

# 深圳住宅用地市场半年无土地入市

招拍挂减少之后,深圳土地供应以城市更新为主,但房企对参与旧改又爱又怕

证券时报记者 冯尧

深圳土地交易中心日前公布,位于南山区一工业用地将于7月底出让。自今年1月15日起,已经超过半年时间,深圳未有一宗住宅用地入市,形成了零地出让的“尴尬局面”。

对于深圳半年来宅地供应空白,记者采访的多位业内人士认为,由于深圳土地自身的稀缺因素,出让一块少一块,未来以招拍挂形式出让的土地将会越来越少,而土地出让方式的变革,使得深圳土地市场在近两年内也很难见到“地王”。

## 宅地招拍挂日渐稀少

5月,全国土地市场成交一片火热,万科、保利、佳兆业等大型房企频频出手拿地,北上广等地不断制造“地王”,“高溢价”、“数百次举牌”等抢地大戏频繁上演。

然而深圳土地市场异常冷静,整

个5月仅有一宗工业用地与一宗商业办公用地成交,而这块商业办公用地还是房企之间的股权转让。而据深圳土地交易中心公告显示,另一块同样是企业转让的居住用地100%权益的地块,则在开卖的几天前被叫停,其挂牌时间则另行通知。

6月份,深圳仍然没有居住用地出让。据记者了解,在7月内,仅有一宗工业用地通过招拍挂形式出让。这也意味着,至少在7月底之前,深圳不会再推出住宅用地入市。

今年以来,深圳仅有光明新区一块居住用地在1月15日成交。公开资料显示,该地块竞得人为普宁市盛迪嘉置业投资有限公司,成交价为1.41亿元,楼面地价约7472元/平方米。

从往年资料来看,上半年都不是深圳土地市场的活跃期。据记者统计,2011年第一季度出让居住用地同样为零,2011年居住用地出让集中在5-9月份,全年共计出让11块居住用

地,其中8块为保障房用地。再往前追溯,2010年第一季度仅在3月时出让了一块位于坪山新区的居住用地。

## 城市更新存隐忧

不过,虽然并没有土地公开挂牌出让,深圳土地供应却并未停止。长期以来,深圳已经基本形成了以城市更新为主的土地供应方式。例如,深圳备受关注的岗厦村旧改、大冲村旧改、水湾村旧改等项目均为城市更新项目。

而今年5月20日,深圳市规划国土委对《2013年深圳市城市更新单元计划第一批计划》进行网上公示及现场公示。据悉,此批公布的计划共涉及18个更新单元,其中罗湖区2个,福田区2个,南山区3个,宝安区3个,龙岗区3个,坪山新区1个,大鹏新区2个,另外还有两项为位于龙岗区的补充公示拆除用地范围的更新单元。

不过,对于城市更新,并非所有房

企都能接受。深圳一家标杆房企高层人士对记者坦言,尽管城市更新项目已经在深圳地区成为拿地主流方式,但“三旧改造”时间长,而且拆迁的成本也很高。

最令房企感到担忧的是,旧改会占据大量现金流。旧改成本最终还是要摊在住宅价格上,一旦房地产市场不确定因素加大,很可能为房企造成巨大损失。”上述标杆房企高层人士表示。

值得一提的是,深圳目前不少城市更新项目未来将会建成城市综合体。深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁认为,城市更新目前的主要形式为城市综合体项目,那么项目对于商圈的要求高,只有成熟度很高的商圈才能支撑一个城市综合体的活跃,而这样的条件只有城市中心才具备。也因为如此,那些原关东的区域,缺乏商圈支撑,如果大力做城市更新项目,就会存在一定风险。”宋丁说。

# \*ST贤成重整管理人已被法院指定

公司2011年度再融资欺诈发行也被证监会立案

证券时报记者 靳书阳

青海省西宁市中级人民法院日前指定\*ST贤成(600381)的重整管理人。此前,在6月18日,西宁中院根据申请人柴旦粤海化工有限公司的申请,裁定对\*ST贤成进行重整。

