

# 地王频现国企也疯狂 后续入市考验资金链压力

证券时报记者 余胜良

昨日全国多个城市再现地王。上海出让上半年内第二块住宅地块,最终中粮以总价 24.4 亿元,折合楼板价 35744 元/平米拿下,扣除不可售部分,实际楼板价达到 38266 元/平米,溢价率高达 235.62%,而周围房价只有大约 2.8 万元,地价超过房价已经成为一二线城市的可怕趋势。此外,天津一宗地块溢价率接近 600%,也刷新了纪录。

## 国企凶猛

中原地产研究部统计数据显示,截至 6 月 29 日,2016 年土地市场成交火爆,全国已经出现了 205 宗单宗地超过 10 亿元的高总价地块,其中国企获得 107 宗,占比高达 54%。

超过 100 亿元的就有 3 宗,分别出现在杭州、深圳、天津。超过 30 亿元的 51 宗。溢价率超过 100% 的高达 92 宗,溢价率超过 50% 的 144 宗。

在 2015 年同期上半年,超过 10 亿元的全国成交地块,只有 110 宗,2016 年同比上涨了 82%。

2015 年上半年溢价率超过 100% 的土地,只有 2 宗,超过 50% 溢价率的只有 17 宗,也就是高溢价率土地。

从 2016 年 200 宗三高地块看,分布较多的城市有:苏州 27 宗、北京 12 宗、广州 9 宗、杭州 26 宗、合肥 14 宗、南京 21 宗、上海 15 宗。

## 入市悬疑

今年土地市场持续火爆成为一二线城市的常态。全国一二线城市出现地王潮的根本原因还是资金潮下的资产荒。目前来看,在市场中创造地王的基本都是上市企业与国企,资金实力更强,对未来市场波动的抗压



6月29日全国部分溢价成交地块

排名	宗地名称	城市	规划用途	成交总价(万元)	规划总建筑面积(㎡)	楼面价(元/㎡)	溢价率(%)	竞得方
1	上海浦东新区新场旅游综合服务区 A10-1 地块	上海市	住宅	244000	56886.6	35744	235.62%	中粮地产
2	武清区泗村店镇高干路东侧	天津市	城镇住宅、商服、科教用地	211000	299697	7040	594.54	恒大
3	武侯区簇锦街道办事处青杠社区 2、4 组,横江村 7 组	成都市	城镇混合住宅用地	107849.3	112343	9600	128.57	苏南阳光城置业(苏州)有限公司
4	成华区小龙桥路 81 号	成都市	城镇混合住宅用地	75447.27	71514	10550	109.95	林芝恒大旅游发展有限公司
5	成华区建材路 1 号西南汽贸地块	成都市	城镇混合住宅用地	40167.4	57382	7000	125.81	成都中洲鹤江房地产有限公司

余胜良/制表 翟超/制图

抵御能力也更强。

整体看,房价上涨的二线四小龙南京、合肥、厦门、苏州成为地王最密集的二线城市,房价如果没有约束性政策,很可能会爆发式上涨。

地王蔓延,很多之前刚需的区域都出现了地王。未来新上市的商品房定价会出现高端化趋势,而很多过去认为是非豪宅区的区域将会上供应大量的豪宅项目,对市场定价有明显影响。

对于一二线城市来说,未来一年房价不涨超过 50%,拿了地王的企业

都将面临入市难题,成本压力巨大。但未来一年房价是不是会出现这么大幅度的上涨疑问很多,地王入市的难度多大,将成为 2016 年至 2017 年最大的疑问。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,2016 年是中国有史以来地王最密集的年份,高总价、高单价、高溢价率地块持续刺激房地产市场。地价超过房价已经从一线城市蔓延到二线城市,对后市房地产市场带来巨大风险。

