

## ■特别报道

## “26倍”畸高数据夸大楼市热度

## 贵阳楼市拒戴成交量暴涨“高帽”

□本报记者 刘兴龙 邹宁

2675%！这是中国指数研究院发布的贵阳春节期间成交量的同比涨幅，位居全国主要城市首位。贵阳楼市曾在去年饱受高库存、贵质楼、曾在去年伊始再度因畸高的数据引来关注，被看作房地产市场“高烧”的典型。

中国证券报记者实地调研发现，贵阳楼市近期并没有出现明显波动，当地开发商和业内人士均表示返乡置业、基数较低等因素刺激春节成交量同比有所增加，不过涨幅不可能达到26倍。

## 畸高数据夸大交易热度

26倍的数据是不可能的，长期从事贵阳房地产市场研究的宗美国际顾问总经理张杨非常肯定地对记者表示，贵阳楼市可以比喻成“了不起的普通人”，不过前提是“正常人”。

一份主要城市春节期间交易数据情报，在被监测的27个城市中，16个城市的成交量涨幅超过一倍。贵阳是其中涨幅最大的城市，2月9日-15日成交247套，成交面积2.29万平方米，较去年春节期间的0.08万平方米同比增加26.75倍。

近期，全国主要城市房地产市场出现升温，许多机构猜测楼市调控政策将会加码，在蛇年首个交易日，公积金政策收紧的消息就重创房地产市场。而这份数据出炉后，贵阳楼市的同比数据被看成是房地产市场大幅升温的又一佐证。

贵州鸿宇世纪文化传媒有限公司执行总监罗泽广指出：“对于

房地产市场来说，用春节一周假期的数据进行同比，没有趋势性的意义。”罗泽广介绍，贵阳楼市和去年春节相比，并没有出现明显的波动，当地开发商和业内人士均表示返乡置业、基数较低等因素刺激春节成交量同比有所增加，不过涨幅不可能达到26倍。

实际上，今年春节期间成交套数远高于报告提及的247套。宗美国际顾问张杨介绍，通过春节期间“踩盘”了解，未来方舟每日签约套数大概40多套，成交面积约300-400之间。“在实际销售过程中，认购、签约、备案等流程会存在一些间隔和变数，所以很难统计春节期间的确切成交量，不过肯定会高于247套。”

而2012年春节期间的基数“水分”更大，0.8万平方米意味着贵阳7天内只销售了约10套商品房。水果园项目的一位销售负责人介绍，虽然去年年初在售楼源不多，不过1月份依然成交1097套，相当于日均销售35套。

据筑房网贵阳市商品房实时签约数据显示，2月9日至2月15日，贵阳市共售出商品房462套，销售数量与去年春节长假相比增加2.64倍。此外，2012年1月份成交前三名楼盘分别为水果园、一鸣宽城国际和黔灵山国际山庄，成交套数合计2168套，成交

金额7.95亿元；2013年1月份成交前三名楼盘分别为水果园、未来方舟和绿地伊顿公寓，成交套数合计4818套，成交金额19.98亿元。从以上两组数据对比来看，虽然贵阳楼市成交量今年年初实现了同比增长，但增幅远远低于26倍的水平。

## “低烧”格局料将延续

2月20日10点，号称全国第一大盘的水果园售楼处门前已经停满了百余辆汽车，记者刚下出租车，就有售楼员迎上来询问是否来看房。步入一层大厅，映入眼帘的场面更是热闹，沙盘前、休息区、签约区挤满了看房者，粗略计算有一千余人，人声鼎沸的景象让水果园1.2万平方米的售楼中心都显得有些拥挤。看完样板间之后，售楼员张女士领着记者穿行半晌，才在休息区找到座位。据她介绍，水果园目前仅售楼员就多达1000多人，每天签约上百套并不稀奇。

在未来方舟的售楼处，看房者没有水果园那么多，不过依然有近200人。大厅中央摆放着8台可以查询剩余房源信息的电脑，数十名售楼员穿梭其间，不停的记录着房源号码和价格。