\*ST贤成6月22日公告,西宁中院根据最高人民法院《关于审理企业破产案件指定管理人的规定》,指定9位人员组成公司清算组,并担任管理人。其中,组长为陈岩,副组长为唐林

林,相关成员为张继文、李宗华、吴志刚、丁永宁、马青虎、江波和侯炳吉。

上述管理人不仅将接管\*ST贤成财产、印章和账簿、文书等资料,还需要调查债务人财产状况,制作财产状况报告,管理和处分债务人的财产,提议召开债权人会议等等,为后续的工作铺路。

目前,\*ST贤成涉及诉讼案件60余起,涉案金额34.33亿元。在2012年业绩说明上,公司董事长陶亚东表示公司希望通过重整程序尽快摆脱或

有债务,为资产重组铺平道路。

根据上交所相关规定,公司股票将自6月20日复牌之日起20个交易日届满的下一交易日即7月18日起实施停牌,直至西宁中院就重整计划作出裁决后,由公司根据有关规定向上交所提出申请复牌。

另外,证监会6月21日下午召开新闻发布会,宣布对\*ST贤成2011年的再融资欺诈发行立案调查。这也是近年来证监会首次对上市公司再融资欺诈发行行为进行立案调查。

2009年4月30日,\*ST贤成股东大会通过决议,拟向控股股东西宁市国新投资控股有限公司和自然人张邻非公开发行股份购买相关矿业公司股权。2011年1月7日,贤成矿业完成本次非公开发行,收购标的资产作价5.01亿元。对此证监会新闻发言人表示,\*ST贤成在上述非公开发行购买资产申请过程中涉嫌报送虚假发行申请文件、骗取发行核准,证监会已于2013年4月对其正式立案。

# 长青集团定增收购佰能电气 规模利润翻番

证券时报记者 颜金成

长青集团002616拟通过增发,收购以钢铁企业自动化为主业的佰能电气,整个方案涉及金额约18亿。此番收购的佰能电气资产规模及利润规模都与长青集团相当,长青集团在主业燃气不景气的环境下,实现转型。

本次增发方案分三部分。最重要的一部分是长青集团拟通过发行不超过7284.84万股股份以及支付不超过2.76亿元现金,购买中钢设备、金隅集团、佰能共和和赵庆锋、孙丽等43名

自然人持有的合计100%的佰能电气股权;据初步估算,佰能电气100%股权的预估值为13.83亿元。其二是,拟向不超过10名其他特定投资者发行不超过3421.30万股股份募集配套资金,配套资金总额不超过交易总金额的25%,即不超过4.62亿元,这部分募资全部用于补充流动资金。

此外,长青集团拟通过发行不超过7.34万股股份以及支付不超过27.87万元现金购买陈立刚、黄学科、刘强、王志强持有的合计6.42%的佰能蓝天的股权。佰能蓝天6.42%股权

的预估值为139.34万元。

据了解,佰能电气一季度的总资产高达16.9亿,规模与长青集团的19亿相近,去年盈利6766.68万元,超过长青集团的6001万元。佰能电气预计2013年的净利润为9130万元。

佰能电气是国内能提供国内外大型钢铁冶金行业电气、仪表、自动化控制系统整体解决方案的系统集成商之一。佰能电气产品的最终用户主要为国内外大型钢铁企业,国内用户包括柳钢、宝钢、武钢等,国外用户主要分布在印度、土耳其、伊朗、印尼、越南等国。

## 盛运股份重组审核“实地核查”或完成

根据证监会6月21日公示的最新并购重组行政许可审核情况,盛运股份(300090)的审核进度备注栏已由上期的“实地核查”变为空白。此举或意味着监管部门的实地核查已结束,公司平安度过核查期,资产重组获得核准批准将成为大概率事件。

