

地产新政引发活力 中粮地产走在正确的发展之路上

高铂 李蕾

近期,A股上市公司中粮地产(000031)公布了2012年的年报,2012年公司全年实现营业收入79.45亿元,较上年同期大幅增加43.38%;归属于上市公司股东的净利润5.15亿元,较上年增长22.02%;基本每股收益0.28元/股,较上年增长21.74%;总资产348.39亿元,较上年末增长6.86%;归属于上市公司股东的所有者权益47.64亿元,较上年末增长6.74%;加权平均净资产收益率11.19%,2012年度分红方案为每10股派现金红利0.30元(含税)。

中粮地产是中粮集团旗下住宅开发平台,素来以开发中高端住宅为主的房地产企业,公司2012年住宅实现签约面积52.47万平米(不含合作项目广州金域蓝湾、北京中粮万科3号地),签约金额74.87亿元。结算面积55.43万平米,结算收入73.97亿元,已售结转面积44.21万平米。中粮公司在2010-2011年通过收购母公司资产及土地招拍挂已经积累起较大的土地储备,截至2012年年末,公司在建拟建项目共18个,权益占地面积397.62万平米,权益规划总建筑面积592.43万平米,其中2012年住宅项目新开工65.47万平米,未来的业绩保障性较大。

背靠中粮集团 基本面发生积极变化

2012年公司整体运营平稳,主营业务保持了相当的增长,虽然以2012年地产板块整体表现而言,公司经营业绩并不算突出,但是公司基本面正发生积极变化。同时,背靠中粮集团给中粮地产带来了稳定的资金支持,通过公开资料

显示,中粮集团的授信是中粮地产持续、低成本的重要融资来源。例如在2012年7月25日,中粮地产发布公告称,公司向控股股东中粮集团有限公司申请31.25亿元授信额度,期限三年,利率为不超过额度项下每笔借款对应的同期同档次银行贷款基准利率的1.055倍,融资能力是房地产企业最重要的安全保障,资金方面的支持使得公司即便在房地产调控期资金也相对宽裕,资金链不存在断裂的风险。

凭借大股东中粮集团地产板块的大发展背景,我们认为公司有机会走出增收不增利的格局,结合到近期公司股价调整充分,我们认为公司正开始走向一条正确的发展之路,公司2013年有望迎来业务与市值的双向增长。

3月28日,集团副总裁、置地董事长周政在成都主持召开了中粮地产第七届董事会第十八次会议,审议通过了中粮地产2012年年度报告及相关附属文件以及关于召开2012年年度股东大会等议案。公司董事会成员,集团总法律顾问马德伟、集团董事会秘书殷建豪、置地总经理韩石、中粮地产常务副总经理李晋扬及顾云昌、孟焰、陈忠谦三位独立董事出席了会议。公司监事会成员,监事会主席余福平、监事会副主席王浩及职工监事陈瑜列席了会议。

新国五条出台 有利于稳定市场预期

近期,房地产行业的最大影响无疑是新国五条及其细则的出台。2月20日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,出台了“国五条”;3月1日又推出“国五条”的6条细则,为坚持调控稳定市场预期指出了方向。从“国五条”

细则的具体内容来看,有以下方面值得关注:

一是限购进一步升级,明确了统一限购的执行标准;二是差别化成为信贷主旨;三是出售自有住房按规定征收的个人所得税,严格按转让所得20%计征;四是首次明确提出加强预期管理。从政策层面看,表明调控两大趋势:首先,新一届政府表明了将继续推动房地产调控,加快经济结构转型的决心和态度,未来不排除房地产调控仍有加码的空间;其次,在供给不能较快增长的背景下,抑制需求的“一刀切”政策将为目前过热的楼市降温,初步扭转房价过快上涨的预期,为后续调控细则赢得时间。

因为“新国五条细则”的出现,房地产板块也进行了一波调整,但从国五条实施的实际效果看,对房地产开发企业却未必是利空,从国五条及相关的细则的本质来看,我们认为这一新政将推动二手房的交易成本,进而导致部分刚性需求与改善性需求被迫转向一手房市场,尤其是考虑到2012年,商品住宅新开工面积为13.07亿平方米,同比是近12年来的首次下降,幅度为11.2%,将有可能带来新增供应不足。并且国五条新政也明示,各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划,保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量,国五条的实施对于新房是利好。

