

凯德商用22亿购绿地核心商业项目

证券时报记者 冯尧

凯德商用 **06813.HK** 昨日宣布以 **21.91** 亿的交易作价，与绿地集团旗下绿地房地产订立协议，收购广州 白云绿地中心”零售部分二期项目。据悉，白云绿地中心是绿地集团进入华南区域的首个项目。

投资成本料超26亿

上述收购协议涉及的物业位于广州市白云区白云新城的中心商务区，属于云城西路与齐心路交汇处的综合体发展项目。

据了解，零售部分二期共分为八层购物商场，包括地下 2 层，地上 6 层，总建筑面积约 8.6 万平方米，设 438 个停车位，该部分物业估值为 22 亿元。

凯德商用方面透露，此次交易将以现金形式支付，该集团将以内部资金及外部融资拨付，预计收购事项将于明年第四季度之前完成。

据介绍，该商场将定位为一站式的购物中心，将以精品超市和多厅影院为主力租户，并引入国际、国内知名时装品牌和丰富的餐饮业态。项目 3 公里半径内辐射人口约 110 万人。在 5 公里半径内，可覆盖人数约 570 万人。

对于此次收购，凯德商用首席执行官林明志表示，该购物中心将成为凯德商用进入华南区一线城市的首个项目，交易完成后，凯德商用在华南地区的商场数量将增至 8 个。这也意味着，包括此项目在内，凯德商用目前在中国 37 个城市拥有 62 家购物中心，其中 51 家已开业运营，11 家

在建设。

林明志同时透露，此次收购的物业拟从 2014 年起分阶段开业，预计项目完成后的总投资成本将达约 **26.46** 亿。 拿下这个项目，为两家公司未来的进一步合作奠定了基础。”

他表示，凯德商用看中了绿地在华南的品牌， 若有好的机会不排除继续合作的可能，而合作方式将视具体情况而定。

绿地资金回笼

事实上，白云绿地中心同样也是绿地集团进入华南区域的首个项目，具有非同一般的意义。

绿地中心”被该公司定位为最高标准的摩天大楼品牌。而广州白云项目由于超高层塔楼高度未达到 绿地中心”的标准，原本并不具备命名为“绿地中心”的资格。但作为绿地布局华南的首个项目，该公司对此尤为重视，破格用了 白云绿地中心”来命名，希望可以借此在华南梳理品牌。

资料显示，白云绿地中心总投资达 30 亿元，囊括了 200 米的超高层塔楼、定位为 5A 超甲级国际化写字楼、高度为 30 米的商业裙楼。根据规划，广州白云绿地中心将建设成为包括高级百货、精品超市、五星级电影院、高档酒楼、金融服务中心、室内步行街等六大主力业态在内的大型时尚购物中心。

因此，绿地此次向凯德商用出售如此重要的项目，其背后原因尤为引人关注。广州一家龙头房企高层人士告诉记者，大型项目必然对资金有较高的要求，因而资金链很容易吃紧，而此前绿地有过先卖再回购的灵活

促销手段。

该人士称，相比新鸿基、凯德等企业的发展模式，绿地会持有一部分不动产，而将写字楼、商铺都卖掉，这样有利于获得银团贷款，然后用郊区的低地价来补贴运作和维持成本。

■相关新闻 | Relative News |

绿地参建韩国济州岛双子塔

证券时报记者 冯尧

证券时报记者昨日获悉，绿地集团与韩国东和投资公司（乐天集团系公司）在上海签署合作协议，将共同投资 60 亿元人民币打造济州最高双子塔——绿地济州梦想大厦项目。

统计数据显示，截至目前，绿地集团在海外总投资已经超百亿美元。

在此之前，绿地集团于济州岛开发的首个全资海外项目绿地韩国旅游健康城，首期销售已逾八成，年内有望实现销售额超 10 亿元人民币。

根据绿地集团与韩国东和投资公司的合作协议，双子塔项目位于韩国济州岛行政、商业圈核心位置，距离济州机场 4 公里。

上述项目总占地面积约 2.33 万平方米，规划总建筑面积约 30.8 万平方米，双子塔规划 58 层，高度为 218 米，开发周期为 3 年，已取得建设许可证。整个项目规划建设为集高档酒店式公寓、高星级酒店、娱乐、免税店等于一体的奢

