

## 香江控股定增25亿投两地产项目

证券时报记者 冯尧

虽然截至目前仅有一家房企再融资方案获证监会受理，但房企并未停止推出再融资计划的步伐。香江控股(600162)今日宣布，将定增募资不超过25亿元，投建该公司旗下位于广州、珠海的住宅以及商业项目。

香江控股此次计划发行股份数量不超过4.8亿股，发行价格不低于5.2元/股，发行完成后，该公司控股股东持股比例为32.53%。据悉，香江控股此次定增募集资金总额不超过25亿元，扣除发行费用后将全部用于香江控股旗下位于广州增城的翡翠绿洲十三期、十四期住宅项目及位于珠海的南方国际金融传媒大厦项目。

资料显示，增城翡翠绿洲十三期和十四期住宅项目计划总投资额为18.75亿元，而定增金额中的13亿元，将被投入该项目。据悉，该项目总建筑面积为35.9万平方米，预计销售额为32.3亿元，其平均销售净利润率为15.8%。

值得一提的是，就在一周前，香江控股刚为该项目进行过一次输血。为满足增城翡翠绿洲项目的开发需要，香江控股向厦门国际信托有限公司申请3.5亿元的信托资金借款，借款期限为24个月，借款利率为11%。香江控股子公司保定香江好天地房地产开发有限公司以及长春东北亚置业有限公司以自有物业为增城香江做抵押担保。

另外，香江控股还计划将12亿元募资投入商业项目南方国际金融传媒大厦。据悉，该项目位于珠海市十字门中央商务区横琴片区，紧靠澳门。数据显示，该项目总投资达到16.38亿元，项目总建筑面积为15.29万平方米，该项目总销售额预计达到21.03亿元。

事实上，香江控股近年来盈利主要来源于一级开发。一方面该公司可从一级开发中获取利润，另一方面带来拿地优势，降低后续租金成本。另外，商贸基地开发也是香江控股近年来所倚重的业务。通过租售并举，地价优势使该公司商贸基地开发可享受较高毛利。为配合这一商业模式，香江控股战略已在转型区域布局调整，重心回归“二线城市”。该公司今年已经在广州等珠三角城市获取多宗地块。

## 獐子岛与雅马哈合资玻璃钢船项目通过审查

证券时报记者 柴海

獐子岛(002069)今日公告，公司与雅马哈发动机株式会社合资组建獐子岛雅马哈(大连)玻璃钢船舶制造有限公司已通过商务部审查。

公告称，商务部反垄断局近日出具《审查决定通知》，决定对该獐子岛雅马哈(大连)玻璃钢船舶制造有限公司案的经营者集中不予禁止，从即日起可以实施集中。公司表示，成立玻璃钢船舶制造公司是落实公司“三个支撑”之一渔业装备的重要举措，该《审查决定通知》标志着此项投资将进入快速推进阶段。

目前，獐子岛正全力打造以海洋牧场、大洋渔业、高原泉水鱼为“三大资源”，以冷链物流、渔业装备、休闲渔业为“三个支撑”的战略格局。公司现有作业船只1000多艘，迫切需要进行装备升级改造。而玻璃钢渔船具有稳定性好、抗风浪、航速快、寿命长、能耗小、维修费用低等优点。该项目的尽快建成将是对公司战略的有利支撑。

目前，国内渔船升级为玻璃钢渔船市场前景广阔。截至2011年末，我国拥有69.61万艘机动渔船，其中辽宁省为4.45万艘，在用的玻璃钢渔船总数占全国渔船总量不到1%。

另外，政府出台多项政策鼓励进行渔船升级改造。农业部渔业局已把玻璃钢渔船的开发和推广作为渔业“九五”六大领域开发项目之一。国务院在1997年初批转农业部《关于进一步加快渔业发展的意见》的通知中明确指出：加快渔船技术改造步伐，特别是中小型渔船玻璃钢化的推广普及，是实现我国渔业现代化的一项重要措施，各级政府在政策以及资金、信贷方面给予必要的扶持。