尽管这些楼盘的销售景象十分热闹，不过当地房地产业人士介绍，由于有许多大盘项目压制，贵州楼市目前只是处于供需两旺的格局，价格和成交量要比京沪深等一线城市更加稳定。

中天城投一位高管表示，该公司开发的未来方舟开盘以来，已经陆续推出了13000多套房源，目前售出11000套左右，比例约为

85%。虽然销售情况比较理想，不过未来方舟的价格为3800元/平方米，而目前售价为4000元/平方米-4400元/平方米。这位高管坦言：“如果考虑公共设施建设因素，目前的售价是略低于成本的。不过楼盘体量较大，随着后期配套设施逐渐完善，通过价格上涨获得长期收益。”

实际上，贵阳市的返乡置业现象并不是个例，中国指数研究院发布的主要城市春节期间一线数据情报显示，成交套数超过100套的多数来自劳务输出较多的省份，例如合肥、南充、昆明和长沙等。而作为一线城市的深圳市只成交1套，成交面积同比下降92%。

不过，贵阳市房地产市场大打返乡置业牌，对于销售的促进并不明显。贵州鸿宇世纪文化传媒有限公司执行总监罗泽广介绍，2011年大概600万平方米、2012年700万平方米。而在供给方面，在售商品房面积维持在1000万平方米多一点。”

## 返乡置业成购买主力

在贵阳市各大楼盘，返乡置业成了蛇年伊始营销的主角。记者了解到，水果园、未来方舟等10多个楼盘春节期间“不打烊”，都市阳光、凤凰栖、美成新都等楼盘选择在春节前开盘。与此同时，开发商制定了春节期间的促销策略，水果园在房源原价基础上优惠200元/平方米，未来方舟针对返乡置业的客户推出了报销往返机票的活动。

## 东电B转A股将变身浙能电力

## 浙能集团电力主业将整体上市

□本报记者 高晓娟

东电B2月21日发布公告，公司第一大股东浙能电力股份有限公司拟发行股票吸收合并东南发电，并在上海证券交易所上市，从而进一步整合资源，发挥协同效应，实现浙能集团电力主业整体上市。B转A股方案的出炉，开创了沪市纯B股改制的模式，开创了B股转换新途径，为解决资本市场B股问题再注一剂强心针。

## 东电B将获溢价吸收合并

与此前市场流传的“两步走”方案不同，东电B此次资产重组是

吸收合并与发行“同步走”。

根据公告，浙能电力向公司除浙能电力以外的全体股东发行A股股票，并以换股方式吸收合并公司，合并完成后，浙能电力将作为存续公司继续及承接公司的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，公司终止上市并注销法人资格。浙能电力持有的东电B39.80%的股份不参与本次换股，也不行使现金选择权，并将于本次吸收合并后予以注销。本次合并及发行需同步进行、互为条件。

本次换股价格为0.779美元/股，较定价基准日前20个交易日的B股股票交易均价0.552美元/股

有41.12%的溢价，折合人民币4.90元/股。浙能电力预计发行价格区间为5.71元/股至6.63元/股。

同时，本次合并将提供现金选择权，现金选择的东南发电股票按照0.580美元/股的价格全部或部分申报行使现金选择权。现金选择权条款的设置，将保证投资者最低收益5%。

市场人士表示，参考以往资本市场换股吸收合并的案例中的换股溢价，大致为较停牌前20个交易日溢价率为7.04%至31.32%之间，均值为21.95%。此次溢价幅度按照高于市场平均溢价一倍左右，也体现了对于投资者利益的

充分维护。

## 浙能电力去年净利超34亿

据了解，浙能电力主要股东为浙江能源集团有限公司、河北港口集团有限公司、北京航空产业投资基金(有限合伙)和中国信达。其控股股东浙能集团主要从事能源基础产业的投资、开发建设、经营和管理，浙能电力是浙能集团作为运营电力板块业务的主要业务平台，其业务范围主要涵盖电力生产及销售等重要环节。