公开资料显示，白云绿地中心所在地块为绿地在 2010 年 12 月购得的，一年之后便进入了销售阶段。而在 2011 年底，白云绿地中心首批入市货量约有 6 层共 300 套，最后的销售金额在 7 亿元左右。

华旅游度假区和济州岛城市发展的战略核心项目。

其中，酒店式公寓规划为 1000 间，提供高标准酒店式服务，重点面向中国客户群。

投资回报率相当可观，符合预期，我们对济州市场继续看好。”绿地集团董事长、总裁张玉良表示， 济州项目作为绿地海外发展战略的“试金石”，已证明了中国大企业走向海外，能够通过自主开发经营、培育国际化团队，并取得优异的经济效益和社会效应。”

今年以来，绿地集团明显加快了国际化步伐，目前已确定海外项目的总投资超过 100 亿美元，年内实际投资已超 30 亿美元，全年海外业务收入预计将超 25 亿元人民币，明年计划突破 100 亿元人民币。

除济州岛项目外，绿地于悉尼投资的绿地中心也在 11 月初正式开放展示中心，项目即将在悉尼、上海、中国香港、新加坡全球同步发售，目前已预订 150 套，总货值超 10 亿元人民币。

力生制药整合加速 天药掌门人入选董事会

证券时报记者 李雪峰

天津医药集团旗下化学药上市平台力生制药 **002393** 日前宣布通过董事会选举议案，张建津取代邵彪成为力生制药非独立董事候选人之一，而张建津系天津医药集团掌门人。有业内人士认为，张建津入围力生制药董事会，显示出天津医药集团对力生制药的运作正在收紧。

天津医药集团经过一年多的运作，去年最终将力生制药与主营中药产品的中新药业 **600329** 控股规划转至其全资子公司天津金浩医药手中，天津医药集团借此淡出对中新药业与力生制药的直接管理。此后，天津医药集团又筹划将金浩医药股权注入瑞益控股有限公司名下，后者并非天津医药集团旗下公司，而系天津国资委控制的津联集团下属公司，若股权注入工作成功实施，则天津医药集团将完成对旗下部分上市医药资产的“剥离”

工作。

表面上看，天津医药集团是在剥离上市医药资产。而据记者多方了解，天津医药集团此举意在打包整合医药资产，后期存在借助津联集团冲刺香港资本市场的可能性，津联集团拥有天津发展、天津港发展及王朝酒业三个港股上市平台。

在运作上述事宜的同时，天津医药集团对中新药业及力生制药的控制并未放松，力生制药目前正在筹划的董事会选举即是重要佐证。

资料显示，力生制药共有 6 名非独立董事，董事长孙宝卫及董事郑浩系力生制药原有的高管团队，张同生及赵玉明来自于力生制药第二大股东天津市宁发集团，而邵彪及李云鹏均具备天津医药集团背景，其中邵彪现任天津医药集团副董事长。鉴于邵彪的特殊身份及天津医药集团在力生制药董事会中的席位，作为力生制药间接控股股东的天津医药集团对

力生制药的董事会及日常管理具有重要影响力。

日前的董事会选举议案则出现了明显的变化，上述 6 名非独立董事中，孙宝卫等 5 位董事保持不变，邵彪则被张建津取代。相比于邵彪，张建津的分量无疑更重，后者是天津医药集团党委书记、董事长及总经理，曾出任天津药监局局长，执掌天津医药集团多年。

一旦作为天津医药集团掌门人的张建津直接进入力生制药董事会，这将成为天津医药集团层面的重大人事调整，对于力生制药而言，其背后的天津医药集团的印记将更为明显。此外，张建津还担任中新药业董事。

在股权方面，天津医药集团作为间接控股股东退居幕后，但是在高管团队方面，天津医药集团则直接参与中新药业与力生制药的管理，构成了双重管理模式，这与其他医药集团有极为明显的区别。

另一个事实则是，天津医药集团今

渤海活塞布局LNG产业链

证券时报记者 卢青 李勇

随着近年来油价走高，以及空气状况恶化等因素影响，以“气代油”的政策支持和产业热情均在升温。A 股液化天然气（LNG）概念遭到热捧，也吸引了不少上市公司对相关产业链的布局。