另外,从需求端看,由于持续近两年的限购政策,市场上已积累了相当的刚需购买力,2013年前几个月,房地产市场整体延续了去年年末的翘尾行情,市场呈现持续回暖态势。据中国指数研

究院统计2013年2月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为9893元/平方米,环比1月上涨0.83%,自2012年6月连续第9个月环比上涨,其中74个城市环比上涨。近期市场销售向好及住建部提出对改善性需求的支持,使得开发企业对市场预期更加乐观,部分城市的高端楼盘入市增加。

因此,综合来看,“新国五条”的实施对于中粮地产是中性偏正面,房地产市场的活跃有利于公司未来业绩的增长。

旧改项目成为公司爆发性增长的契机

与市场上普遍认识不同,我们认为中粮地产还正面临一个爆发性的增长机会——旧城改造。根据中粮地产年报显示,公司在深圳市宝安区拥有物业建筑面积120万平米,其中新安片区占地约30万平米,建筑面积约50万平米;福永片区占地约50多万平方米,建筑面积约70多万平方米。公司宝安区的项目位置靠近前海,受前海大开发的影响,地价持续攀升,是公司近一阶段旧改项目的重点。

公司持有的老工业土地将是中粮地产一笔巨大的隐形财富,这些老土地公司的历史成本几乎为零,公司不管是通过转让还是自主开发都能从中获得高额的收益。如果未来公司的存量工业地产全部完成旧城改造,将能为中粮地产超过100亿的潜在增值,所持有的地块足以满足公司未来在深圳地区的开发需要,以目前总股本18亿股折算每股净资产将增厚7元,资产增值收益惊人。

另外从经济学的角度,旧改项目也为房地产企业提供了获得高收益的途径。

近几年,随着房地产市场持续火爆,城市中心区地价不断攀升,通过市场方式“招、拍、挂”获得的地块,利润已越来越薄,地价高的无利可图,地价低的地块往往又比较偏僻而配套不足。而旧城改造项目往往是过去的老工业区、老城区,位于城市中心,配套设施齐备,这就给拥有旧改项目的地产商提供了一个既能获得优质地块,又能保障利润的良机。当然旧改项目的缺点是资金占用大、项目周期长、政府关系协调难度大,而这几又恰恰是中粮地产的优势,所以不管从哪方面看,旧改项目对于公司都是极大的利好。

目前公司已启动了两个旧城改造项目,包括宝安区22区中粮工业园及宝安区25区两大项目。前者已被纳入深圳市规划和国土资源委员会拟定的《2012年深圳市城市更新单元计划第二批计划》(草案),拟更新为居住和商业用地,需拆除重建用地面积4.06万平方米,中粮地产所占权属比例超过90%。后者确定开发为城市综合体,占地面积168103平方米,规划建设面积129万平方米,项目位于宝安25区创业二路与前进一路交汇处西,计划投资150亿元,按照周边地价,两个项目整体价值在350亿元以上。另外,中粮地产还有4万平方米权益工业用地,属于其他开发商正在进行中的城市更新项目,也将获得一笔不菲的拆迁补偿收入,例如2012年11月26日,中粮地产公告与瑞恒投资发展有限公司就深圳市宝安区旧城改造计划中所涉及公司的相关物业搬迁问题签署拆迁补偿协议,根据初步估算,中粮地产将获得搬迁补偿款约2.08亿元,预计税前收益约2.03亿元。

引进产品全生命周期管理 资本周转速度将大幅提升

由于过去中粮地产以往以中高端物业开发为主,公司相对行业优秀企业的最大劣势是周转速度稍慢,中粮地产在周转速度上开始发生积极变化,中粮地产与知名房地产咨询公司赛普合作,引入地产项目的全生命周期的运营管理,通过强化流程再造,加快项目运转速度,确保项目的各个重大节点按计划完成。

所谓“全生命周期”管理,是指对产品整个建设周期的表现进行预判,并全程跟踪,比如从拿地到开工为3个月,每月的项目进度甚至每周的进度如何,都会基于相关的判断指标量化生成相关数据,企业可据此预先确定每一个节点的时间安排,提高运营销量与质量。