据了解,盛运股份于2012年10月25日发布重大资产重组预案,拟收购中科通用80.36%股权,深度介入垃圾焚烧发电产业链。该重组方案于5月21日获并购重组委有条件审核通过,而在6月14日公布的并购重组审核进度表中,盛运股份的审核状态由此前一期的“申请人落实并购重组委审核意见中”变为“实地核查”,让公司本次资产重组蒙上了扑朔迷离的面纱。在最近一期的重组行政许可审核情况表格里,“实地核查”已经消失,这或表示监管部门对公司的实地核查已经完成。

市场分析人士表示,一般而言,公司“落实并购重组委审核意见”后,监管部门会对公司落实情况进行审核并反馈核查结果,颁布核准或否决的批文。上述分析人士表示,“实地核查”并非特例,只是以前没像现在这样通过进度表上直接披露。根据相关规定,证监会可在核查过程中直接或者委托派出机构对申请材料的有关内容进行实地核查。

(童璐)

每周视点 | Weekly Viewpoint |

# 龙头公司遭遇质量门

证券时报记者 颜金成

格力电器最近在美国遭遇质量门。不过从以往的经验看,对于那些经历了岁月考验的公司所遭遇的“质量门”,我们的预设立场不妨是:宁可信其无。

日前,有消息称,格力电器在美国的合作伙伴Soleus向美国法院起诉,对格力电器索赔1.5亿美元。根据公开资料,2012年7月,有消费者投诉格力电器通过Soleus出售的低容量除湿机容易着火。

格力电器拒绝承认该产品有质量问题,格力认为只有一小部分除湿机是用非防火材料制造,并且是安全的,中国许多家电厂商使用的也是这种材料。Soleus则认为这对公共安全是一种威胁,于是把相关问题向当地政府做了报告。

到目前,事件双方各执一词,真相不明。这个时候,也是投资者最纠结的时候,一方面,不了解公司身上的事情真相究竟如何,另一方面,又急于对于企业的价值做出判断。

莫说是投资者,即使是公司高层,恐怕也难以立即就说,此事件对于公司的影响具体有多大。

格力电器是中国家电企业的骄傲,这些年来,它的业绩一直稳定增长,即使遇到行业不景气的时候,格力电器也总是能逆水而上。就利润总额来说,这家公司恐怕要抵得上A股其他所有家电公司的利润。

罗马不是一天建成的,格力也不是一天就可以摧毁的。

格力电器几年、甚至十几年来的稳定表现,告诉我们,这家公司的成

功,不是随随便便的,也不是赶上了好时候。精明的管理层、一流的技术、高远的战略,一家成功的企业,是系统的成功。

这样一家好的企业,即使摔了一跤,它也能够及早就医,很快痊愈;这样的一家企业,即使在一个产品上出现了失误,也会很快解决问题,重塑自我。

格力电器身上的问题,让人很快联想到前些时候在云南白药、东阿阿胶身上发生的各种“门”。

今年2月,云南白药在香港、澳门因含有未标示的乌头类生物碱连接被回收,引发轩然大波。据了解,被指令回收的云南白药系列中成药均为内地制造。这一度引发业界对于云南白药的担忧。很快,云南白药就澄清,云南白药确实含有乌头生物碱的成分,但是含量非常少,安全性毋庸置疑。

此前,云南白药先后被曝胶囊水分不合格、含“断肠散”草乌等问题,但均在时间的面前烟消云散。看看云南白药不断创新高的股价便知道,这些“门”对这家企业影响很小。

云南白药有上百年的历史,东阿阿胶更是有几百年的历史,这些穿越了时代的产品,是实实在在经历了岁月洗礼。如果说投资是一项概率游戏的话,那么被历史证明了的、时间越长的企业,它出问题的可能性就越小。

相反,我们对于有些刚上市没几天的公司,甚至那些名声本就不怎么好的企业的负面事件,则要提高警惕。因为在岁月的长河中,大多数企业注定就是要像沙子一样被淘汰的。

# 武钢力推定增 三年后实现95%矿石自给

见习记者 曾灿

6月21日,武钢股份(600005)召开投资者交流会,讨论了公司定增收购事宜。虽然整个行业形势不乐观,但我们仍将坚定地推动此次定增,并且有信心做好。”武钢集团副总经理、武钢股份董事彭辰表示。