证券时报记者了解到，传统内燃机活塞生产商渤海活塞 **600960** 把目光瞄准了 LNG 车船用市场。

记者获悉，国内唯一以内燃机活塞作为主导产品的上市公司渤海活塞，不久前召开了技术研讨会，主题围绕天然气发动机展开。

研讨会上，董事长林风华称公司将致力于天然气发动机及其活塞技术的研究。

林风华还表示，渤海活塞将进一步研究天然气发动机活塞及其组件的燃烧模型，进行结构设计分析、力学分析，逐步从载重车用天然气发动机活塞扩展到天然气发电机电站活塞，从

铝合金活塞拓展到大型钢顶、铝铝组合结构活塞等结构的研究，打造国际一流的天然气发动机活塞组件的研究和制造基地。

去年 12 月 1 日，我国实施新版《天然气利用政策》，首次将 LNG 动力汽车纳入鼓励范围，并特别提出要鼓励和支持汽车、船舶天然气加注设施和设备的建设。

目前，国内众多大中小城市正在进行天然气汽车推广，部分地方正在开展天然气汽车城际间和区域化示范，产业正处于上升发展期。

据统计，目前我国天然气汽车保有量达 200 多万辆，液化天然气商用车近 8 万辆。有业内人士称，天然气汽车近年来保持稳定高速增长，行业格局已从仅有个别厂家涉足发展到几乎所有主流车企都已参与。

同时，伴随着我国天然气资源的大规模开发和全国输送管网的逐步建成，利用天然气作为车辆燃料的基础也逐步完善，天然气发动机有了现实的使用

基础。

一些汽车产业链上的企业已经嗅到了新的发展机遇，渤海活塞即是其中之一。实际上，从上世纪 90 年代起，渤海活塞就开始引入气体机活塞。公司有关工作人员称，在实验和生产方面，渤海活塞都有深厚的积淀。”

据了解，在实验方面，渤海活塞在国内最早建立起了通过两级增压连接天然气管道的天然气发动机实验台架，并受多家公司委托进行相关台架试验。

此外，公司建成了国内首家天然气增压系统，为全国天然气环保发动机及活塞的研发提供了支持。

在生产方面，作为传统活塞生厂商，这家公司有几十年生产机床的历史和经验，人员、设备、管理各个方面都有扎实基础。

有分析人士指出，以 LNG 为代表的新能源汽车已经成为行业发展的一大趋势，这一背景下，整个产业链的转型升级也将是必然的，关键要看企业能否抓住机遇做好。



LNG产业渐成流行趋势

IC/供图

绿景控股杏坛项目首幅地块拍得1.5亿

见习记者 邝龙

绿景控股 **000502** 合作项目的地块在佛山市顺德区土地房产交易中心于 11 月 20 日顺利拍出，佛山市顺德嘉信置业发展有限公司以 1.51 亿元的起拍价格拿下。伴随此地块的顺利出让，绿景控股今年业绩有望增厚。

顺德区土地房产交易中心官网的信息显示，与绿景控股有关的出让土地为佛山市顺德区杏坛镇二环路西侧 01 号地块，地块面积 3.58 万平方米，为城镇住宅用地兼容商服用地，挂牌起始价为 1.51 亿元。

根据绿景控股 2011 年 7 月发布的公告，旗下子公司佛山市瑞丰投资有限公司与杏坛镇土地储备发展中心合作，前者出资 6000 万元获得杏坛镇约 5 万平方米商住用地的土地储备项目，该地块将在 2013 年年底前分期分批以招拍挂的形式公开出让。而绿景控股在 2013 年半年报中表示，杏坛项目地块已完成拆迁平整，并取得约 4.3 万平方米用地的建设用地规划条件和批复文件。

沈阳化工四季度业绩将改善

证券时报记者 马智

沈阳化工 **000698**)方面表示，进入下半年尤其是四季度，公司业绩明显改善。此前，由于化工行业的整体低迷，下游企业开工不足，市场需求萎缩，沈阳化工年初以来面临前所未有的困难。

从沈阳化工三季报来看，今年前三季度亏损 1.37 亿元。但下半年后，公司单季亏损幅度明显收窄。进入 10 月份，沈阳化工业绩向好的趋势依然在延续。据公司有关负责人介绍，减亏的主要原因是狠抓内部管理，原材料采购成本降低，生产定额外下降，主导产品价格上升。

沈阳化工方面介绍，氯碱化工方面，在国内原盐价格上涨的情况下，公司通过加大进口原盐采购量，稳定了原盐采购价格。受国内聚氯乙烯（PVC）开工率降低影响，10 月份电石价格高位回落，但公司主导产品聚氯乙烯树脂价格仍保持了小幅上涨的势头。同时，受益于国内