以北京为例,北京历史累计土地出让经营性用地楼面价超过 3 万的地

块合计有 59 宗,这 59 宗地王合计土地出让金为 1919.38 亿元,而截至 2016 年 6 月 16 日,销售额只有 224.8 亿元。

从地王的平均成本价看,楼面价平均高达 3.8 万元,按照基本成本测算,销售价格需要在 6 万元左右。

目前北京的房价销售均价在 3.5 万元左右,这部分地王入市的难度依然非常大。张大伟认为,对于这些地王来说,未来 3 年如果销售额不到 2000 亿以上,很可能出现部分项目的资金链风险。

# 浙江东方弃购浙商资产 获注16亿元金融股权

证券时报记者 翁健

浙江东方(600120)昨日晚间公告,6 月 28 日,公司董事会审议通过了调整后的发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案,公司将不再将浙商资产作为标的资产之一,但继续以发行股份方式购买浙金信托 56% 股份、大地期货 100% 股权及中韩人寿 50% 股权。公司股票将于今日起复牌。

浙江东方表示,通过本次重组将打造浙江省内首家上市金控平台。根据修改后的重组方案,此次标的资产的交易作价预计为 16.32 亿元。浙江

东方拟以 17.04 元/股的价格,发行股份购买资产的股份发行数量为 9581 万股,收购上述标的资产。同时,浙江东方拟向浙盐控股、国贸集团、华安基金设立并管理的资管计划、博时基金设立并管理的资管计划、华融融通等 5 名特定投资者发行股份募集配套资金,募集配套资金总额上限为 12 亿元。所募集的资金拟用于向浙金信托、大地期货及中韩人寿增资。

值得注意的是,国贸集团承诺浙金信托 2016 年税后净利润不低于 5252 万元;2017 年税后净利润不低于 5699 万元;2018 年税后净利润不低于

6526 万元。2014 年和 2015 年,浙金信托分别实现营业收入 2.74 亿元和 2.35 亿元,分别实现净利润 7789 万元和 6401 万元。

同时,浙江东方还披露了对上交所问询函的回复。由于公司调整后的重组方案不再将浙商资产作为标的资产之一,因此问询函中与浙商资产相关的问题浙江东方并未回答。

对于浙金信托业绩下滑的原因,浙江东方表示,经核查,受外部环境变化的影响,浙金信托的报酬率及信托业务规模出现下降,导致浙金信托的收入及利润出现下滑。另外,浙金信托对应收浙江三联集团有限公司

债权计提减值准备,符合会计准则的相关要求。

对于大地期货,浙江东方同时解释称,大地期货 2015 年营业收入出现较大幅度下降,其主要原因是风险管理子公司销售商品业务收入规模同比 2014 年减少约 5.5 亿元,降幅达到 57.66%。该风险管理子公司以期现结合业务为主,2015 年度由于受到大宗商品市场行情波动的影响,期货价格与现货价格之间出现基差机会减少,在扣除资金成本后,风险管理子公司业务盈利空间受到较大挤压。因此,从控制风险角度出发,公司对整体交易规模进行了相应控制。

# 佳讯飞鸿1.35亿加码铁路物联网 无人机强势登陆新三板

近期,物联网概念引爆 A 股市场,物联网指数(884030)强势攀升,6 月中旬以来,指数最高涨幅接近 19%。佳讯飞鸿(300213)股价更是屡创阶段新高,最高涨幅超过 35%,如此优异的市场表现,自然离不开基本面强力的支撑。

6 月 27 日晚间,佳讯飞鸿发布公告称,公司计划使用自有资金 1.35 亿元,受让六捷科技 30% 股权,这是继 6 月 13 日公司中标中国石油炼化物联网系统试点应用项目后,不断加深物联网技术行业应用推广的又一举措。这意味着公司在推进“智慧指挥调度全产业链”战略布局的基础上,逐步实现“大数据资源战略”目标,加快公司由系统产品提供商到围绕“互联网+行业应用”解决方案提供商的转型。

近年来,佳讯飞鸿紧紧抓住国家“一带一路”发展战略、铁路“十三五”发展规划及城市轨道交通快速发展的历史机遇,在巩固指挥调度与控制系统领域优势,保持交通、能源、国防领先地位。