最近三年以来，浙能电力收入逐步增长、业绩回报稳定，2010年度、2011年度，浙能电力分别实

现营业收入363.35亿元、436.53亿元，分别实现归属于母公司所有者的净利润24.90亿元、21.98亿元。东电B股东成为浙能电力股东后，可以继续享受浙能电力长期稳定的业绩回报。

同时，浙能电力2012年净利润预计增长超过50%，将超过34亿元。分析人士指出，对比浙能电力和东电B的火力发电能力和盈利状况，浙能电力的资产盈利能力显著优于东电B。

东电B于21日同时发布2012年度报告，报告期内实现营业收入82.12亿元，实现归属于母公司所有者的净利润7.97亿元，同比增长187.94%，每股收益0.39元。

## 先减持 再认购定增股份

## 控股股东“高抛低吸”乐通股份

□本报记者 李香才

乐通股份可谓是异军突起的明星股，控股股东新疆智明股权投资有限公司的减持则只明星股再添几分神秘色彩。有意思的是，由于新疆智明曾表示认购乐通股份定增股份，新疆智明减持计划完成后其持股比例将维持不变，但其持股成本则大大降低，而貌似私募一哥徐翔的高位接棒则略显蹊跷。

## 大股东“算盘”打得响

乐通股份20日公告，新疆智明19日通过大宗交易方式以21.62元/股的价格减持乐通股份500万股，占其总股本的5%。实际披露减持意向，新疆智明计划未来12个月内减持乐通股份不超过1900万股。今年1月22日，新疆智明变更减持计划，变为6个月内减持股票500至1900万股。

乐通股份目前总股本为1亿股，新疆智明持有其3200万股，持股比例为32%，为其控股股东。即便是按照1900万股的减持上限计算，新疆智明减持计划实施完毕后，其持股比例将减少为1300万股，持股比例为13%，仍为公司的控股股东，实际控制人也维持不变。

实际上，新疆智明1900万股的减持计划有用途。乐通股份去年9月3日公布定向增发预案，拟以8.39元/股的价格非公开发行股票6000万股，乐通股份和新疆智明去年8月29日已经签署认购协议，新疆智明将认购此次非公开发行股份中的1900万股。此外，乐通股份还与自然人郑素贞和欧阳华珍签署认购协议，郑素贞将认购3100万股，欧阳华珍认购1000万股。

截至目前，该定增事项已获股东大会通过并由证监会受理。如若此

次定向增发按照预案成功实施，三份认购协议得以履行，且新疆智明1900万股减持完成，乐通股份总股本将变为1.6亿股，新疆智明持股比例不变，将仍为3200万股，但是持股比例降为20%，郑素贞持股3100万股，持股比例仅次于第一大股東，为19.375%，将成为第二大股东。

以21.62元/股的价格卖掉，然后再以8.39元/股的低价认购增发股份，新疆智明的如意算盘打得非常巧妙。

## “郑素贞”背后存神秘

从深交所大宗交易信息来看，此次乐通股份500万股由国泰君安上海打浦路营业部和申银万国上海海宁路营业部接盘，二者分别买入100万股和400万股，这两个席位被市场猜测为私募人士徐翔专用交易席位。

而市场人士猜测徐翔并非首次介入乐通股份，早在1月4日、7日至8日，乐通股份连续三个交易日内均以涨停收盘，被推測是徐翔通过国泰君安交易单元227002)推动涨停。

乐通股份在披露认购协议时提供的郑素贞的资料甚微，但“郑素贞”与“徐翔”两个名字之余素屡被猜测。2009年徐翔创办上海泽熙投资管理有限公司，而公开资料显示，郑素贞实为泽熙投资法定代表人，其账户多次由徐翔控制，这两个名字同时出现在多家上市公司财报披露的流通股东之列。

