

北京奥运与中国经济·基建篇

2800亿投资引发基建公司爆炸性增长

从历史上看,“奥林匹克景气”都对当时的实体经济产生了正面的影响。简单归纳,可以发现“奥林匹克景气”大致有三个阶段:前奥运阶段;奥运阶段;后奥运阶段。通过对奥林匹克景气的三个阶段分析,进一步归纳出对具体行业影响的三条传导途径。

奥运会带来的投资驱动效应主要集中在北京。奥运总投资共2800亿元。从奥运的产业投资分布来看,投资驱动效应的受益行业集中在交通、通讯、环保和建筑建材地产产业。但较为分散,缺乏可持续性。

根据《2008年奥运行动规划》,2002年至2008年,奥运总投资共2800亿元。从奥运的产业投资分布来看,投资驱动效应的受益行业集中在交通、通讯、环保和建筑建材地产产业。

三个景气阶段

从历史来看,“奥林匹克景气”都对当时的实体经济产生了正面的影响。简单归纳,可以发现“奥林匹克景气”大致有三个阶段:

前奥运阶段——申办成功到举行前,一般7至8年,这段时间内,大规模的基础设施投资兴起,带动了制造业、建筑业、运输和通讯业的强劲发展、推动国民经济向前发展。

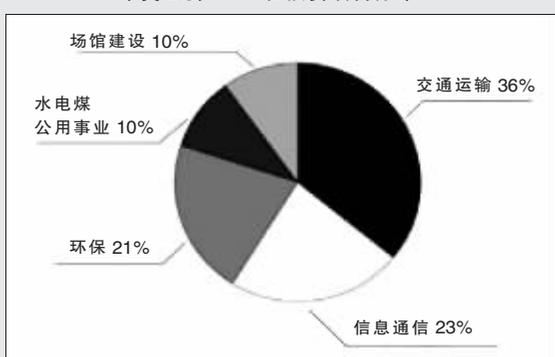
奥运阶段——即举办期间,国民经济增长从投资为主转向消费为主,旅游、商贸等消费进一步拉动国民经济增长。

后奥运阶段——奥运后2至4年,是奥运经济产生辐射效应的延伸期,大量体育场馆的转型、商业、交通、旅游开发后的综合利用,引致的消费长期增长,继续推动经济增长。

三条传导途径

通过对奥林匹克景气的三个阶段分析,进一步归纳出对具体行业影响的三条传导途径。

2002-2008年奥运会2800亿投资项目分布



2002-2008年奥运会投资项目

Table with 4 columns: Project Type, Amount (Billion Yuan), Project Name, and Amount (Billion Yuan). Rows include Direct Investment (1349), Inter-invested (1438), and various infrastructure projects like stadiums, roads, and water supply.

投资驱动:主要体现在申办奥运成功到举办奥运当年的直接奥运场馆投资和间接的基础设施投资。2800亿元的巨额投资为建筑建材行业带来巨大商机,并对交通运输、信息通信、节能环保等行业带来新的供应和需求。

同时,由于短时间内大量投资的沉淀,土地逐步升值,地产开发商也因之受益。除了土地升值属于较为长期的影响外,投资驱动带来的影响更多是一次性的,对企业长期影响较小。

消费驱动:主要体现在奥运会举办当年和后三年。奥运会举办当年巨大的人流将对旅游酒店、交通运输行业形成巨大的需求,并衍生到商业零售、体育健身等服务行业。同时,奥运会的巨大注意力经济开始显现。企业会利用这个百年难遇的时机展开强大的广告营销攻势,从而推动广告传媒行业的繁荣。奥运会带来的消费驱动具有高峰效应和后续效应两种作用。一般而言,在举办奥运当年形成消费服务需求的高峰,在次年可能形成低谷效应,但其后两三年往往会因为城市形象的提升而继续发挥其积极作用。

营销驱动:北京举办2008年奥运会,国内的众多企业可以借助奥运会来推进

企业由产品经营向品牌经营的跃升。营销驱动带来的积极影响具有相当的持久性。能否充分利用奥运会进行有效营销的企业,其品牌价值将有很大的提升,甚至部分企业能够借此走出国门。

四大受益行业

从奥运的产业投资分布来看,投资驱动效应的受益行业集中在交通、通讯、环保和建筑建材地产产业。

建筑业:奥运场馆及其相关设施投资280亿。但建筑本身主要由北京城建集团等非上市公司承担。

建材业:企业受益多而分散,上市公司中较为明显的仅有北新建材。北新建材是2008奥运会主要供货商之一,其生产的石膏板、轻钢龙骨、矿棉板、外墙板、涂料、塑钢门等几大产品在各大奥运场馆、临时楼宇较多使用。

其他楼宇:如长江精工、高新张铜、宝胜股份、太钢不锈钢等尽管也中标了部分奥运场馆的建材供应,但金额不大,对公司业绩影响不太大。

交通运输企业:交通运输是奥运会最大的投资,投资额高达1025亿元。主要集中在城市道路、公路、交通枢纽、轨道交通和铁路等基础设施。

申银万国研究所 廖绪发

奥运经济驱动北京房地产市场

综观举办奥运的几个城市,如汉城、悉尼及亚特兰大,在举办奥运会前后,房价都出现了不同程度的上涨,尽管奥运经济不是导致该地区房价上涨的唯一因素,但是却是提升城市吸引力、促进房地产市场繁荣的重要驱动力之一。