据称，獐子岛雅马哈(大连)玻璃钢船舶制造公司的目标是，首先立足满足獐子岛自身装备升级需求，下一步瞄准辽宁省的其他需求，未来可拓展全国市场。



资料图

# 近七年全国房企缴纳土地增值税近万亿

见习记者 邝龙  
证券时报记者 靳书阳

就房企“欠税门”事件有关部门所做的表态，以及上市公司的澄清公告显示，房企土地增值税缴纳情况与相关媒体的猜测相去甚远。证券时报记者根据国家税务总局公布的数据推算，2007年至2013年10月的近七年时间，全国房企缴纳土地增值税总额约9800亿元。

来自国税总局的数据显示，2007年，全国土地增值税收入同比增长74.3%，2008年增长33%，2009年增长33.9%，2010年增长77.6%，2011年增长61.4%，2012年增长31.8%，2013年1~10月的收入为2710.78亿元，增长22.2%。

按2013年前10月土地增值税具体数字倒推，自2007年至今，全国土地增值税收入约在9800亿元。

据Wind数据，申万房地产行业分类的100多家上市房企2012年共实现销售额为6964.82亿元，应交土地增值税总额为170.28亿元。

从上市公司营业收入增长与其所缴纳土地增值税增长情况来看，整体并不呈现正相关关系。从“招保万金”4家A股上市的房地产龙头企业过去4个年度的两项数据分

土地增值税相关政策和有关政府规定，在销售房产时，按当地税务机关要求进行了土地增值税的预缴；在确认收入后，按照会计准则要求进行了土地增值税的计提。”

数据显示，截至2012年12月31日，万科计提的土地增值税清算准备金44.35亿元；在项目清算结论产生后，按照规定的金额、期限进行了土地增值税的缴纳。该公司2012年度报告财务报告显示，截至2012年12月31日“应交税费”中土地增值税14.13亿元，已在税务机关规定的期限内申报入

库。该公司在土地增值税缴纳与核算方面符合税法和会计准则的相关规定。

万科董事会主席王石也在其微博上表示：近日，有媒体报道多家发展商存在拖欠土地增值税。万科声明，万科一贯守法经营、照章纳税，严格按照税务机关对土地增值税实行先预征后清算的管理办法履行纳税义务。公司财务报告充分反映了公司财务状况和经营成果，不存在欠缴土地增值税的情况。从税务总局公布的数据，土地增值税是近年持续

高增长税种。”

此前，华远地产、金地集团、金隅股份、滨江集团等多家公司发布公告表示，媒体对企业“欠税门”的报道为误读，自身不存在欠缴土地增值税的情况。

其中，华远地产在公告中对“土地增值税”进行了详细的解释。据称，这一税种的征管方式为：纳税人在取得房地产预售收入时按照规定具体详见各省、市、区规定预缴土地增值税，待项目达到清算条件后进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

国税总局有关负责人进一步解释，土地增值税清算条件分两类：一是必须清算的情形，包括房地产开发项目全部竣工、完成销售的；整体转让未竣工决算房地产开发项目的；直接转让土地使用权的。二是税务机关可要求清算的情形，包括已竣工项目转让面积超过85%、或虽未超过85%但剩余面积已出租或自用的；取得预售许可证满三年仍未销售完毕的；纳税人注销登记的。在项目达到清算条件后进行土地增值税清算，得出房地产项目实际应缴的税款，与预征的税款比较后，多退少补。

## 国税总局：房企巨额欠税推算有误

全国工商联房地产商会称将尽快公示相关房企纳税情况

证券时报记者 张达

昨日，国家税务总局、中国房地产协会以及全国工商联房地产商会，分别对媒体关于房企拖欠土地增值税3.8万亿元的报道作出回应。国家税务总局财产行为税司负责人表示，近日引起社会关注的有关人员对土地增值税巨额欠税的推算，方法是不正确的，对税收政策和征管方式存在误解误读。

国税总局的上述负责人说，应该看到，土地增值税征管目前还面临着一些困难和压力，主要反映在：由于房地产行业经营情况复杂，土地增值税税制设计也比较复杂。土地增值税清算需要审核大量跨若干年度收入、成本和费用情况，税收征

管难度大并容易产生执法风险。

据介绍，下一步，国税总局将进一步完善制度措施，加强土地增值税征管。一是加强税收政策宣传，做好政策解读；二是加强调查研究，及时处理清算中发现的新问题，进一步完善土地增值税政策；三是继续加强督导检查，推动土地增值税清算工作全面深入开展；四是强化科学管理，坚持信息管税，加强土地增值税管理信息系统建设，严控核定征收，防止税款流失。

