

Companies

碧桂园被指耍“数字太极” 利润增幅虚涨10倍

公司回应称源于不同的取值方式

◎本报记者 柯鹏 于兵兵

2007年上半年的利润统计方式稍有变化,碧桂园的2008年上半年利润同比增幅由-28.5%变成了+26.8%,并且增幅出人意料的高。

昨天,碧桂园解释,这种去除非可比因素的计算方法有助于投资者了解公司真实的盈利能力和业绩水平。而市场人士认为,鉴于目前开发商纷纷以各种方式彰显资金安全,稳定投资信心的做法,碧桂园此举不排除类似动机。

昨天,碧桂园发布上半年业绩报告称,今年前6月,公司权益所有人应占利润为10.15亿元,比2007年同期减少28.5%。但是,碧桂园随后解释,扣除上半年股份摊期之公允价值损失4.428亿元及2007年公开发行股份所冻结资金的利息收入2.7亿元后,2008年权益所有人应占利润为14.585亿元。相比2007年同期上涨26.8%。

根据上海证券报记者的简单计算,14.585亿元的权益所有人应占利润实际上仅比2007年上半年14.21亿元的利润额上升2.6%左右。该数值与碧桂园公告所称26.8%相差10倍。对此,碧桂园集团投资者关系事务部负责人向记者解释,实际上,碧桂园的26.8%是将2007年上半年的利润额由14.21亿元调整为11.51亿元,差额即是2.7亿元的公开发行冻结资金利息收入。因为这部分利润是非可比因素,所以在分母中去除了。该负责人称。

对此,一位国际注册会计师向记者解释,该做法与美国准则下的non-GAAP披露类似,即扣除非正常业务的影响因素,如期权成本、汇兑损益、和收购相关的一些摊销等,这在上市公司财务报表中也属合理调整范围。

但是,碧桂园公告发生在楼市资金链日益紧张的今天,被一些市场人

士视为粉饰业绩的“数字太极”。

年初以来,包括碧桂园、万科、华侨城、SOHO中国等众多龙头房地产上市企业在公告或公开场合高调披露销售业绩,向投资者传递资金安全信息。如碧桂园6月表示,公司在6月上半月回笼资金超过14亿元。而下半年,在广东、沈阳、安徽、湖北等地的20余个新开盘项目将令碧桂园进入资金回笼“快车道”。7月,SOHO中国高调宣布,三里屯SOHO项目销售突破51亿元。

然而,受制于更加紧缩的金融信贷政策和国际国内经济形势,专家坦言开发商资金压力依然不容乐观。慧在高位的房价和低迷的市场消费意愿一定会造成部分楼盘的销售乏力,因此企业的现金流量表上,经营性现金流入与融资性现金流入都遇到问题。”五合智库专家表示。

碧桂园半年报中的另一个焦点是4.428亿元的金衍生工具投资损失。根据公告,今年2月,碧桂园与美林国际签订类似“股价对赌协议”,令上半年负债表一栏新增衍生金融工具损失4.428亿元。

今年2月,碧桂园宣布发行可转债融资,并将融资金额的一半(9.5亿港元)作为抵押品,与美林国际订立以现金结算的公司股份摊期协议。根据协议,若最终价格高于初步价格,则碧桂园向美林收取款项,反之则碧桂园向美林支付款项。而所谓的最终价格将参考指定平均日期股价的算术平均数。简单表述,在这份对赌协议中,碧桂园赌自己股价涨,而美林赌的是自己跌。随后,随着股市熊袭来,碧桂园股价一路下跌,至今累计回滚36%左右。

因为该合约期限为2013年,有专家提醒投资者,关注这一对赌协议对碧桂园长期业绩和股价带来的深远影响和冲击。

全国土地供应上半年减少25%

或对两年后全国房地产市场总量和结构有利

◎本报记者 于祥明

昨日,记者从国土资源部相关渠道获悉,日前由土地宏观调控课题组撰写的《2008年上半年全国土地市场运行的经济分析报告》(下称《土地报告》)出炉。该报告指出,今年上半年全国土地供应总量同比减少25.27%,对两年后全国房地产市场总量和结构将产生有利影响。同时,报告统计分析指出,今年上半年的土地供应对GDP增长率拉动大致为0.68个百分点,并建议土地调控与金融调控同步化。

