循环”交易成为趋势,这也从侧面表明政府部门对外资投资中国房地产

的控制毫不放松。”基强联行分析师同时指出,今年外资对于国内包括上海的房地产市场走势还处于一定的观望状态,在政策和市场的双重压力下,除了离岸交易模式以外,外资也开始倾向

于项目合作。而从目前的宏观环境和“限外”政策来看,外资对于楼市的冲击和影响并不具有决定性,活跃的交易只是反映资本市场的操作和战略投资的调整,且上海从中期来看仍将是外资的投资焦点。”

■新闻观察

国际油价暂入下跌轨道 成品油价应择机“接轨”

◎本报记者 李雁争

25日,国际油价当天继续回落,纽约商品交易所原油期货价格跌至123美元/桶,创下7周以来的新低。对此,多位专家在接受上海证券报采访时表示,国际油价可能在下半年跌至100美元,从而减轻中国物价过快上涨的压力,为宏观调控争取到更大的空间。

国际原油需求减少

25日国际油价与本月11日创下的每桶147.27美元的盘中历史最高记录相比,纽约市场原油期货价格已累计下跌超过24美元,跌幅达16%。

对此,专门从事经济研究的博览财经研究员朱茵认为,油价的上涨势头不会永远持续下去,目前,促使油价回调的因素已经出现。

第一个因素是原油供需出现逆转,需求急剧减少。美国方面,美联储主席伯南克近日表示,金融疲软、房价下跌、失业率下降以及不断上升的商品价格,使美国经济面临重重困难。朱茵认为,如果在美国经济衰退的带动下,全球经济陷入衰退,国际原油需求大跌,油价就会暴跌。

第二个因素在于,“两房”危机爆发后投资者回避金融市场风险的本能反映。纽约能源期货交易所数据显示,过去12个月以来,持仓认沽期权的行权价集中在100、110、120和130美元,当市场价格逼近这些关键价位时,谋求获利的短空仓位会增加,将期货价格打向这些关键价位。

朱茵认为,如果油价距离某一持仓密集关口足够近,它对油价的吸力将成倍增加,导致回落似有一泻千里之势。考虑到三大密集持仓的位置,本轮油价下跌可能会连续试探120、110、100美元关口。

专家认为,一旦油价下跌趋势确立,各国央行会选择松动自己的货币政策,为拯救经济颓势出一把力。中国的宏观调控政策也不再面临防通胀还是防衰退的两难选择。

成品油价应早“接轨”

尽管如此,油价下跌留给我国宏观调控的时间可能不会太长。专家认为,应该抓住下半年油价下跌的难得机遇,尽快完善成品油定价机制,促进产业结构调整。

朱茵指出,由于各国生活模式、发展模式未发生实质性变化,需求难以有效回落,油价长期趋势仍将上涨。同时,在全球化的旗帜下,高能耗产业大规模向发展中国家转移。在这两项因素影响下,全球石油消费结构出现了此消彼长的变化。据统计,经合组织成员国的消费持续下降,而新兴市场国家消费则持续上升。

此外,原油作为供给掌握在垄断集团手中的不可再生资源,无疑依然对投机资金具有最强的吸引力。

因此,朱茵认为,当空头的情绪化宣泄完成后,投资者以中性立场再次评估市场时,他们会发现供求紧张仍是主旋律,前期的暴跌不过是一个驿站。

专家也指出,如果在有限的油价下跌通道内,中国不能完成成品油定价机制改革,改变当前高耗能、高污染的经济增长方式,当国际油价再次上涨时,中国经济将面临更尴尬的境地。

中国重卡业发展迅猛 外资“难以插足”

◎本报记者 吴琼

昨日,上海证券报从德国重卡制造巨头曼公司获悉,尽管公司一直看好中国市场,也多次寻找合资伙伴,但由于双方意见不统一,始终无法在华成立合资公司。目前只能通过技术转让或向中国出口重卡等方式进行商业运作。

