

# 上半年房地产投资料维持高位

## 房企拿地热情不减

本报记者 姚轩杰

国家统计局最新发布的数据显示,2013年1至2月份,全国房地产开发投资6670亿元,同比名义增长22.8%。其中,住宅投资4583亿元,同比增长23.4%。1—2月销售面积和金额分别为10471万平方米和7361亿元,同比大幅分别增长49.5%和77.6%。3月11日,房地产业整体上扬。

分析人士认为,在中央相关部门和各地方政府出台调控细则前后,房屋成交高峰还将持续一段时间。在此期间,全国房地产开发投资仍处于相对较高的点位。面对调控,龙头房企拿地仍然积极。

### 上半年投资维持高位

从国家统计局公布的数据来

看,今年前两个月全国房地产投资数据超出市场预期,呈现出增速明显反弹趋势。

其实,从2011年9月到去年年底,中国房地产投资增速收窄趋势明显。尤其是2012年年中至年末,房地产投资增速一直在15%至16%左右低位徘徊,但今年1至2月该数字则一举反弹至20%以上。

亚太城市房地产协会会长谢逸枫认为,一方面是在看涨预期增强、改善性及刚性需求集中入市等因素共同影响下,中国多地楼市出现量价齐升的势头;另一方面是由于大部分房企在2012年销售状况良好,拿地积极性提高,施工面积、新开工面积、房屋竣工面积都保持上升趋势,推高了房地产开发投资金额。

不过,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,在各地出台的细则生效后,这一轮房屋的成交高峰还将持续一段时间。今年上半年,全国房地产开发投资还将处于相对高位。

民生证券研报分析认为,房企库存消化已接近尾声,而前两月新开工面积同比增长14.7%。但整体来看,年内累计新开工面积同比增速将维持平稳或小幅回落至个位数增长。

今年前两个月,房地产企业资金到位情况良好。2013年1—2月,房地产开发企业资金来源18926亿元,同比增长33.7%。一季度通常是银行贷款宽松的时期,同时银行对地产企业贷款松紧程度不变。民生证券预计2013年上半年资金来源增速保持较高水平

应是大概率事件。

### 房企拿地仍积极

2月份,房地产开发景气指数为97.92,比去年12月份提高2.33个百分点,房地产市场持续回暖的迹象明显,房企拿地热情仍然很高。

相对去年整个一季度的零入账,今年1月万科就在全国各地拿了8幅地,且主要集中在北京、深圳这样的一二线城市。2月时值春节,但公司拿地的力度却不见明显减少,共计在北京、福州、济南等6个城市拿下7幅地块,总计须支付地价款36.83亿元。

保利地产8日发布的销售简报显示,1—2月,公司实现签约面积176.58万平方米,同比增长251.17%,实现签约金额187.19亿

元,同比增长265.04%。公司同时公告,近期通过联合或独资的形式取得位于青岛、长春、天津等市的多个地块,为后续发展储备项目。

招商地产也在一二线城市拿地较为激进。招商地产董秘刘宁此前曾向媒体表示,公司拿地的标准是首选在一二线以及经济发展较好的城市。

在调控加码背景下,房企拿地仍然积极。多位房地产行业分析师表示,大型房企拿地一般选择在一二线城市的周边区域,这些区域恰恰是即将实施“城镇化”的关键所在。提前在这些城市布局,对公司今后的发展来说是利大于弊。而且,一二线城市刚需人群较多,库存消化能力也较强,调控政策对于刚需人群影响有限。

## 三星入股夏普对国内产业影响有限

□本报实习记者 傅嘉

拥有先进技术,却又面临着财务困境,夏普正成为业内企业虎视眈眈的对象。据媒体报道,三星拟以接近1亿美元的价格入股夏普,若入股成功,三星将持有夏普3%的股份,成为第五大股东。正因股权问题与鸿海纠缠不清的夏普,迎来了又一个实力更为强大的竞争对手。

对于三星入股夏普的动机,业内人士认为,由于夏普一直是三星面板的供货商,其入股夏普或是为了争夺夏普液晶面板尤其是大尺寸面板的相关资源。与此同时,对于前期鸿海的强势入股,夏普方面颇有忌惮,吸引更多的投资者,也是为了规避投资者过于单一的风险。由于夏普高端面板基本不面向中国市场,此举对国内产业构成的影响有限。

### 或制约鸿海

对于去年就和夏普因股权问题频频擦出火花的鸿海而言,三星可谓是半路杀出的程咬金。由于资金紧张,夏普方面去年曾同意鸿海入股旗下十代线工厂,鸿海瞬间拥有了这条业内最尖端生产线46%的股权。