位的同时,加快外延收购步伐。佳讯飞鸿通过注资威士至远,切入军用飞行模拟器行业,加深国防行业布局;注资通用机器人和增资臻迪科技(837335),加强无人系统技术。据悉,6 月 23 日,公司参股公司臻迪科技正式挂牌新三板,臻迪科技围绕“指挥调度”,把无人机变成智能感知的单元,通过物联网、大数据等技术,把传统以通信为主的指挥调度变成智慧的调度平台,从而实现无人化的指挥调度,成功帮助公司实现向“产品+解决方案+运维服务+数据服务”的综合服务商转型,并为公司带来了较高投资收益。

## 横向收购六捷科技,加码铁路物联网大数据分析

公开资料显示,佳讯飞鸿作为国内铁路调度通信龙头,旗下飞鸿系列调度系统和应急通信系统占据产业链中信息处理部分。此次佳讯飞鸿参股的六捷

科技是铁路通信行业的重要公司,六捷科技开发的 GSM-R 技术和系统产品占据产业链中信号传输部分,六捷依据现有 GSM-R 通信网络业务实时在线监测平台,通过采集和存储的各种数据,利用大数据分析,对通信设备的性能和运行状态进行综合分析和评估,打造基于大数据分析的智能化运维服务平台,与佳讯飞鸿现有业务具有较好的整合效果,有利于进一步推动公司“大数据资源战略”的实施。

除了业务的高度整合外,佳讯飞鸿与六捷科技的目标行业客户重合度较高,六捷科技产品主要面向铁路和城市轨道交通行业,开发的系列产品在全国 17 个铁路局得到广泛应用,在国家铁道轨交重点项目建设中发挥了重要作用,其中青藏铁路、大秦铁路等重点工程项目是双方共同服务的对象,通过本次交易,双方能够共享客户资源,增强各自产品向对方已有客户渗透的能力,同时增强双方的销售能力,有利于在未来市

场竞争中赢得优势。

佳讯飞鸿与六捷科技的深度合作,将进一步打开铁路市场空间,加速渗透中国铁路系统的全产业链服务。根据《交通基础设施重大工程建设三年行动计划》,2016—2018 年,铁路和城市轨道交通投资合计占交通基建总体投资额的 76.6%。中国铁路目前约有 7 万公里应

用无线列调制式通信的铁路,这些铁路在未来的十到十五年内将逐步改造成为 GSM-R 制式铁路,该通信制式为六捷科技目前产品使用的制式。从新增里程来看,“十三五”期间铁路将从 12.1 万公里增加到 15 万公里,市场空间广阔。另外,电务运维服务市场仍处于发展初期,六捷科技作为行业的领先企业,其系列产品具有极大的增长潜力,未来还将充分受益于城市轨交市场的快速扩张。

此外,六捷科技 2014 年、2015 年分别实现营业收入 3.005.67 万元、4.059.42 万元,分别实现净利润 597.63 万元、1.206.73 万元。在市场环境稳定的情况下,六捷

# 宜华健康4亿进军养老业 半年报预增超750倍

证券时报记者 李映泉

3 月 23 日,是一家从事会员制养老服务运营及提供养老服务管理的专业服务公司。不过,目前亲和源尚未盈利,主要是由于亲和源旗下新项目尚在培育期,前期投入和财务费用较高。公司拟通过整合亲和源,与公司医疗健康产业相融合,逐步构建体系完整、竞争力突出的养老产业生态圈。

公司还披露了另一份公告,拟向全资子公司众安康增资 9764.57 万元。增资完成后,众安康注册资本由 6750 万元增至 16514 万元。

此外,同日公司还披露了 2016 年半年度业绩预告,公司预计今年上半年盈利 8.5 亿元~9.5 亿元,同比增长 7512.13%~83970.8%,收益主要来源于报告期内出售广东宜华房地产开发有限公司股权确认的投资收益以及医疗健康业务的经营业绩。

# 盛和资源跨境收购稀土公司

证券时报记者 李小平

年 12 月 31 日,标的公司资产总额为 7467.1 万元人民币,账面净资产为 2009.9 万元人民币。去年,该公司收入为 5433.9 万元人民币,亏损 740 万元人民币。