近两年来,重卡一直是增长最快的汽车细分市场。来自中国轻型车联合分析会的统计数据显示,2007年全年和2008年上半年,中国重卡销量分别为48.75万辆和38.72万辆,同比增长58.64%和51%。与轿车企业不同,中国重卡销量排名居前的均为自主品牌企业,第一阵营有一汽集团、东风集团、中国重汽,年销量均超过5万辆;第二阵营有陕汽集团、北汽福田、北方奔驰、重庆红岩,年销量1万至5万辆;第三阵营有安徽华菱、江淮汽车、上海汇众等,年销量低于1万辆。在第一阵营中的中国重汽,今年上半年销售52517辆,同比增长49.62%。中国重汽集团总裁蔡东曾经为产能不足而抱怨:今年3月和4月,中国重汽分别获得订单3.2万辆和2.8万辆,但因产能限制,即使满负荷生产每月只能生产1.5万辆。

但在销量居前的中国重卡企业中,没有一家有海外重卡巨头参股。这绝非海外重卡巨头不具备技术优势,也并非海外重卡巨头不关注中国市场。

德国曼公司最近启动的长三角地区巡展,率旗下3款重量级车型亮相。其中TGX、TGS以及已经在中国市场热销的TGA技术均领先于中国斯泰尔平台生产的重卡。TGA技术比TGX和TGS落后10年,中国斯泰尔平台技术又比TGA落后10年。

在中国奔跑的50余万辆卡车,70%来源于斯泰尔技术。”曼恩商用车企业管理(北京)有限公司市场主管姜一舟指出,1983年,我们和中国重汽合作,以技术转让许可协议方式,允许中国重汽生产斯泰尔平台的“重卡。”曼恩商用车企业管理(北京)有限公司是德国曼在中国的独资企业。

但即使这样,德国曼由于没有在中国成立合资重卡企业,而只能向中国出口重卡方式分得部分市场份额。曼恩公司相关人士指出,我们屡次寻找中国合资伙伴,但双方难以达成一致。而中国的相关政策又使得我们无法在中国独资建厂。”

另一家海外重卡巨头沃尔沃在中国的负责人指出:由于海外重卡对于环保、技术、安全、载重上的严格要求,导致售价远远高于国产重卡,短期内中国对海外重卡的需求并不大,因此海外重卡云集于中国豪华重卡这一细分市场中。在这种情况下,合资后的产品比进口成本高12%,这表明合资条件不成熟。”



戴姆勒欲参股俄卡车生产巨头

据德国媒体日前报道,世界最大的卡车制造商戴姆勒公司计划购买俄罗斯最大的卡车制造商卡玛斯汽车公司42%的股权,以进一步扩大其在发展中国家市场上的份额。

戴姆勒25日发表声明表示,公司正在同俄罗斯投行特罗伊卡-迪亚洛格银行讨论卡玛斯公司股权的收购和合作事宜。有分析师测算,按照

现在卡玛斯公司股票的市场价格,这部分股权的价值大约为18.3亿美元。

有数据显示,由于油价上涨,欧洲市场今年6月份对卡车的需求同比下降了3.5%。而戴姆勒预测,俄罗斯的卡车市场在今后几年每年将增长20%。

卡玛斯公司去年销售卡车超过5万多辆,占俄罗斯大约30%的市场份额。(新华社)

中国电信何时“回A”要看3G发展规模

◎本报记者 张翔

一度偃旗息鼓的电信运营商回归A股“传闻再起波澜。昨日市场传出相关消息,中国电信相关人士表示,中国电信回归A股时间已基本敲定在3G用户达到一定规模后。记者昨日就此向中国电信求证实,中国电信相关人士表示,电信内部并没有关于回归时间的明确说法。