## 有信心做好增发

武钢股份此前公告,公司拟向不超过10名特定对象非公开发行不超过42亿股、募资不超过150亿元,用于收购武钢集团全资子公司武钢矿业100%股权、武钢国际资源100%股权、武钢巴西90%股权,以及武钢国贸持有的武钢(澳洲)有限100%股权。该方案已在公司今年3月召开的股东大会上通过。

铁矿石占钢铁产品成本的70%,此次收购从产业链的安全出发,有助于减少原料供给上的波动。”彭辰表示,此次收购还有助于提高公司的盈利水平,减少关联交易,降低交易成本、提升估值基础。

对于本次增发,彭辰表示“有信心”:一方面,从行业角度来看,国家对环保的要求标准在提高,使得生产成本提高、小产能逐步退出;下一步,国家对淘汰落后产能有进一步要求。另一方面,武钢在新产品开发、错峰采购、降低成本等方面成效显著,今年一季度,武钢股份实现净利润238亿元,同比增长452.73%。

彭辰说,本次注入的资源,具有全球性战略价值,其中加拿大和西非的钢铁项目已纳入国家战略资源保障计划;中国现有铁矿石基础储量193亿吨,而本次拟收购的四家公司共有7个海外铁矿项目,权益矿资源量达232亿吨,是一笔宝贵的战略资源。

## 海外矿产具优势

2008年,借金融危机带来的低成本机遇,武钢在海外开发了7个项目,现在看来此举非常明智。”武钢集团经营财务部副部长龚正刚表示,矿产行业目前要明显好于钢铁,将这些矿产打包后,能形成良好的协同作用,已开发的

项目能为正在开发的项目提供足够的现金流支撑,以矿养矿、滚动开发。2012年,武钢集团已从海外运回723万吨权益矿,利润总额达12亿元。

武钢的7个海外矿产项目中,目前3个已投产、3个正在开发、1个在建。龚正刚介绍,在加拿大拉布拉多地槽,武钢有Bloom Lake、ADI、世纪项目三个大型铁矿,协同效应大,且该地区水资源丰富,电价成本低廉;其中的ADI项目还是目前世界上资源量最大的单体铁矿,剥采比0.73,开采成本低。

目前,武钢海外铁矿石的到岸成本均价约为80-90美元/吨。这些项目还是有相当成本优势的,”龚正刚说,“公司现在正考虑收购一些矿区当地的铁路和码头,以控制物流成本。”今年底,武钢在巴西的MMX项目将建成5000万吨深水港口,以破解该地铁矿石出口瓶颈。

此外,龚正刚还介绍,本次拟收购资产2012年净利润为9.62亿元,其账面净值为85.08亿元、评估值为147.42亿元,市盈率15.32倍(以2012年末数据模拟测算),估值水平明显低于同类或同区位矿山。

## 钢铁需求仍会缓慢增长

彭辰介绍,若本次增发收购成功,到2016年,武钢将实现95%矿石自给率。到2020年,公司铁矿石产能将达到9530万吨,其中权益矿4780万吨。近亿吨的铁矿石产能出来后,是否会压低矿石价格?”当天的交流会上,有投资者提出疑问。

对此,龚正刚表示,钢铁行业近年来增幅放缓,但需求并未下降,钢铁行业会维持在低增长水平,相对应的铁矿石的需求也在增长。国内发展的大趋势是工业化、城镇化,而这都需要大量用钢。”龚正刚说。

龚正刚介绍,据有关机构统计,2000-2010年,国内粗钢复合增长率为17%,2012年钢铁消费增长率为3.13%,今后也将维持2.5%-3%的平均增长水平。此外,全球每年铁矿石贸易量达10亿吨,武钢海外项目完全达产后,不到1亿吨的产量对世界铁矿石市场冲击不大。而这些铁矿石,武钢除了自用之外,还会将其推向流通领域。



今天你所拥有 明天是否仍在你手

方正证券 财富管理

方正证券 财富管理

方正证券 财富管理