据了解,标的公司主要业务为生产稀土类磁材用的稀土金属,稀土金属的电解产能为 700 吨/年。

不过,公告指出,受国内稀土政策以及稀土价格国际市场变化的影响,标的公司代加工成本远大于市场价格,因此,自 2015 年 10 月份起,已停止生产经营,仅保留了主要的管理人员,未来何时能恢复生产无法预测。

对于此次收购的影响,盛和资源称,近年来,在国家产业政策的引导下,盛和资源围绕着稀土产业链上下游,积极实施并购战略,寻找境内外稀土相关产业资源。盛和资源子公司此次收购越南稀土有限公司 90% 的股权,使盛和资源能够以较低成本获得中国之外的稀土冶炼分离及金属加工厂,优化公司业务的区域布局,有利于拓展境外稀土产业链。

# 煌上煌控股股东提议10送转30股

见习记者 张一帆

煌上煌(002695)昨日晚间披露半年报高送转预案,公司控股股东煌上煌集团提议公司 2016 年半年度利润分配预案为:向全体股东拟每 10 股送红股 5 股,每 10 股派发现金股利 1.25 元(含税),同时进行资本公积金转增股本,向全体股东每 10 股转增 25 股。

公告称,基于公司目前总股本规模较小,经营及盈利状况良好,每股未分配利润和资本公积金较高,且公司上市以来未进行过送股及资本公积金

转增股本,为了回报广大股东,同时增强公司股票的流动性,煌上煌集团提出此次利润分配预案。

公司董事会接到上述提议及承诺后,五名董事超过公司董事会成员 1/2 徐桂芬、褚浚、褚剑、范旭明、章启武对上述议案进行了讨论并书面签字确认,并在公司董事会审议上述 2016 年半年度利润分配预案时投赞成票。同时控股股东煌上煌集团承诺在公司召开有关股东大会审议上述 2016 年半年度利润分配及资本公积金转增股本预案时投赞成票。

科技有望在 2016 年为公司增加超过 400 万的投资收益,能为股东带来较高的投资回报。值得注意的是,合同中有补偿条款提出,如果六捷科技 2016 年年度经审计的扣除非经常性损益后的净利润低于 3000 万元,将按照一定价格回购标的股权或者按扣减股权转让对价,有效保障股东利益。

## 资本助力无人机子公司 大数据战略同步推进

艾瑞咨询近日发布了《2016 年中国无人机行业研究报告》,预计到 2025 年,我国无人机市场总规模将达到 750 亿元,年均增速有望超 50%,市场规模的爆炸式增长也带动了大量资本的涌入。

自 2014 年开始,佳讯飞鸿就通过参股臻迪智能涉足无人机领域,通过自有资金投资 3800 万元及后续非公开发行募资 1.25 亿元,持续加码收购臻迪股权,截至目前,佳讯飞鸿持有臻迪科技 184.1865 万股股份,持股比例 12.2791%。

6 月 23 日,臻迪科技成功在全国中小企业股份转让系统挂牌,借助资本平台实现跨越发展,畅享“机器人+人工智能”这一比互联网大 N 倍的产业浪潮。

臻迪科技是一家信息技术系统解决方案提供商,为客户提供无人机系统、大数据分析与可视化系统虚拟仿真等技术服务开发,在电力、航天航空、汽车制造等细分市场均形成了较强的技术优势,可以为客户提供一体化全面的技术解决方案。通过参股臻迪科技建立长久的合作关系,是佳讯飞鸿进入无人机系统市场是重要的一步,是未来发展的一个重要方向。

正如佳讯飞鸿的董事长林菁所说,“佳讯不是做无人机,即便我们加码无人机市场,也是建立在未来我们希望用无人机这项技术,为我们的最终行业用户提供感知行业数据的触角,为行业数据提供分析以及数据服务的应用,这是我们唯一的核心目的。”(苏夏)(CIS)