昨日,相关媒体引述中国电信内部人士的言语表示,公司认为3G用户必须达到一定规模,A股上市的吸引力才会更大,才能达到回归A股预期的效果。

消息人士称,王晓初董事长一再强调这两三年要集中做好移动业务,发展用户。支付给联通的1100亿元购买C网的资金是分期刊进的,公司计划主要通过境内发债融资。按照目前形势,只有等3G发牌完成后才会具体探讨回归A股的事情,公司认为最好的时机是3G用户成规模后。”

目前,电信运营商中仅有中国联通在A股上市。中国移动和中国

电信高层近两年虽在公开场合多次提及将在适当时机回归A股,但由于此前受限重组、3G牌照等多个不确定因素影响,始终未能成行。

对于中国电信回归A股的计划,分析人士指出,中国电信目前的资金压力比较大。在支付1100亿元收购联通C网后,中国电信还面临基站建设和网络升级的巨额花费问题,粗略推算这三项费用需要花费3000亿元,这让中国电信的资金一下子吃紧,回归A股融资显得更加现实。

根据相关统计,目前中国移动的GSM基站共有20.7万个,而中国联通的GSM基站有15万个,而C网目前只有8万个基站。以每个基站的成本50万至60万元计,若要达到中国移动98%的覆盖率,中国电信需要投入的资金粗略估算为1135亿至1362亿元。除去这两笔费用,662亿元购买网络的费用以及将C网升级到3G网络的500亿元都是巨额支出。

分析人士指出,对中国电信而言,眼前近3000亿元的资金需求

以及未来发展用户所需要的资金都需要中国电信审慎考虑回归A股的时间。在3G用户规模发展到一定阶段后,中国电信还可能避开目前A股市场低迷的低迷,对中国电信而言,其回归计划是一个更具

吸引力的计划。

至于其他运营商的回归计划,据此前香港媒体报道,包括中国移动在内的多家红筹公司已向国务院递交发行A股上市的首部文件,待国务院审批。

中国电信收购卫通 8月开谈

◎本报记者 张翔

在中国电信与中国联通紧锣密鼓的谈判收购C网之际,中国电信对中国卫通的收购也提上了议事日程。昨日,某运营商人士向记者透露,中国电信和中国卫通的重组谈判将于今年8月进行。

消息人士称,由于中国电信与中国联通的谈判中牵涉了大量的交涉工作,中国电信一直希望尽快拿下联通C网发展其移动网络及未来的3G业务。这一切导致中国电信目前

还顾不上对卫通的收购。预计中国电信在和联通谈判得差不多后才会和卫通进行协商。估计原来中国卫通的人一半去中国电信,另一半会去航天科技集团。

该人士同时还指出,中国电信和卫通间的真正整合预计要到9月底以后。目前,中国卫通也承担了奥运会的部分集群通信、应急通信工作,所以,真正的整合一定要到奥运之后。据悉,中国卫通总部大约有500余人,全国大约有四五千人,很多员工都是跨职于卫通和航天之间。

我国最大金矿 部分矿段探矿权正式转让

◎据新华社

武警黄金指挥部和中国黄金集团公司、金川集团有限公司26日在北京签署我国最大金矿部分矿段探矿权转让协议,由武警黄金指挥部向这两家公司转让甘肃阳山金矿安坝里南金矿探矿权,转让价高达21.8亿元人民币。

国家发展和改革委员会副主任、武警黄金部队第一政委张国宝在安坝里南金矿探矿权转让签约仪式上要求中国黄金集团、金川集团尽快完成新公司的注册工作,提早准备矿山建设工作。

张国宝表示,这次招标是政府部门相互配合,对大型矿产地市场化配置资源的一次成功尝试。1994年武警黄金部队发现阳山金矿,并在阳山金矿安坝里南矿区探获黄金资源量162.428吨。张国宝说,阳山金矿是国内发现的最大金矿,是武警黄金部队地质勘探工作的一个里程碑。