绿景控股公告指出，项目土地出让后，杏坛镇土地储备发展中心应取得的项目土地出让返还款，首先全部用于返还绿景控股项目开发资金本息，年利率为 6.06%。此后的余额，绿景控股还将分享 30% 的投资收益。

需要注意的是，根据土地竞买文件，顺德嘉信置业须在 30 日内一次性支付成交款项，由此绿景控股的实际收益目前尚待确认。

记者了解到，此次收益也将一定程度上提升绿景控股的利润。资料显示，公司前三季度的净利润为 680 万元，同比增长 170.22%。其中，公司控股子公司恒大地产广州有限公司于 9 月 26 日收到退还企业所得税税款 1174.99 万元，系公司业绩上涨的主因；在扣除退还税款后，绿景控股前三季度为亏损近 500 万元。

继昨天顺利拍出的土地后，绿景控股目前仍有一块面积为 2542.43 平方米的“杏坛地块”在出让之中。该地块为佛山市顺德区杏坛镇二环路西侧 03 号地块，属城镇住宅用地，挂牌起始价为 966 万元，挂牌时间截至 12 月 11 日上午 10 时。

汽车行业景气度较高，公司专利产品汽车底涂胶专用氯醋共聚树脂销量同比增加了 20%。

石油化工方面，10 月份国内丙烯、聚乙烯、液化气、成品油等产品均呈现上涨趋势。丙烯酸酯产品在丙烯酸出口增加、国内供应量减少的背景下，价格稳步上涨。与此同时，由于国内正丁醇新增产能集中投产，价格大幅下滑，使得相关产业链的丙烯酸酯利润贡献率大幅增加。

据测算，按照 10 月份丙烯酸酯和正丁醇价格，单月业绩贡献在 3000 万元左右。从供销两条线来看，公司业绩呈现良性“剪刀差”的趋势，而且这种趋势有望在接下来的两个月得以延续。

另外，公司定增收购的蓝星东大上半年净利润 2313 万元，下半年以来环氧丙烷和聚醚价格持续上涨，预计蓝星东大的全年净利润可观，若完成收购，其注入之后将大大改善公司业绩。

*ST东热大股东承诺避免同业竞争

证券时报记者 刘冬梅

*ST 东热 **000958** 重组已进入最后时刻，为避免同业竞争，公司实际控制人中国电力投资集团公司今日出具了避免同业竞争的承诺函。

中电投集团承诺，集团不会在现有业务以外新增与 *ST 东热及其控股子公司主营业务形成竞争的业务，如集团未来从任何第三方获得的商业机会与 *ST 东热形成竞争，则将该商业机会给予 *ST 东热优先选择权。并且，如因发行而导致与 *ST 东热在河北区域内形成同业竞争，集团将把构成同业竞争的电热等相关资产全部委托给 *ST 东热管理运营，其中具备条件的资产，已经建成的部分逐步注入 *ST 东热。

此外，为进一步提升上市公司质量，在此次非公开发行完成后 12 个月内，*ST 东热将与中电投集团及相关企业协商，履行相关批准程序，尽快启动以合法及适当的方式将符合条件的相关资产注入公司。中电投同意在发行完成后三年内，根据 *ST 东热相关资产状况、资本市场情况等因素，通过适当的方式，

逐步注入河北区域具备条件的热电相关资产及其他优质资产，全力支持 *ST 东热做强做大。

据悉，除 2010 年外，2008 年至 2012 年，*ST 东热均出现经营性亏损，主要原因煤炭是公司最主要的原材料，占公司成本 60%以上。自 2008 年起，煤炭价格持续大幅上涨。由于热力电力价格受相关主管部门管控，涉及本地居民生活及工商业生产用热，因此公司不能对热电产品价格及时进行调整，从而影响公司利润水平。并且，公司部分机组设备水平较低，运行成本较高，财务费用负担沉重。

自 2008 年至今，在中电投集团及地方政府的帮助下，公司采取各种方式推进债务重组。通过非公开发行募集资金用于偿还对中电投集团及河北公司的债务并补充流动资金，截至目前，公司共计约 12.48 亿元银行债务全部得到解决，预计可获得债务重组收益约 5.67 亿元，可大幅改善公司资产质量，恢复正常的生产经营，为公司未来的持续发展提供保障，同时为下一步注入中电投集团相关资产恢复盈利能力奠定基础。