公司试点的“鸿云”项目从获得建筑施工许可到竣工验收备案仅用400多天,“锦云”项目也仅用了500余天。全生命周期管理可以大大的加快公司的资产周转率。对于房地产公司来说,资产周转率是最重要的财务指标之一,也是公司运营能力的体现,预计中粮将把全生命周期管理的经验推广到全国其他项目,从而提高公司整体的项目管理效率,加快资本周转速度。

目前,中粮地产股本仅18亿股,股本偏低,业绩弹性大,2013年对于公司将是一个重新崛起之年,基本面的积极变化为公司爆发增长提供了机遇,结合旧城项目带来巨大的重估收益,预计公司在2013年将走入一个新的增长轨道,公司业绩增厚预期强烈,值得投资者重点关注。(CIS)

证券简称:广东明珠 证券代码:600382 编号:临2013-009

广东明珠集团股份有限公司 2012年年度股东大会决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

- 本次会议无否决或修改提案的情况
- 本次会议无新提案提交表决
- 本次会议采用现场投票与网络投票相结合的表决方式

一、会议召开和出席情况

(一)股东大会召开方式、时间和地点

1. 会议召开方式:采用现场记名书面投票表决和网络投票表决相结合的方式

2. 现场会议召开时间:2013年3月29日下午13:30;网络投票时间:2013年3月29日上午9:30-11:30,下午13:00-15:00。

3. 会议召开地点:广东省兴宁市官山路99号广东明珠集团股份有限公司技术中心大楼二楼会议室召开。

(二)出席会议的股东和代理人情况

参加现场会议及网络投票的股东及股东代理人合计630人,代表股份数107,907,259股,占公司总股份数的31.58%。其中参加现场会议的股东及股东代理人4人,代表股份数79,435,704股,占公司总股份数的23.24%;网络投票的股东及股东代理人共有626人,代表股份数28,471,555股,占公司总股份数的8.33%,全部为无限售流通股。

(三)本次股东大会由公司董事会召集,董事长张文东先生主持,表决方式符合《公司法》、《上海证券交易股票上市规则》及《公司章程》的规定。

(四)公司董事、监事、高级管理人员、见证律师出席了本次会议。

二、议案审议和表决情况

本次大会通过现场记名书面投票表决和网络投票表决相结合的方式逐项审议并通过了以下议案:

(一)关于2012年《年度报告》及《年度报告摘要》的议案。

同意股数	反对股数	弃权股数	同意比例	表决结果
82,588,915	7,892,621	17,425,723	76.54	通过

(二)关于2012年《董事会工作报告》的议案。

同意股数	反对股数	弃权股数	同意比例	表决结果
82,151,315	7,536,515	18,219,429	76.13	通过

(三)关于2012年《监事会工作报告》的议案。

同意股数	反对股数	弃权股数	同意比例	表决结果
82,209,115	7,891,421	17,806,723	76.18	通过

(四)关于2012年度《财务决算报告》的议案。

广东明珠集团股份有限公司 董事会
二〇一三年三月二十九日

一季度业绩现高增长 定增项目再添动力

3月30日,齐星铁塔(002359)发布了2013年一季度业绩预告,报告期内公司实现净利润865.13万元,同比增长20%,整体经营状况良好,业绩增长的主要原因系公司产能逐步释放所致。

此外,值得注意的是,公司非公开发行的4,490万新增股份已于2013年3月28日在深圳交易所上市,发行价格8.15元/股,除去发行费用,共募集资金净额3.49亿元,用于投资建设年产3万套城市智能立体停车设备及补充公司流动资金。此次发行之后,天津硅谷天堂恒盛股权投资基金合伙企业(有限合伙)、青岛渤海和合创业投资有限公司将并列第三大股东。

公司此次定增主要关注到立体停车设备这一新的朝阳产业和市场机遇,通过募项目扩大新业务,抢占市场先机 and 占有率。近年来我国经济迅猛发展,汽车消费市场持续高速增长,全国汽车保有量不断攀升,城市停车供需不足的矛盾进一步加剧。2011年,全国各大城市停车位缺口超过1,500万个,而由于城市土地资源紧缺,停车设施建设的立体化、机械化、智能化势在必行。根据预测,今后10年我国立体停车设备将呈现爆发式增长,每年增长15%以上。随着国家立体车扶持政策的持续出台,我国立体停车设备行业将面临巨大的商机和广阔的市场前景。