对于鸿海的强势入股,夏普方面颇为无奈。一方面夏普的经营状况持续恶化,有数据显示,2012财年夏普净亏损可能达到48亿美元,外部资金的支持十分必要。另一方面,夏普深知鸿海的算盘。鸿海处于整个产业链较后的位置,通过入股的方式获得技术,不失为一条捷径。由于鸿海一再以业绩不佳压低收购价格,对于鸿海进一步提高入股比例的要求,夏普方面一直较为抗拒。对于鸿海觊觎已久的夏普南京工厂,有传言称夏普将卖给鸿海一样同是电视领域的新人联想。

相比于鸿海在技术领域的滞后,三星则是夏普更为强大的竞争对手。三星近年在电视销量方面远胜夏普,其多项专利技术亦可以与夏普一较高下。相比鸿海收购过程中的一波未平一波又起,此次夏普方面对三星的入股则显得较为平静。

DisplaySearch报告认为,夏普一直是三星40吋与60吋面板主要供货商,三星入股的首要目的就是为了取得液晶电视面板供应

更稳定的来源。更加重要的是,除了鸿海旗下企业外,三星是夏普唯一的外部客户。

事实上,自从鸿海强势入股后,夏普对此颇为警觉。公司此前已同意高通以1亿2千万美元入股公司,目前正在与英特尔和戴尔等巨头讨论入股与合作事宜,以避免鸿海一家独大的局面。财务数据显示,夏普在今年第三季度需要偿还约20亿美元的巨额债务,外部资金对夏普仍十分重要。

### 双赢的买卖

对三星的入股,夏普方面较为积极。奥维咨询分析师刘丽娜表示,在此次三星入股后,夏普方面也将获益,除获得了一定的资金缓解公司的财务问题,另一方面三星的业务体量较大,目前夏普液晶面板工厂的开工率普遍不高,业务也未实现盈利,引入三星作为股东后,上述问题将得到一定缓解。

通过此项收购,三星方面也正在以此为契机在业务方面进行结构性调整。据悉,在解决了LCD面板的供应问题后,公司可能减少中国TFT LCD工厂投资规模,将更多资源投入AMOLED TV领域。而夏普在金属氧化物领域技术较为先进,日后三星也可能利用其产品作为AMOLED TV背板。

解决了面板供给问题,三星终端产品价格会不会有所调整?刘丽娜表示,通过入股三星一定程度上补充了自己的面板供应量及供应尺寸,但由于面板价格相对透明,将不会对三星产品的终端价格构成影响。从技术方面看,夏普的面板定位高端,此部分面板将大部分会用于海外市场,对中国相关产业影响有限。

对于三星的竞争对手苹果来说,三星入股夏普也不是一个好消息。苹果目前大约有三分之一的LCD面板来自夏普,部分苹果旗下产品对夏普依赖性也很高。自从IPAD等产品订单下滑以来,供应商夏普已逐步在提高三星产品供货数量。同时,三星也是苹果的供应商之一,为了减少对竞争对手的依赖,苹果已在推行“去三星化”战略。但三星此时火速入股夏普,对于苹果而言可谓当头棒喝。

## 炭黑价格上涨空间有限

□本报实习记者 徐伟平

价格的另一个因素。从轮胎出口来看,美国反倾销结束拉动出口订单,1月份同比上涨11%;1—2月份国内汽车行业产量恢复和产业链补库存也拉动轮胎需求,预计2013年下游轮胎等橡胶制品的需求持续改善。此外,2013年以来,轮胎主要原料天然橡胶、合成橡胶以及更上游的丁二烯都有较大涨幅,上游原料中炭黑涨幅较小,存在一定补涨幅度。

黑猫股份相关人士表示,从以往的情况来看,一季度炭黑价格通常很难上调。今年一季度虽然已成涨势,但炭黑行业涉及产业链很长,波动很大,未来炭黑价格的走势还很难说。

国金证券分析师则表示,未来炭黑价格上涨可能性并不大。首先,近期煤焦油价格出现下行趋势,如果在3月份维持下跌,炭黑价格会受到波及。另外,目前炭黑行业维持60%的开工率,开工率相对较低,行业复苏迹象还不明朗。此外,行业产能高度分散,产品差异性不大,各个企业间很容易打价格战。价格战一旦开打,相关企业毛利率会进一步被压缩。

下游轮胎业需求是拉动炭黑

## 印企承印境外图书增值税统一为13%

□本报记者 姚轩杰

国家税务总局日前发布《关于承印境外图书增值税适用税率问题的公告》称,国内印刷企业承印的经新闻出版主管部门批准印刷且采用国际标准书号编序的境外图书,属于增值税暂行条例》第二条规定的“图书”,适用13%增值税税率。