分析人士表示，如果乐通股份定增的认购方郑素贞果真与徐翔有关联，则为乐通股份未来的股权结构蒙上神秘面纱。另一方面，乐通股份董事长和总经理均为张彬贤，新疆智明股权结构为张彬贤持股90%、其妻刘秋华持股10%，张彬贤实为乐通股份实际控制人。张彬贤将怎样维护自己的控股地位，值得继续关注。

## 重组及增发项目“现形”

## 贤成矿业旗下四家子公司停产

□本报记者 王锦

继此前两家子公司股权被拍卖之后，深陷担保“黑洞”的贤成矿业其余子公司生产经营也出现问题，公司旗下五家子公司除了云贵矿业当前恢复生产之外，其余四家子公司目前均处于停产状态，而该五家子公司分别为贤成矿业2010年增发资产重组所购资产以及2011年增发重组企业。

## 重组及增发项目停产

贤成矿业21日公告下属企业生产经营情况，称公司控股煤炭行业四家子公司受宏观环境及资金链发生困难的影响较大较深，经公司努力，目前云贵矿业处于正常生产状态，云贵矿业处于整改阶段，预计三个月内可全面恢复生产；华阳煤业和光富矿业在三个月内难以恢复正常生产。

贤成矿业表述了几家子公司向控股股东西宁国新及自然人张邻增所购，评估值为5.01亿元。2011年1月12日，贤成矿业实施完成非公开发行股票购买资产的重大资产重组工作，成为云贵矿业、光富矿业、云贵矿业、华阳煤业的控股股东。

这四家公司估价达5亿元的重组所购资产仅在2011年为贤成矿业贡献了“业绩”，而在2012年度则“原形毕现”，几乎悉数停产。

根据公告，2012年度，华阳煤业、光富矿业、云贵矿业和云贵矿业的光富矿业的产量分别约为2万吨、0.6万吨、2万吨、9万吨，开工率分别约为13%、7%、13%、60%，同比2011年发生了大幅下滑，主要原因是受2012年煤炭价格持续低迷的宏观环境影响造成煤矿行业整体盈利能力下降。

贤成矿业表述了几家子公司业务停滞的原因，同时称将督促各子公司保持生产经营可复工状态，待复工所需资金陆续到位后，及时恢复生产经营活动。

而项目2011年高达15亿元的增发项目也同样处于停产状态。2011年12月29日，贤成矿业实施完成对青海创新矿业开发有限公司的增资，用于创新矿业继续实施盐湖、有色金属矿渣尾矿资源综合利用循环经济项目的建设及投产，成为创新矿业的控股股东。投入的募集资金净额为15亿元。

公告称，2012年4月以来，由于受公司大股东利用公司及创新矿业名义对外借款、担保而引发的诉讼影响，上述募集资金共4.2亿元先后被司法冻结；2012年8月24日，中国农业发展银行格尔木市支行强行从创新矿业在农发行格尔木支行开立的募集资金账户中划转人民币3.03亿元，自行决定提前收回贷款本息。该等事项均严重影响公司的建设和生产。

## 公司业绩将遭受打击

多家子公司的停产将毫无意外地给贤成矿业2012年业绩带来巨大影响，2010年增发收购的四家子公司几乎是2011年贤成矿业的全部收入来源，利润占比也高达56.24%。

数据显示，2011年度，华阳煤业、光富矿业、云贵矿业和云贵矿业归属于公司所有者的净利润分别为1.2845亿元、935.52万元、1660.25万元、728.48万元，占贤成矿业2011年度归属于上市公司所有者的净利润9261.16万元的56.24%。由于公司于2011年12月29日实施完成对创新矿业的增资工作，故创新矿业2011年度未纳入公司合并报表核算。

此前贤成矿业发布业绩预告称，公司生产经营层面未能有持续性的明显改善，预计2012年净利润为亏损，亏损数据相比前三季度亏损6007万元会进一步加大。导致贤成矿业旗下公司经营受阻的一个重要原因就是公司深陷担保黑洞。