今年全国土地供应波动起伏明显,上半年工业用地大幅缩减,将会直接影响到经济发展。”报告指出,在国际经济和宏观经济的背景下,今年全国土地领域和土地市场运行面临一系列的矛盾和问题。



潘石屹：房企四大危机继续恶化

跟风万科者众,收缩开发战线将令两年内住房供应锐减

◎本报记者 于兵兵

自“百日剧变论”应验后,SOHO中国董事长潘石屹成为直面房企危机的开发商代表。日前,潘石屹接受上海证券报专访时称,造成房企资金链短缺的危险因素仍在恶化;为了规避风险,部分开发商跟风万科,采取缩小开工面积,收缩开发战线的战略,又会令未来两年住房供应量进一步减少;而鉴于依然严峻的CPI和PPI走势,政府收紧银根,治理通货膨胀,仍是国家首要宏观调控任务。这一大趋势决定了开发商“过紧日子”的局面短期内无法改变。

潘石屹称,危及开发商资金链的因素包括:国际经济形势不景气、国内银根收紧、房屋销售回款大幅

下滑、去年开发商斥巨资争当地王。从8月情况看来,这些危险因素不但没有减弱、消除,反而仍在恶化。”潘石屹表示。

专家表示,国际经济形势不景气将导致开发商在国际资本市场融资受阻,如此前的恒大地产。楼市购房观望情绪浓厚,加上限外政策的执行,住宅销售面积将在今年下半年持续低迷,尤其是北京、上海等一线城市。

而对于目前大量地王或高价地块纷纷退地信息,潘石屹称,一些房企此前为增加土地储备盲目高价拿地,致使一些城市周边地块偏离客观价值曲线。而今年以来的退地就是开发商避免在上述地块上追加投资,同时避免更多资金浪费和占用的补救措施,是对过去错误的修正。

另外,一些开发企业为了安全渡过地产低谷,可能越来越多地采用万科战略,即尽快销售、回笼资金,缩减开工面积,以应付可能出现的更为严峻的金融环境。如果大家均采用相同策略,未来两年市场上的房子供应量会减少。”潘石屹称。

11日,国家统计局发布7月PPI(工业品出厂价格)同比上涨10.0%,创12年来新高,股市应声大跌5%。对此,潘石屹称,中国经济的通货膨胀压力很大,决定了政府会把治理通胀放在经济调控的首位。要治理通胀就要少发钱,货币政策就要从紧,这是要在两难中做出的选择。如何做出中庸的、适度的、平衡的选择,这确实需要经验、技巧和远见。”潘石屹称。

房价收入比超高 一线楼市泡沫较明显

◎本报记者 李和裕

一线城市的房地产市场泡沫比较明显,其他地区楼市基本没有泡沫,这是记者昨日从刚完成《我国房地产市场泡沫研究及应对措施》课题的易居房地产研究院获得的信息。

易居房地产研究院发展研究所副所长杨红旭向记者介绍,“泡沫”是指由于虚拟需求的过度膨胀导致价格水平相对于理论价格的非平稳性上涨,发达国家一般用空置率、房价收入比和购租比三个指标加以衡量。此次对于我国楼市泡沫的衡量标准,主要为反映房价水平与广大居民自住需求相匹配程度的房价收入比。

“一般而言,在发达国家,房价收入比超过6就可视为泡沫区。”杨红旭表示,而从我国的情况来看,依照国家统计局公布的有关数据计算,2007年全国整体房价收入比=28平

方米*3665元/13786元=7.44。就全国整体而言,近十几年房价收入比波动不大,保持在6点多,虽然去年攀升至7.44,但与国际水平仍比较接近,总体尚没有明显泡沫。”

不过,由于房地产区域化发展的特点,一线城市的房地产市场在同样的计算中已经明显出现泡沫。尤其是去年房价涨幅较大,导致北京、深圳、广州的房价收入比已超过13,上海也超过11。倒是中西部地区一些城市的房价收入比显得比较合理,如重庆只有5.25。