但国税总局表示,在公告执

行日之前,可能存在不同地区理解不一、执行标准不同的情况,根据一般情况下“法不溯及既往”的原则,此前已发生并处理的事项,不再调整。

此前,业界承印境外图书的增值税税率适用两种情况:一是不同地区执行不同税率。如某大型外资印刷企业在广东和北京均有印刷公司,广东公司承印境外图书执行13%的税率,而北京公司却一直执行17%的税率;二是同一地区不同区域执行两种税率。如北京经济技术开发区某印刷企业承印境外图书一直执行17%的税率,而北京市西城区某印刷企业则一直执行13%的税率。

# 资本市场举牌事件愈演愈烈

## 股本较小股权结构分散公司易受“关照”

本报记者 万晶

近期资本市场举牌事件连续上演,卓尔系第五次举牌汉商集团,复星集团增持豫园商城,茂业举牌大商股份,众多产业资本觊觎上市公司,通过资本市场展开的并购活动愈演愈烈。业内人士指出,未来政策上将更加支持和鼓励资本市场并购,资本市场有望迎来并购大时代。此外,资本更关注总股本较小、股权结构分散的公司。

### 产业资本来势汹汹

汉商集团遭到卓尔系第五次举牌。3月6日汉商集团公告,卓尔控股在1月17日至3月4日期间,通过上交所证券交易系统增持汉商集团股份约645.9万股,占汉商集团总股本的3.7%。截至3月4日收盘,卓尔控股累计持有汉商集团股份约2900万股,占汉商集团总股本的16.61%。此前,卓尔控股董事长阎志持有汉商集团股份590.97万股,占汉商集团总股本的3.385%。

此次增持后,湖北首富阎志及其一致行动人卓尔控股合计持有汉商集团20%的股份。汉商集团三季报显示,控股股东汉阳区间接持股占26.82%,卓尔系与控股股东的持股权比例仅差6.82个百分点。

一位券商分析师表示,阎志相对控股汉商集团的可能性是存在的。在武汉市国资委旗下四个商业类上市公司中,汉商集团的盈利能力最差,资产规模最小,武汉国资和汉阳国资可能都无法为之筹资增持。海通证券分析师王伟指出,卓尔控股只要再举一次牌,就会实质性威胁汉阳国资的控股地位,而再举两次牌就可能会触发要约收购。

豫园商城3月5日公告称,公司间接控股股东复星集团在二级市场斥资2.89亿元购买了公司3942万股,约占豫园商城总股本的2.74%。加上豫园商城控股股东复星产业投资17.26%的持股比例,复星系合计持有豫园商城20%的股份。这是复星集团自买入豫园商城11年来,对上市公司

首度增持。

之前遭到茂业系举牌的大商股份则在春节后的首个交易日宣布停牌。大商股份2月7日接到茂业商厦通知,该公司已累计持有大商股份5%的股份。2月19日大商股份又发布公告,称公司股东正在筹划相关重大事项,公司股票自2月19日起继续停牌,并不迟于2月26日复牌。

有市场人士分析,大商股份停牌或意味着第一大股东大商国际已经意识到茂业商厦的威胁,此次筹划重大事项应是应对茂业举牌的举措,可能的形式包括与其他股东签订一致行动人协议、直接增持或注入资产以提升持股比例等。目前大商股份第一大股东大商国际持股8.80%,第二大股东国商公司持股8.53%,茂业商厦则为第三大股东,持股5%。

### 并购活动持续升温

不仅是商业类公司频频被举牌,在整个二级市场上,产业资本对上市公司并购的欲望迅速升温。

之前大举减持湘鄂情的实际控制人孟凯,在2月5日至28日期间买入三特索道5.03%股权,并放出豪言将通过增持成为第一大股东。

对于孟凯的增持动机,业内议论纷纷。有分析师认为孟凯计划从遭遇困境的湘鄂情中抽身,战略投资三特索道。另有部分分析师则认为孟凯仅是财务投资,博取短期投资收益。

阎志旗下的卓尔控股对汉商集团的增持,则被认为是意在夺取控股权。阎志虽然已经控制两家香港上市公司,但在A股市场一直缺少平台。若能控股汉商集团,则对阎志旗下多项业务整合,及通过A股市场融资提供便利。

资本市场并购已经受到管理层的重视。在今年两会上,全国人大代表、深交所总经理宋丽萍建议,资本市场应进一步发挥并购的经济作用,鼓励跨行业跨区域并购。并购将是今年深交所的重点工作,争取优化政策条件,简化程序,提高并购效率,提高上市公司核心竞争力。让优势企业利用资本市场平台做强做大,推动行业

