

与世纪中天大股东合作

# 华润集团高调进入贵阳房地产市场

□本报记者 邹宁 贵阳报道

12月8日下午,华润集团下属的华润汉威城市建设(香港)有限公司与世纪中天(000540)大股东金世旗国际控股股份有限公司在贵阳签署合作协议,双方共同出资成立一家名为“华润贵阳城市建设有限公司”(下称“华润贵阳”)的企业,共同开发贵阳市云岩区总占地面积为9.53平方公里的“城区处女地”。

华润的贵阳战略

根据当天签署的合作协议中公司章程内容,华润贵阳公司投资总额为7.3亿元,其中注册资本部分为3亿元,金世旗现金出资5000万元,占公司16.67%股份,华润方面出资为2.53亿元等值外汇出资,占股比例为83.33%,另外还要提供4.3亿元等值外汇流动资金或者融资。

华润贵阳公司将设5名董事组成董事会,其中华润方面将派出包括董事长在内的董事三名,金世旗方面则派出副董事长、其他董事各一名。另外公司总经理将由金世旗委派。公司日常分工中,金世旗负责日常经营工作,具体为协助公司购买设备或者租赁设备、物资、办公用品、运输工具、通讯设备、对外宣传等;华润则负责中国大陆外国和地区的推广工作等。

据介绍,2006年金世旗与贵阳市云岩区政府签署了《贵阳市云岩区渔安、安井片区综合开发合作协议》,金世旗成立“贵阳云岩渔安安井片区开发建设有限公司”运作该



华润汉威总裁任荣与金世旗董事长罗玉平牵手。

本报记者 邹宁 摄

项目,并聘请英国最大的工程顾问公司阿特金斯集团对整个项目进行整体规划设计。该区域总面积为9.53平方公里,作为距离贵阳市中心城区最近的新城项目,片区将分期发展成为集旅游休闲、商务会展、国际知名的生态休闲城市新区。金世旗为寻求更具国际眼光的合作伙伴,在今年引入华润并随即进入实质性谈判阶段,并签署合作协议签

署。项目开发将由中外合资的华润贵阳公司来完成。“这是华润集团在贵州省的最大一笔投资,也是华润下属的华润汉威目前为止额度最大的一笔投资!”华润汉威总裁任荣在签约仪式上表示。与任荣一起出现的还有华润集团财务总监蒋伟,以及华润集团的长期投资合作伙伴、中东最大的银行AL-RAJHI银行主席Su-

laiman,从阵容上不难看出华润对这个项目的重视以及未来开发的支持力度。在签约仪式上,华润方面也透露将与金世旗开展更为广泛、更具深度的投资合作,其中包括结合贵州省自身优势的省内矿产资源与旅游资源的后期合作可能性。

世纪中天“无缝对接”

金世旗2006年底进入世纪中天,

成为实际控制人后,世纪中天通过现金注资、股改、定向增发等方式让公司运作逐渐改变几年前的疲态。目前,世纪中天的定向增发正在按照程序推进,一旦获得监管部门通过,将会解决目前的大股东同业竞争等问题,让公司发展更为迅速。

“金世旗与华润共同成立的公司进行渔安、安井片区的一级土地开发之后,随后的房地产开发将按照规定进行土地招拍挂程序,然后才是房地产开发商的进驻,这给世纪中天带来的是一种先天优势。”一位参加签约仪式的贵阳市房地产业人士表示。他分析说,渔安、安井片区是贵阳市目前最大的一块中心城区未成片开发土地,世纪中天目前的楼盘“中天世纪新城”、Townhouse别墅区就在这个区域外围,“中天世纪新城”三期预计将于明年年初面市销售,目前的二期已经全部售罄,业主正在办理交房手续。对于将来的开发,世纪中天依靠现有楼盘带动人气的同时,因为大股东前期的土地一级开发优势,对于接下来的房地产开发享有一种天然的“无缝对接”优势,这是其他想要来争食蛋糕的房地产商不得不考虑的问题。

根据世纪中天股改承诺内容,世纪中天2007年年报业绩净利润不能低于1亿元,2008年、2009年每年的净利润递增幅度不能少于30%。目前,公司定向增发正在按程序推进,公司方面对于年报业绩承诺如期实现表示具有充足信心,公司业绩将全部来源于房地产开发的主营业务。

外运发展

外延式扩张成主线

□本报记者 欧阳波

研究人员认为,考虑到中外运集团在香港市场拥有一家H股上市公司中外运航运(0368.HK),中外运集团旗下资产进入外运发展(600270)的可能性不大。在挖掘和提升公司自身有实力的基础上,外运发展将更多地依靠收购来扩大公司规模和提升竞争力。