昨日，中国房地产业协会也召集相关房企召开紧急座谈会进行回应，认为报道所引数据有待商榷，预征与应缴未缴概念不同。同日，全国工商联房地产商会发表声明称，将尽快公示相关房企纳税情

况调查结果。

中房协副会长朱中一表示，报道中有些数据与实际有很大差异，如房地产行业的毛利率是55.7%这一数据，实际在2006年到2012年，国内A股上市房企的毛利率都没有达到这个水平，整个行业的毛利率更低。另外，根据2010年国税总局两个文件，土地增值税普遍采取预征的办法，从预征到项目结算有一个时间，各地项目进展不平衡，有些项目没结算不能算欠税，因为预征与应缴未缴概念不同。而采取核定征收的原则上不低于5%，不同地区税率不同。

朱中一要求，房企应根据国家要求配合有关部分抓紧清算，在清算过程中如因各类扣除成本比较复

杂所产生的问题，应跟税务部门进行协商解决。他还认为，房地产的税费种类很多，有些税费应该清理合并，加快立法，如土地增值税和企业所得税之间是否有重叠还需认真研究。

全联房地产商会发表声明称，从目前报道信息尚不足以推论出偷漏税的结论，更遑论数额之巨，不免有耸人听闻之嫌，商会决定联合有关机构，彻查相关房企纳税情况，并尽快将调查结果公之于众。同时，商会将联合法律、财务、税务等行业的专业机构，对国家土地增值税的规定及其执行做系统化解读，以正视听。如果经过商会及相关企业查证，确认央视报道误导公众，商会将联合相关企业，依法维护企业的合法权益，挽回名誉损失及可能因此事导致的经济损失。

## 五粮液七大营销中心改革完成

证券时报记者 杨苏

因第三季度业绩大幅下滑，五粮液(000588)的不少投资者在深交所互动平台上向公司了解营销情况。昨日上午，五粮液在该平台上回应称，已完成营销中心改革。

11月25日，一位投资者提出疑问：五粮液为什么不在营销上动用人海战术？该投资者认为，股东们无法理解五粮液三季度报大幅落后茅台，因为今年五粮液管理层非常积极，不仅年初就全国调研，而且积极推动新品，又收购了一个小酒厂。

对此，五粮液表示，公司今年已完成了营销改革，设立了七大营销中心，并招入一批营销人员。现在营销人员已到位，公司在全国范围开展了加强品牌宣传与推广工作，指导并配合经销商进行产品销售。

据了解，五粮液通常在每年的12月18日召开经销商大会，而茅

台近年来也选择同日举办。记者注意到，去年12月18日经销商大会上，五粮液就宣布成立七大营销中心进入市场。

五粮液官网显示，七大营销中心分别为华北、华东、华南、华中、西南、西北、东北。一则华东营销中心人员招聘公告披露，华东营销中心早在2010年12月25日成立。五粮液曾解释，将逐步从品牌管理模式转变为区域管理模式，在华东营销中心模式下进行进一步改革，建立区域型销售公司。

不过，五粮液的积极变革暂未阻止业绩的回落。2013年第三季度，五粮液营业收入和净利润同比分别下滑40%、52%。长江证券认为，五粮液业绩反映了白酒销售的真实情况，与一二季度相差较大的原因可能是渠道库存过于严重，公司减缓了压货节奏。



资料图

触发五粮液营销体制改革也有行业外的因素。今年2月23日，五粮液控股子公司因为限定经销商销售最低价格，遭到四川省发改委反垄断处罚，罚金达2.02亿元。

对于今年的经销商大会，有投

资者提议五粮液在会上明确向经销商阐述低利润加速存货周转获取利润的新商业模式。五粮液2012年年报显示，公司有700余家经销商、1300余家专卖店，这些营销主体将继续承受白酒行业的巨变。

## 华东地区水泥价格上涨超预期

证券时报记者 靳书阳

在部分城市年底突击完成节能减排任务，限电限产政策齐出的情况下，华东地区水泥价格一枝独秀，继续上涨。公开信息显示，华东地区P.O42.5水泥价格环比前一周上涨1.7%，江浙沪水泥和熟料价格继续上涨，幅度20元/吨~30元/吨，超出预期。