整合,淘汰落后产能,为市场再造一条存量优化的新路。

一位策略分析师表示,受到产业资本关注并举牌的上市公司,通常总股本较小,股权结构比较分散,股价较低,不需要太多资金就可以对大股东的控股地位构成威胁。如汉商集团,总股本不到2亿股,第一大股东持股比例约26%,外部产业资本通过二级市场增持、取得控股权的难度较小。

从并购的行业分布看,商业百货类公司受关注更多。除了汉商集团,大商股份、中百集团、东百集团和鄂武商A等都曾遭到过举牌,这可能与百货业近年来的境况有关。随着电商崛起,传统百货商场受到巨大冲击,导致其股价表现不佳,给外部投资者低价介入的机会。有分析师则指出,老牌百货公司大多占据城市绝版地段,商业地产有很大潜力,并购之后,很可能产生良好的协同效应。

不过,有些投资人宣称举牌的目的是争夺控股权,引来市场跟风,待股价拉高后再抛出获利,这需要投资者特别注意。

国药控股总裁魏玉林:

# 探索央企资源整合新模式

本报记者 陈静

国药控股总裁魏玉林日前接受中国证券报记者专访时表示,成立十年来,国药控股通过大举并购实现快速扩张,并成为国内医药流通行业第一家营业收入过千亿元的企业。今后国药控股将加快转型,整合区域市场资源,增强市场竞争。

### 销售额超千亿元

中国证券报:国药控股2003年成立,当年营业收入不到70亿元,净利润不足1亿元,到2011年营业收入达到1022亿元,实现净利润15.6亿元,短短几年时间成为国内第一家销售额超过千亿元的医药流通企业。国药控股高速发展过程有哪些特点?

魏玉林:我国医药流通行业集中度太低,过去几年来,国药控股通过整合资源,完善网络,实现了快速做大做强。

我们在实施股权并购、网络布局的战略中,积极探索央企经营的新模式,打破所有制限制,采

将迎来成立十周年,并购重组战略是否依然是公司发展的重点?

魏玉林:纵观国药控股十年来的发展历程,我们大致经历了创业、发展和跨越三个阶段,公司规模从2003年成立之初的近20家子公司发展到今天拥有60余家二级子公司、230多家三级子公司。

前几年我们主要是并购,以此来完善产业布局,因为商业流通最重要的是网络布局。但是下一阶段,我们将主要打造企业核心竞争力。现在虽然整体规模第一,但是在各个区域情况不同。

对于我国医药流通行业而言,并购整合将是持续的过程,但是我们今后的并购,将会选择结构性的目标,对于我们现有产业有很好的补充,比如医疗、机械、生物制药就是今后并购的方向。

### 加快转型步伐

中国证券报:对于营业收入超过千亿元的国药控股而言,在新医改的背景下,如何加快发展?

魏玉林:中国医药行业在新医改的全面影响下,行业格局已

发生深刻变化,业态与企业分化明显,医药经济一直保持平稳较高增长,但增长幅度降低,总体进入次高速增长新周期。

欧美发达国家医药流通企业的历史经验告诉我们,医药行业的变革,无不经历行业整合、运营资金管理、业务模式转型三个阶段。面对日益激烈的竞争环境,国药控股也需要加快转型步伐,围绕资本运作、组织管理、业态拓展等进行调整,以实现从传统分销向现代服务转型,成为具有国际竞争力的医药健康服务提供商”的总体目标。

中国证券报:2010—2015年全国医药流通行业发展规划纲要明确提出,鼓励药品流通企业兼并重组,加速行业整合速度。这些政策对医药流通行业将产生哪些影响?

魏玉林:新医改以来,国家政策鼓励行业整合,鼓励大型商业流通企业充分发挥市场机制的作用,进一步集约化、规模化经营。而大举并购,快速扩张后如何管控、整合区域市场资源,提升竞争力成为大型医药流通企业可持续发展所面临的严峻挑战。

# 资产重组终止 欧比特未来仍将向上下游拓展

本报记者 傅豪 常仙鹤

的需要,欧比特未来几年仍会加大力度促进再融资、并购等。

公司董事会秘书颜志宇表示,为提高资产质量、优化财务状况、增强核心竞争能力和持续盈利能力,公司筹划了本次重大资产重组。

颜志宇表示,2013年公司将在SOC、EMBC、EIPC及SIP等方面积极拓展市场并形成效益。此外,公司嵌入式总线控制模块项目“月份将投产,今年预计能够释放业绩。

资料显示,欧比特2012年12月28日通过《关于筹划重大资产重组事项的议案》,同意公司筹划重大资产重组事项。颜志宇表示,2013年公司将在SOC、EMBC、EIPC及SIP等方面积极拓展市场并形成效益。此外,公司嵌入式总线控制模块项目“月份将投产,今年预计能够释放业绩。资料显示,欧比特为专业从