近日,外运发展公告,公司计划以199万元收购沈阳泰达昌汽车物流发展有限公司100%股权。

同时,中外运集团旗下的中外运航运赴港上市成功,中外运集团将旗下的干散货船队资产打包上市。

资产注入可能性不大

此前,中国对外经济贸易(集团)总公司副总裁、中国外运股份有限公司总裁张建卫曾表示,计划用三年时间将中外运几十家海内外二级企业、合资企业整合后分批进入中国外运股份有限公司。中外运集团在2006年就启动了集团的综合物流资源整体规划上市、分步实施的整合项目。

同时他表示,未来中外运的经营将会形成以综合物流和散货运输为主体的两个资本市场的平台;集团重组和新的兼并、收购活动也将通过这两个平台进行,资本平台的运作将有利于夯实公司未来新的发展基础。

外运发展是国内惟一一家主营航空快递、国际货物代理和国内货运的综合物流服务商。其大股东即为中国外运股份有限公司。

分析人士认为,从业务相关性上看,中外运集团将资产注入外运发展的可能性很小,中外运集团的货运代理和物流业务将逐步注入到中外运航运。这与公司相关高管的表述比较一致,公司高管曾表示,中外运集团计划通过对中外运航运分批注入资产,以达到整体上市的目的。

开始收购扩张

据分析,在中外运集团注入资产的可能性不大后,外运发展将更多地通过收购来实现规模扩张和实力提升。

从外运发展目前的业务来看,公司持股50%的中外运-敦豪国际航空快件公司,是与敦豪国际航空快件有限公司(DHL)合资创办的,也是公司的主要利润来源。2006年,公司净利润的50%多由中外运敦豪贡献。

在快递市场,业务的布点显得异常关键。因此,公司不断的与国外公司成立航空货运公司,将业务范围涉及地区扩大,进一步扩张了自己的市场份额。研究员预计,收购沈阳物流公司的举措,将是公司收购行动的开端。

盈利预期不一致

## 明年 金融地产仍被看好

□本报记者 朱茵

近日,某证券公司研究所策略年会上,针对上百位机构投资者的问卷调查,76%的投资者认为:2008年股市最值得担心的问题是企业盈利能否持续。在经历了2007年前三个季度企业盈利增长70%之后,市场对盈利预期的担忧和不一致凸显出来。

影响盈利的三大因素

成本、税收、汇率变化是影响企业盈利的三大因素。海通证券认为,国际市场原材料价格保持高位运行的格局很难打破,甚至有加剧的可能,但由于国内原材料价格和

国际原材料价格存在的“剪刀差”,政府强行控制住了原材料价格的上涨,这种输入型通胀没有完全显示在上市公司的毛利率变化上面。但未来发改委对部分控制的价格有所松动,这种松动不会造成大面积的提价?值得进一步关注。

在长江证券的投资策略会上,北京师范大学教授钟伟认为,2008年盈利增长会减速但不一定会下滑。首先虽然毛利率下降比较快,但营业利润率在上升,管理绩效提高;其次,仅仅从第四季度企业盈利下降来推断明年是不全面的。即便投资效益全部剔除,上市公司的利润仍然增加了40%。因此,他预期,在2008年即使投资收益减少但仍不会影响上市公司整体利润增长。

增速是否放缓

申银万国证券研究所认为,企业盈利能力下滑,但过度投资刺激净资产规模膨胀,利润总体规模膨胀,掩盖了实体经济盈利能力下滑的本质。来自基本面的盈利增长低于2007年。

东方证券研究所认为,2008年上市公司盈利将增长30%;周期性行业盈利增速明显放缓,内需行业盈利增速保持稳定,全市场盈利增长显著降低;由于全球经济放缓、中国出口增速放缓以及持续的紧缩性货币政策,导致上市公司盈利增速下滑。

海通证券研究所显得相对乐观,该研究所认为综合考虑牛市的繁荣对大小非抛售的影响、所得税调整、人民币升值对出口的影响、宏观调控对投资的抑制等因素,预计上市

公司业绩将继续呈现超预期增长。

他们分析,从企业财务费用控制、主营利润增加以及投资收益贡献来看,仍旧有值得乐观的理由。

海通的统计数据表明:近年来上市公司财务费用率始终保持在低位而且下降趋势明显。财务费用率和资产负债率以及利率的走向呈现出相反的矛盾,说明上市公司对财务费用的控制非常得力。

不过,该研究所也认为,2007年中期财务费用率到达低位之后有反弹的趋势显现,应关注连续的加息和上调存款准备金率的紧缩政策对上市公司财务费用率带来的影响。

主营业务利润率自2006年触底以来强劲回升,这种强劲回升也是导致上市公司业绩增长的一个重要因素。毛利率回升的动力来自于上游原材料价格和工业品出厂价格之间差距的收窄。