基于此背景,公司在稳固铁塔业务规模经营的同时,自2006年起便把城市智能立体停车设备作为产品发展重点之一。经过多年的研发投入,公司立体停车设备业务技术水平居于行业前列,取得研发、生产等相关专利20余项,软件著作权2项。此外,为加强技术交流,吸收国内外的先进技术和经验,公司与日本株式会社EIH0、上海绿晟投资咨询有限公司共同设立了北京齐星开创立体停车设备技术咨询有限公司,该公司主要从事提供自走型停车场相关的技术、建设、运营管理等咨询及服务业务。

为了进一步提高公司的整体盈利能力,保证企业的可持续发展,公司通过定增募资扩大智能立体停车场业务,抢占市场先机。资料显示,定增募投的停车设备项目建设周期为2年,达产后将形成年产3万套城市智能立体停车设备生产能力,新增年销售收入6.35亿元,利润总额8,084万元,净利润6,063万元,投资利润率27.07%,销售净利率9.55%,为公司未来业绩提高提供有力支撑。

(深圳市怀新企业投资顾问有限公司)(CIS)

股票代码:600449 股票简称:宁夏建材 公告编号:2013-013

宁夏建材集团股份有限公司 2012年度股东大会决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

- 1. 本次会议没有否决和修改提案的情况
- 2. 本次会议没有变更前次股东大会决议的情况

一、会议召开和出席情况

(一)会议召开的时间和地点

宁夏建材集团股份有限公司(以下简称“公司”)2012年度股东大会于2013年3月29日上午9:00在公司会议室召开,本次会议由公司董事会召集,王广林董事长主持会议。

(二)出席会议的股东和代理人人数,所持有表决权的股份总数及占公司有权表决权股份总数的比例见下表:

出席会议的股东和代理人人数	2
所持有表决权的股份总数(股)	232,055,886
占公司有权表决权股份总数的比例(%)	48.51

(三)会议表决方式符合《公司法》、《公司章程》以及有关法律、法规的规定。

(四)公司董事、监事和董事会秘书的出席情况:公司在任董事8人,出席6人,董事李新华、隋王民因在外未能出席本次会议;公司在任监事5人,出席1人,监事于凯军、王迦时、曲孝利、康立新因在外未能出席本次会议;董事会秘书出席,公司部分高管列席本次会议。

二、提案审议情况

议案序号	议案内容	同意票数	同意比例	反对票数	反对比例	弃权票数	弃权比例	是否通过
1	宁夏建材集团股份有限公司2012年度董事会工作报告	232,055,886	100%	0	0%	0	0%	是
2	宁夏建材集团股份有限公司2012年度独立董事述职报告	232,055,886	100%	0	0%	0	0%	是
3	宁夏建材集团股份有限公司2012年度监事会工作报告	232,055,886	100%	0	0%	0	0%	是
4	宁夏建材集团股份有限公司2012年度报告	232,055,886	100%	0	0%	0	0%	是
5	宁夏建材集团股份有限公司2012年度财务决算报告	232,055,886	100%	0	0%	0	0%	是
6	宁夏建材集团股份有限公司2012年度财务决算报告	232,055,886	100%	0	0%	0	0%	是
7	宁夏建材集团股份有限公司2012年度利润分配预案	232,055,886	100%	0	0%	0	0%	是

三、律师见证意见

本次股东大会由宁夏兴业律师事务所杜涛、马靖涛律师现场见证,并出具法律意见书,认为:公司本次股东大会的召集、召开程序,出席大会人员、召集人资格及表决程序符合现行相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定,表决结果和形成的会议决议合法有效。

四、上网公告附件

1. 宁夏兴业律师事务所关于宁夏建材集团股份有限公司2012年度股东大会法律意见书。

特此公告

宁夏建材集团股份有限公司 董事会
2013年3月29日

证券代码:002524 证券简称:光正钢构 公告编号:2013-017

光正钢结构股份有限公司 重大工程合同公告

公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、合同签署情况

2013年3月26日,光正钢结构股份有限公司(以下简称“公司”)与伊泰新疆能源有限公司(以下简称“伊泰能源”)签订了《伊泰-华电甘泉堡540万吨/年煤基多联产综合项目仓储-一区钢结构加工制作合同》,伊泰能源支付货款38,450,574.20元,近日,公司收到上述合同原件。