两位数的房价收入比使得楼市面临泡沫破灭的危险。当然,从现实的市场态势来看,从去年第四季度开始,一线城市开始调整,成交量持续萎缩,房价涨幅回落,也就是正在经历“挤泡沫”的过程,房价下调20%至30%均属正常。而对于房价收入比偏低的地区,可以促进市场需求,而非简单抑制。”杨红旭又表示。

黑龙江计划 组建大型粮食集团

◎本报记者 刘文元

在近日召开的黑龙江省国有粮食购销企业改革和粮食流通产业发展研讨推进会议上,黑龙江省粮食局副局长长赋表示,黑龙江省将进一步整合资源,通过资产重组和整合,指导农垦总局强势企业与全省国有粮食购销企业有效结合,组建特大型粮食物流集团。

据了解,黑龙江省农垦总局通过加快实施农业产业化战略,使一批龙头企业产业化集团迅速发展壮大,目前农垦总局拥有完达山乳业、九三油脂集团两家国家级产业化龙头企业,13家省级产业化龙头企业。

据介绍,黑龙江省粮食局拟将今年作为《2008-2012年黑龙江省千亿斤粮食现代流通产业发展战略规划》实施起步之年和龙头企业建设工程启动之年。同时,要结合推进企业改革,统筹好本区各种资源优势,谋划好本区域粮食流通产业发展新思路。

塑料价格继续下跌 市场信心跌至谷底

◎本报记者 陈其珏

自“限塑令”生效后出现的塑料价格“雪崩潮”仍在延续。最新数据显示,8月12日,中油华北PP(聚丙烯)挂牌价普降600元/吨;中油西北PE(聚乙烯)挂牌价同样下调,各品种跌幅最高达700元/吨。

对此,中塑资讯分析表示,业内多数认为目前价格尚未触底。但考虑到价格已在低档,且从上游原料成本核算,下滑空间也已相当有限。

具体而言,该分析指出,PP整体市场在利空主导下弥漫着悲观情绪,预计PP市场疲弱态势短期内难以改善,仍将震荡下滑。而PE由于诸多不利因素汇集,使得市场疲弱一直未得改观,价格一跌再跌,对需求毫无刺激,市场长期承受成交清淡的压力。该分析预计,PE市场在短期内还难有起色。

率上升以及银行信贷收紧等因素,下游用户需求受到实质性影响,但导致需求下降的主因还是市场看跌的心态。某塑料袋厂销售人员表示,一些下游用户刚拿到手的货很可能在一个星期后就跌1000元/吨。在这种情况下,谁也不愿意多拿货。

此外,在PS(聚苯乙烯)/ABS(丙烯腈-丁二烯-苯乙烯共聚物)方面,上游单体价格继续下滑,下游需求依旧不振,但受成本支撑,市场价格



并未出现暴跌,商家出货为主。分析预计,PS/ABS的短线行情可能还将小幅震荡下探。

不过,也有分析人士认为,一旦未来价格进一步下滑,更多核销工厂将转向国产料,这将导致其需求突然放大。加上国内看跌心态将随着价格降到一定程度后有所转变,这些都可能导致需求反弹,为市场带来转机。

■聚焦戴姆勒收购案

德国政府拟立法控制外资收购 阿布达比收购戴姆勒或“碰钉”

◎本报记者 吴琼

全球汽车巨头戴姆勒集团的股权成了最抢手的资产。然而来自德国的信息显示,德国政府将出台新政策,以阻止欧盟以外的投资者收购对国家安全至关重要的德国企业25%以上的股权。来自中东的阿布达比投资公司如想逾越25%一线,或将被拦在门外,而其竞争对手瑞典投资基金则将不受该新规影响。

近年来,德国整车企业、零部件企业之间的并购案此起彼伏。全球最大的主权基金阿布达比投资公司盯上了德国汽车巨头戴姆勒集团,有意购买其大量股份。此前,来自瑞典的投资基金 Cevian Capital 已大笔购买了戴姆勒的股份。