从投资收益看,上市公司在今年前三季度分别创造了469亿元、1192亿元和1801亿元的投资收益。

海通表示,浮盈在投资收益中的比重变化不定,三个季度分别为14.99%、7.85%和15.00%。因为大非解禁的到期时间是渐次的,但高达31077亿元的可供出售金融资产以及4302亿元的交易性金融资产仍然显示出上市公司股东的家底。这将有助于上市公司从牛市里获得超额的收益。从整体的情况来看,上市公司兑现浮盈的愿望比较

积极,在大非解禁高峰要到2008年之后才到来的前提下,投资收益在一定程度上还能够为上市公司的业绩做出贡献。

把脉行业涨跌

东方证券研究所认为,明年盈利增速达40%以上主要是农业、食品饮料、餐饮旅游、轻工制造、建筑建材、房地产等行业。而上游行业,明年受到国际因素影响,盈利增速大大下降,低于市场的平均水平,包括石油、煤炭、化工、钢铁、有色金属。总市值33%的金融行业,盈利增速与市场保持同步下降,2008年增速为36%左右。

海通证券认为,目前能够为整体利润提供新增动力的主要来源就只有金融服务板块。今年三季度金融服务更是为新增利润提供了65%的贡献。

在中国宏观经济持续高增长的态势下,对外资投资限制程度高、与全球景气度关联程度相对较低的封闭型行业,往往容易获得较非封闭型行业更高的超额利润。2008年看好的封闭型行业中的金融产业、电信产业、房地产业、石油化工。

2008年重点看好半封闭型行业中的以下三个行业:钢铁、机械、设备行业及交通运输行业。

对外资开放程度较高的医药、化工等准开放型行业以及纺织、电子、造纸等开放型行业的盈利增速普遍持谨慎态度。

国家环保总局环境规划院主任葛察忠:

## 应严格上市公司环保信息披露

□本报实习记者 李阳丹

国家环保总局环境规划院主任葛察忠日前表示,当前上市公司对环境绩效信息的披露较少,且不规范,应当要求并规范上市公司的环境绩效披露。

环境信息披露不到位

根据葛察忠的研究,目前我国上市公司对环境绩效的披露很不到位。他以2006年的年报为基础做了内容分析,发现进行了环境信息披露的上市公司仅为50%,且绝大多数披露都是定性描述,文字描述量较少,不能满足国家和公众了解其环境信息的需求。

当前我国对企业环境信息披露

已有初步要求。2003年,国家环保总局发布《关于企业环境信息公开的公告》,要求被列入超标排放污染物或者超过污染物排放总量规定限值的污染严重企业名单的企业,必须按规定公开环境信息。2007年2月,我国出台《上市公司信息披露管理办法》,规定凡是对投资者做出投资决策有重大影响的信息,均应当在定期报告中披露。尽管其中没有明确提出披露内容应包括环保方面的信息,但随着环境保护越来越受到重视,国家环保部门对企业的审查越来越严格,相关信息必将影响到投资者的决策。

无独有偶,据美国环保协会首席经济学家Daniel J.Dudek介绍,美国财务委员会日前建议美国证券交

易委员(SEC)对于上市公司碳排放的指标以及披露进行规定,目前这个建议正在SEC内部进行讨论。

强化环境监管

据葛察忠介绍,在我国上市公司中,重污染行业公司的年报对环境信息披露的程度要比其他行业披露的多,如设备制造业、矿物制品金属制品加工等行业。从环境信息披露的内容看,大多是关于企业发展战略描述的一个部分。与环境保护相关的上市公司所披露的内容相对丰富一些,但多是融资情况,以及环境项目对公司未来发展的影响。

葛察忠认为,加强对上市公司环境信息披露的要求,主要由于上市公司规模较大,其对中国经济和

环境保护的影响力不容忽视。同时,通过关注上市公司的环境保护问题,金融市场、投资者、股民等都将参与到对环保的关注中来,有助于提高全民的环境意识。

事实上,我国更多的环境问题集中于中小企业中,目前,国家对中小企业的政策重点在落实关停方面,而上市企业由于规模比较大,全面关停的经济成本和社会成本都比较高,而通过上市企业的环境信息披露来促进其环境治理,将是更为有效的途径。

我国自愿开展环境信息披露的公司比例在不断增加,但仍处于起步时期。葛察忠建议,政府相关部门应加强引导,制定上市公司环境信息披露指南,对上市公司环境信息披露做出规范要求,如年度报告里应当披露的环境信息内容,包括战略和排放情况、污染治理情况等;同时强化对上市公司环境监管,引导上市公司不光关注经济回报,同时强化其环境意识。

美通社投资者关系部

董事总经理Mark Hynes:

内幕交易最高可判入狱7年

□本报记者 朱宇

随着“德隆系”的坍塌,中国股票的坐庄时代走到了历史尽头,但类似杭萧钢构这样依靠“内幕消息”炒作股票的事件依然层出不穷;另一方面,走向海外的中国公司却在欧美证券市场屡屡遭遇“信披门”事件,因此如何更好地进行信息披露监管,成为记者专访美通社投资者关系部董事总经理Mark Hynes的主要话题。

记者:欧美国家证券监管机构如何认定“内幕消息”?从技术上如何对上市公司进行监管?