同日，西南证券发布关于贤成矿业2011年度非公开发行股票募集资金使用情况公告，表示截至目前西南证券获知贤成矿业及其子公司对外担保金额合计为2.75亿元，其中贤成矿业目前已履行披露义务的对外担保金额为2.45亿元，尚未履行披露义务的对外担保金额为3000万元。该2.75亿元的贤成矿业及其子公司对外担保均未履行董事会、股东大会决策程序。

## 国中天津避开对国中水务持股“红线”

□本报记者 王锦

在连续减持了国中水务近25%的股权之后，国中天津目前的持股比例降为28.78%，已经低于30%的要约收购“红线”，未来国中天津的减持或暂告一段落。

## 大幅减持24.99%股权

国中水务公告称，2月20日，接到国中水务公告，天津水务有限公司通知，国中天津在2月20日通过大宗交易系统减持公司股份1276万股，占总股本2.9867%，交

易价格为8.60元/股。至此，国中天津已累计减持公司股份10678万股，占公司总股本的24.99%。本次减持后，国中天津持有公司股份12294.5万股，占公司总股本的28.78%，仍为公司第一大股东。

自2013年1月14日起，国中天津开始通过大宗交易系统大肆减持国中水务股票，主要目的便是为了规避30%的要约收购红线。

值得一提的是，在国中天津减持国中水务的同时，国中水务股价则震荡上扬，自1月14日至

## 累计减持24.99%股权

今涨幅达到24%。2月20日，国中水务股价上涨5.65%，报收10.10元/股。

## 避免要约收购“红线”

目前，国中水务最终控制人为李月华。2011年10月9日，李月华全资拥有的Rich Monitor Limited公司收购香港上市公司国中控股有限公司29%股权，而国中控股有限公司全资持有国中(天津)水务有限公司。彼时，国中天津持有国中水务53.77%的股份。由此，李月华的收购构

成了对国中水务的间接收购，触发了Rich Monitor Limited公司全面要约收购国中水务股份的义务。

不过，由于李月华为香港居民，不符合《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》中对战略投资者的定义要求（须为机构投资者）；而Rich Monitor Limited公司为英属维尔京群岛公司，不具备QFII资格的上市证券，没有增持A股股份的操作通道。因此，该两者皆无法履行对国中水务的要约

收购义务。此外，即使由国中天津发出全面要约收购，也须经国中控股董事会及股东大会批准，而目前Rich Monitor Limited公司的持股比例国中天津没有足够的收购资金来源，因此国中天津也难以实施全面要约收购。从而开启了国中天津大肆减持国中水务之序幕。目前，国中天津的减持或许将暂告一段落。

铁路净利润率保持不变，粗略计算货运价格上调带来的运输收入增加对净利润的影响是4.18亿元，影响每股收益0.02元。大秦铁路2012年前三季度报告表示，公司前三季度归属上市公司股东净利润87.53亿元，净利润率为26.14%。假设2013年大秦

## 货运价格上调 大秦铁路增利16亿

□本报记者 孟斯硕

公告指出，根据国家发展改革委、铁道部《关于调整铁路货物运输的通知》，自2013年2月20日起，调整铁路货运价格。全国铁路实行统一运价，各营业线上调1.5分。其中，煤炭运价4号运价)基

价11.20元每吨上调至13.8元/吨，基价2由0.0629元/吨公里上调至0.0753元/吨公里。公司管内大秦、京原、丰沙三线煤炭现行运价不变。

“对铁路运营商的影响而言，我们认为大秦铁路有望成为提价的最大受益者。尽管大秦线执行

的特殊运价这次不会提高，但其他线路执行国铁普通运价的运输收入将直接受益。”瑞银证券在最新的报告中指出。

大秦铁路2012年前三季度报告表示，公司前三季度归属上市公司股东净利润87.53亿元，净利润率为26.14%。假设2013年大秦

的特殊运价这次不会提高，但其他线路执行国铁普通运价的运输收入将直接受益。”瑞银证券在最新的报告中指出。

大秦铁路2012年前三季度报告表示，公司前三季度归属上市公司股东净利润87.53亿元，净利润率为26.14%。假设2013年大秦