8月中旬下旬,德国政府将对一项提案进行表决。该提案将授权德国经济部,当外国投资者收购德国安全至关重要的德国企业25%以上的股份时,德国经济部将阻止这些不受欢迎的外资收购德国公司。即使收购方和被收购企业对外公布交易或签订了协议,经济部仍可进行长达3个月的审查。

该提案打击面很广,并不是针对德国以外的投资者,而只针对欧盟及欧洲自由贸易联盟以外的投资者。尤其是一些来自亚洲、中东和俄罗斯的主权财富基金。

如果8月下旬该提案顺利获得通过,则秋季将提交国会批准,2009年1月将正式立法。不过,德国产业界人士对这一提案并不认同,称这一举措可能会阻碍海外资本的投资行为。

当然,阿布达比投资公司短期内还不用为这一可能成行的提案发愁。理由之一是,戴姆勒集团第一大股东科威特政府持股仅约7%。如果科威特政府不增持,那么阿布达比投资公司购买的股份不“越线”即可。理由之二是,目前暂时无法知晓对德国安全至关重要的德国企业“如何界定。或许汽车公司并不在该范围内。

在各方资金的追捧下,近5日来,戴姆勒集团的股价从近37欧元涨至43欧元,大涨了16%。这样,无论谁成功收购戴姆勒集团,都将付出比一周前更高的代价。

分众第一视频携手开拓市场

◎本报记者 叶勇

记者昨日获悉,第一视频宣布,与纳斯达克上市公司分众传媒(Focus Media)达成战略合作,利用双方的广告平台优势,共同拓展及推动中国新媒体广告市场的发展。

第一视频称,携手开拓市场不仅可以避免双方的潜在竞争,同时双方也可以更专注发展其优势领域,而对于分众传媒而言,与第一视频合作可弥补了一直以来在网路视频领域的不足。

香港市场研究机构 Riedel Research Group 的分析师陆明对媒体表示,从公布情况看合作的方式太模糊了,分众2007年销售额5亿美元,第一视频2007年营收5800万港元,相对较小,所以对分众不会产生很大影响。

有两种可能,一是把第一视频和分众两个媒体放在一个合同里一起卖。”他说,还有一种可能,就是分众做第一视频的代理商,分众目前收购了许多广告代理商,在多媒体广告方面比较强势的广告主资源非常丰富。看新浪和搜狐的报表就知道,相当一部分广告收入来自分众代理,行业龙头都如此,第一视频和分众合作不奇怪。”

安徽高新技术产业 上半年同比增长逾三成

◎本报记者 张侃

记者日前从安徽省科技厅、统计局统计公报中获悉,上半年安徽省高新技术产业实现产值1536.1亿元,比上年同期增长31.5%;实现增加值382.6亿元,同比增长25.8%;增加值占规模以上工业增加值的24.9%。高新技术产业累计完成新产品产值282.7亿元,同比增长32.8%。高新技术产业实现出口额164.3亿元,同比增长41.1%。在经济面临增速放缓、通货膨胀、银根紧缩等不利因素影响下,安徽省高新技术产业呈现出逆势上扬的发展势头。

今年以来,安徽省大力推进节能减排新技术、新工艺,运用高新技术改造提升高耗能产业取得显著成效。与上年同期相比,实现增加值增长率从高到低的高新技术行业依次是:新能源与高效节能环保产业增长38.4%,高技术服务业32.6%,机电一体化产业25.8%,新材料产业25.7%,电子信息产业23.8%,生物及新医药产业17.6%。

企业实现新产品产值的比重是体现企业技术创新能力的重要指标之一。上半年,安徽省高新技术产业实现新产品产值282.7亿元,占规模以上工业的70%,比上年同期增长32.8%,高于规模以上工业3.9个百分点。科大讯飞信息科技有限公司、合肥美亚光电技术有限责任公司、安庆市环新集团有限公司等31家高新技术企业总产值全部为产品创新实现的。

高新技术产业效益大幅提升,1月至5月全省高新技术产业实现利润总额81.1亿元,占规模以上工业的48.3%,比上年同期增长61.5%,高于规模以上工业13.8个百分点。