Mark Hynes:欧盟和美国对于“内幕消息”的理解不尽相同。欧盟国家普遍认为,“内幕消息”是指目前没有被广泛公布,与投资者有直接或间接联系的消息,该消息一旦众所周知,可能给投资者或者相关投资者的出价带来重大影响。美国则强调什么是需要披露的“重要消息”,在作出投资决策时,“一个理智的股东极有可能会认为消息是重要的”,那么该消息就是应披露的“重要消息”。

对于一般意义上的利用“内幕消息”炒作股价,欧洲一般采取外部和内部监管相结合的方法。外部监管主要依靠证券监管机构来进行,内部监管则是上市公司根据自律原则向监管机构申报,自愿披露违法情况。

在欧洲的证券交易所有一套系统的监管方法。监管机构会实时监控股票的交易情况,通常有一套软件系统负责实时跟踪,并具有预警功能,该软件可以将股票的价格波动与信息披露结合起来分析。比如说,在重大事项披露之后,如果监测系统发现某上市公司的股价或交易量在披露之前的波动率超过预设值,软件系统就会报警。证券监管机构就有专人展开调查,据我所知,伦敦证券交易所的市场监察部有10~15人负责调查工作。

记者:对于违反信息披露法规的公司和个人是如何处罚的?

Mark Hynes:欧美对信息披露违规的处罚是相当严格的,只要有影响股价的任何信息披露违规都会处罚公司,公司高管或者投资者关系管理者也会被处罚。一旦被认定存在内幕消息交易行为,当事人最高可以被判入狱7年。此外虚假陈述,误导投资者的行为也是要受处罚。此前有个案例,壳牌石油公司有一次对自己的海底石油储备进行了不太准确的披露,导致投资人过高地估计了公司的业绩,壳牌因此被处以1700万英镑的巨额罚款。

记者:对于各种各样的传闻,上市公司应该如何进行信息披露?

Mark Hynes:任何证券市场,围绕上市公司都有各种传闻,欧美公司通常可以选择公告传闻是真实或不真实的,或者不披露任何信息,没有法规要求上市公司必须对传闻进行回应。而上市公司对于重大事项不需要披露的唯一理由就是谈判还没有结束,这是法定的最低底线。但通常上市公司的投资者关系管理部门都会选择第一时间和投资人进行沟通,否则投资人会对上市公司的估值大打折扣。

记者:中国股市的投资者结构和欧美有很大区别,散户比例很大,但是上市公司在信息披露方面,更愿意把含金量较高的信息提前透露给机构投资者,欧美国家如何消除这种信息沟通的不公平,不对称?

Mark Hynes:上世纪90年代末的时候美国也出现过这种情况,2000年美国颁布了公平披露信息原则确保无差别的信息披露。当时有一种观点反对同时将信息提供给个人投资者和机构投资者,他们认为个人投资者不太理性,容易引起市场的震荡。但是该法规实施后,个人投资者表现得很好。中国要想处理好这个问题,关键在于政府采取怎样的法规。

记者:在信息披露方面,媒体的作用是怎样的?网络的出现会代替传统媒体的作用吗?

Mark Hynes:媒体在信息披露方面的作用非常重要。欧美国家由于投资者的结构不一样,在信息披露的媒体选择上也不尽相同。美国的资本市场有一半是机构投资者,有一半是个人,因此需要综合类的媒体,包括报纸、杂志、网络等;欧洲由于个人投资者只占15%,因此信息披露上主要依靠商业性的新闻发布机构,比如路透社和彭博社,将信息同时传递发布给所有媒体。

网络的出现不应该影响到信息披露的覆盖面,欧洲各国此前就推出具体法规,上市公司通过在网站发布信息和广告的做法是不能满足信息披露要求的,上市公司必须通过特定的渠道,采用新闻稿的形式向所有投资者和媒体发布信息,这是一种付费的业务。美国也有具体法规规定,通过网站或者CEO的博客等方式进行信息披露是不被允许的。

人物介绍:Mark Hynes是英国投资者关系协会董事会成员,拥有25年的财经新闻发布经验。作为美通社投资者关系董事总经理,Mark Hynes负责发展中的信息披露的解决方案和战略。同时,Mark Hynes还是欧洲证券监管机构委员会透明度指令工作组的成员之一。在他看来,如何更加透明公平地披露上市公司信息,避免“内幕消息”的扩散是全世界证券监管机构共同面对的难题,欧美国家一些成功的经验可以为中国A股市场提供有益的帮助。