因此,选择由此受益的房地产上市公司时,可以基于两条主线,一是由于开发项目位于奥运场馆附近,项目销售价格攀升较快,销售情况良好的公司,主要有北京城建、泛海建设、G大龙;二是北京有较多的土地储备,北京带来的北京城市基础设施及环境的改善将惠及上市公司,主要有保利地产、冠城大通等。

此次奥运会场馆建设主要由北京的房地产开发商组建的项目公司承担,而政府考虑了开发商的利益,各个项目公司不单单只承建场馆建设,周边的附属设施,如奥运村、媒体村以及酒店、商业等公建也打包在各个场馆中,而北京近年来房价逐年上升,使得未来开发商在此类项目上将获得丰厚的回报。

北京城建作为国家体育中心、奥运村和五棵松体育中心项目的投资方之一,这三个项目将为公司未来共带来每股0.83元收益。

天鸿宝业也参与了奥运村项目的投资,权益比例为10%,这部分收益主要体现在2009、2010年。而其母公司天鸿集团已与北京城市开发集团合并成立首开集团,而天鸿集团和城开集团及城开股份共计占有奥运村31%的权益,占五棵松体育中心项目10%的权益,随着未来集团内部整合的明朗化,不排除天鸿对此类项目权益增加的可能性。

长江证券研究所 钱锐

承建奥运场馆上市公司收益预测

Table with 4 columns: Company, Venue/Other, Net Profit Contribution (100k Yuan), and EPS Contribution. Rows include Beijing Construction (0.42), Tianhong Baoye (0.65), and Beichen Shares (0.44).

北辰实业(601588)

奥运经济最大受益地产商

公司具有天然的“奥运会经济”概念。公司是政府为举办亚运会专门成立的,已经积累了比较丰富的“会展经济”经验。而“奥运会”举办场所大部分位于亚北区域,二者完全融合在一起。

公司是受益于“奥运会经济”程度最大的地产股。尽管公司现有物业整体经营状况一般,但公司已着手解决这种被动局面,例如已引进洲际酒店管理公司对公司的五洲皇冠假日酒店进行了改造,并取得了非常好的效果。因此不难预计,公司本身持有物业有很大的改善价值。更重要的

是,借“奥运会”契机,这些物业的品牌将会有明显的提高,公司也可以重新对现有和即将面世的超过100万平方米持有性物业进行整体规划。

而随着“奥运会”的临近,随着相关物业的租金水平和出租率持续走高,公司短期的经营业绩也预计会有一个明显的增长阶段,如根据目前的了解,五洲皇冠假日酒店已成为奥运会指定的签约酒店之一,届时房价将升至370美元/间,大约是目前租金的3至3.5倍;媒体村预计的租金水平将是100美元/人。

招商证券 余志勇

北京城建(600266)

业绩与奥运形成共振

北京城建控股股东北京城建集团,为北京市国资委100%控股企业,具有浓厚的地方政府背景。参股开发的两个奥运场馆及配套项目,其中参股国奥投资项目的利润来源为其中1800套的奥运村销售,总建筑面积为37.7万平方米,目前该项目已开始预售,平均售价为16800元/平米。北京城建参股的北京五棵松体育中心有限公司项目的主要利润来源为其中20万平方米的商业地产、写字楼及四星级酒店,预计平均售价将高达18000元/平米。总体看,北京

城建参股的两个奥运项目2008年、2009年将分别带来投资收益合计为1.58亿、3.05亿(税前),相当于增厚EPS分别为0.21及0.41元。

北京城建参与一级土地开发主要意图为“在二级市场招拍挂市场处于更加有利地位”,“自拍自摘”或将成为公司未来获得土地储备重要方式。预计2006、2007、2008年北京城建净利润由此分别增长17.08%、59.02%、131.45%,EPS分别为人民币0.231、0.367、0.849元。

群益证券 陶陟峰

首创股份(600008)

“绿色奥运”大幅提升利润

目前公司的供水/污水处理能力达760万立方米/日,预计到2010年实际控制的污水处理能力达1500万立方米/日,成为世界级的水务公司。

北京市提出了“绿色奥运、人文奥运、科技奥运”三大主题,并按“绿色奥运”理念,制定目标是到2008年,市区环境指标达到发达国家大城市水平,城市环境质量满足举办奥运会的要求,其中北京污水处理率提高到90%以上。据北京市规划,市区阶段污水处理率目标:2004年达58%;2005年达70%;2006年达80%;2007年达

90%。据统计,北京市市区的污水排放量约为8亿立方米,京城水务的污水处理能力约占北京市区污水处理能力的75%至80%。2006年至2008年,京城水务的污水处理量将随着北京市污水处理率的提高,以及下属新建污水处理厂进入正式运营期而大幅度提高。由于京城水务的盈利模式已发生变更,由原来的政府补贴模式改为按照污水处理量来收取费用,因此,公司污水处理业务收入、利润在最近几年内将大幅度增长。

光大证券研究所 崔玉芹

Table with 10 columns: Code, Name, Opening, Highest, Lowest, Close, Change, Volume, and Market Cap. Lists various companies and their stock performance data.

Table with 10 columns: Code, Name, Opening, Highest, Lowest, Close, Change, Volume, and Market Cap. Continues the list of companies and their stock performance data.