二、交易对手方简介

1. 交易对手方概况

交易对方名称:伊泰新疆能源有限公司
法定代表人:张晶泉
注册地址:乌鲁木齐经济技术开发区维多利路1512室
注册资本:15,000万元
主营业务:煤化工产品生产、销售、煤化工技术咨询与服务,煤炭技术咨询与服务。

2. 伊泰能源与公司不存在关联关系,上一会计年度公司与伊泰能源没有发生类似业务的交易情况。

3. 履约能力分析

《伊泰-华电甘泉堡540万吨/年煤基多联产综合项目仓储-一区钢结构加工制作合同》是钢结构加工合同,根据合同约定伊泰能源按照公司所供应每批钢结构产品分批进行付款,公司收到款后才同意伊泰能源提取钢结构产品,履约有保障。

三、合同的主要内容

1. 合同价格:合同总金额为38,450,574.20元,人民币大写叁仟捌佰肆拾伍万零伍佰柒拾肆元贰角整。

2. 支付方式:
(1) 预付款:本合同生效后十日内,在收到公司的付款申请,等额的预付款保函和合同范围内钢结构材料价款30%的收据后,伊泰能源支付公司钢结构总价款的30%(7,635,962.00元)作为预付款。
(2) 材料到加工厂货款:合同范围内钢结构到达加工厂后,并经伊泰能源、公司与监理单位(总包单位)共同对钢结构进行验收,并出具材料到货验收合格证明,同时给伊泰能源开具等额的增值税专用发票(税率17%),伊泰能源支付公司到厂钢材部分材料款的45%。
(3) 到货款:合同范围内货物分批到达现场后,经检验合格,伊泰能源按照到货批次分别支付公司到货款。分批支付到货款时公司需向伊泰能源提供到货部分合同总价款100%的增值税专用发票,并累计支付公司到货部分合同总价款的85%,即,到货部分的支付额=此部分合同总价的85% - 此部分预付付款 - 此部分材料到加工厂货款。
(4) 伊泰能源在供货范围内的钢结构安装(单项)验收完毕后,一个月后结算审计完毕,伊泰能源累计支付公司审定后总价款95%。

(5) 质保金:审定金额的5%为质保金,最后一批到货验收合格,满一年后若无任何质量问题,一次性无息支付。

3. 合同签署时间:2013年3月26日

4. 合同生效条件及生效日期:本合同自双方代表签字盖章后即正式生效。

5. 工程期限:2013年6月1日第一批钢结构进场,陆续到货,进场顺序严格按照双方商榷的供货计划执行。

6. 违约责任:
①. 公司如不能按照合同要求的时间和内容及时提供技术资料,逾期一周支付合同总额的万分之一的违约金。
②. 如果公司没有按照合同规定的时间交货和提供服务,伊泰能源可从货款中扣除违约赔偿,赔偿费应随每笔交一周,按迟交货物或未提供服务交货价的1.5%计收,但违约赔偿的最高限额为迟交货物或未提供服务合同的价款的2%,如果公司在达到最高限额后仍不能交货,伊泰能源有权解除合同,并要求公司退还已付款项。
③. 质量严重不合格,伊泰能源有权解除合同,公司除退还伊泰能源已支付的货款外,还应赔偿伊泰能源合同总额10%的违约金。
④. 延期付款:伊泰能源如不能按合同规定的日期支付合同预付款,则交货期相应顺延,伊泰能源如不能按合同规定的日期支付合同到货款或质量保证金,则超出计价日25天起计算,每超出一周,支付应付货款1.5%的违约金,但违约赔偿的最高限额为合同价的2%。

四、合同履行对公司的影响

1. 公司现有资金、人员、技术、产能完全具备履行本次合同的能力,公司将一如既往地、保质履行本次合同;

2. 该项目合同收入占公司2011年度营业收入的9.02%;

3. 本合同将对公司2013年度业绩产生一定的积极影响;

4. 该合同的履行对公司的业务独立性不构成影响,公司主要业务不会因履行该合同而对业主形成依赖;

五、风险提示

①. 合同中公司提供的钢结构制品,为我公司技术成熟产品,所以不存在技术、产能风险,公司产品在合同履行过程中有可能出现原材料价格波动的风险。

六、其他相关情况说明

特此公告

《伊泰-华电甘泉堡540万吨/年煤基多联产综合项目仓储-一区钢结构加工制作合同》。

光正钢结构股份有限公司 董事会
2013年3月26日