据记者了解，华东地区各省协同停窑，减排限产，是该区供求关系较其他地区紧张的原因。如10月份环太湖区域停窑约20%的产能，其中，巢湖10月8日至11月8日的“减排限产月”一地就暂停了50%产能。目前，由于减排指标未完成，巢湖还将继续限产。浙江宁波、嘉兴和建德已正式通知减排停产计划。其中宁波窑磨停15天，嘉兴地区11~12月期间停产10天，建德地区每条窑各停7天，杭州和湖州等其他地区也将出台相关减排计划。

目前是水泥销售旺季高点，由于减排限产，接下来水泥价格可能会继续走高。安信证券分析师李孔逸认为，华东和中南地区水泥价格继续保持上升态势，且涨幅度超出前期，主要原因一是因为进入四季度，随着下游需求增加，企业库存持续下降，目前均在相对偏低水平；二是源于安徽和浙江部分地区为完成节能减排指标，针对水泥企业进行突击限电举措，水泥供应受到限制。

对于未来一段时期华东水泥价格的走势，中银国际分析师董馨瑶认为，后期需要关注浙江节能减排限产力度，若限产较为严重，价格将会继续上调，反之将高位维持稳定。

虽然今年下半年以来水泥价格涨幅和企业盈利表现超预期，但是市场参与各方对明一季度的价格走势仍抱有谨慎态度。分析人士认为，决定水泥明年一季度价格的主要因素有，一是宏观经济能否保持相对平稳；二是水泥企业能否在需求淡季协同产量控制；三是今年的环保限产政策能否带来供给的长期收缩。

## 3Q案激辩22大问题 今日继续开庭审理

证券时报记者 魏书光

奇虎360公司诉腾讯公司垄断案终审被业内视为是“3Q大战”爆发以来的关键一役。昨日上午9时，该案在最高法院第一法庭正式开庭，今日将继续审理。

该案是自国家《反垄断法》出台6年来，最高法院审理的首例互联网反垄断案，对国内互联网反垄断的判决具有标志性意义。由于案件审理采用电视直播模式，社会关注度空前。

从昨日庭审情况来看，奇虎360公司和腾讯公司均派代理人出席庭审现场，最高法院合议庭归纳双方的争议焦点主要包括22个具

体问题。控辩双方围绕相关市场界定、支配地位确定、是否存在滥用界定等问题进行公开法庭交锋。

此前，在广东高院一审判决中，争议最大的是对腾讯QQ相关市场的界定。奇虎360公司认为，腾讯的相关市场占有率构成市场支配地位，更认为腾讯当年“二选一”属于典型的滥用市场支配地位，但法院未能就此认定。

昨日午间，奇虎360在其发布的新闻稿中强调，巨头垄断已使中国互联网产业荒漠化，垄断打破了市场平衡，破坏了市场公平。腾讯市值已经超过了全部40多家中国互联网海外上市公司总市值的50%，腾讯业务更涵盖了互联网全部业务，只有对互联

网巨头在收购、合作、结盟方面的行为展开反垄断调查成为常态，对巨头公司滥用市场支配地位的竞争手段进行遏制成为惯例，公平竞争的市场环境才有可能形成。

奇虎360公司强调，这场反垄断的标本之战，最后的赢家不是360，不是腾讯，而是全中国的年轻人、创业者。如果腾讯赢了，全中国年轻的创业者们就输了。相较于奇虎360，腾讯则低调很多，腾讯官方也在昨日午间发布简短消息称，360并没有提出新的上诉理由，腾讯将坚持一审判决的正确性。

激烈的庭审同时引起了网民极大关注。不知谁输谁赢，如果2选1的话，你会选择支持谁”，新浪微博

博就该案发起了谁输谁赢的投票，从法庭开庭审理1小时之后的结果看，有20014名网友参与了投票，其中16347名网友支持360，占投票总人数的82%左右；对于腾讯则仅有3667人表态支持。

互联网实验室、博客中国和全球网创始人方兴东认为，腾讯垄断诉讼案的意义不在于最终的结果，而由此引发的业界、法律界、学术界、社会乃至政府决策者的关注，堪称中国互联网反垄断最大的一次启蒙教育。反垄断与互联网这个新兴产业已经相辅相成。我们看重的不是简单的谁胜谁负，而是官司对于中国互联网产业竞争环境和创新环境更积极的影响。”方兴东说。