阳山金矿位于陕、甘、川三省交界的甘肃省文县,是迄今为止亚洲最大的类卡林型金矿,累计探获黄金资源量308吨,改写了我国没有200吨以上超大型独立金矿床的历史,潜在经济价值达500亿元人民币。

这是我国首次对武警黄金部队勘探成果依法有偿转让。在招标过程中,我国具备条件的黄金企业积极参与投标,有5家企业通过资格预审。中国黄金集团是我国黄金行业的“国家队”,而甘肃省金川集团是我国大型有色金属企业,2006年镍产量居世界第五,钴产量排名世界第二。

法院判决长城精灵未侵权

◎本报记者 柯鹏

长城汽车(02333.HK)昨晚公告称,公司于7月26日收到石家庄中级人民法院的判决。判决驳回了菲亚特指称的公司长城精灵(GWPeri)车型侵犯菲亚特专利权的诉讼请求,案件受理费人民币8800元由菲亚特承担。

长城汽车公告援引人民法院判决认为:依据菲亚特外观设计专利所显示的图片,与长城汽车的长城精灵车型比较,其主视图、左视图、右视图均与菲亚特外观设计专利具有明显区别,尤其是一般消费者关注的车型的前脸和尾部的区别最为明显,该明显的区别不会导致一般消费者对两车型设计的误认。

长城汽车表示,董事会接受人民法院的判决,并预期判决将不会对公司造成任何重大不利影响。

早籼稻今年最低收购价敲定 每市斤0.77元,较上年涨0.07元

◎本报记者 刘文元

国家发改委等有关部门昨天发布通知,决定正式启动2008年早籼稻最低收购价执行预案。与2007年预案相比,今年预案扩大了最低收购价执行范围,并提高了早籼稻最低收购价0.07元/市斤。

今年早籼稻最低收购价执行预案的主产区为安徽、江西、湖北、湖南、广西等5省(自治区),与2007年预案相比,增加了广西为执行预案主产区。预案规定,其他早籼稻产区是否实行最低收购价政策,由省级人民政府自主决定。今年早籼稻最低收购价每市斤0.77元,以2008年生产的国标三等早籼稻为标准品。最低收购价是指承担向农民直接收购的收购库点的到库收购价。

今年早籼稻最低收购价执行预案适用时间为2008年7月16日至9月30日,在此期间,当早籼稻市场价格低于最低收购价时,相关企业以最低收购价格入市收购。

不过,目前预案执行价格已远低于市场价格。昨日,安徽地区的早籼稻价格已经超过了0.90元/市斤,部分地区收购价甚至接近1.00元/市斤。农民普遍对后市看涨,惜售心理严重,企业收购量十分有限。

黑龙江龙马咨询分析师李静涛认为,随着收割进度的加快,8月份可能会出现农民集中出售早籼稻的上市高峰,早籼稻价格可能会出现回落,但是从目前情况看,早籼稻价格很难跌到0.77元/市斤的最低收购价之下,今年最低收购价早籼稻的最终收购规模可能会远远低于往年。

2008国际纺机展在沪开展

◎本报记者 叶勇

2008中国国际纺织机械展览会暨ITMA亚洲纺织展览会7月27日至31日在上海新国际博览中心举行。本届展览会展出面积12.65万平方米,来自30多个国家的近1400家企业参展,是目前我国举办的规模最大的一届纺机展,也是亚洲地区规模最大、专业性最强、技术水平最高的一届纺机展。

德国国家纺织机械展团7月26日召开新闻发布会。该展团在新闻发布会上透露,据德国联邦统计局统计,2007年,德国纺织机械制造业出口总额达38.81亿欧元,对中国、土耳其、印度、意大利、美国、捷克六个市场的出口额占全球总出口额的59.6%。亚洲已成为德国纺织机械工业的主要出口市场,2007年出口额达18.5亿欧元,占德国纺织机械总出口额的一半以上,其中,对中国的出口额就高达10亿欧元,超过德国出口总额的四分之一。