

京津冀协同发展引发土地价值重估

通州区台湖镇酝酿规划升级

□本报记者 于萍

随着“京津冀协同发展”上升至国家战略高度,新首都经济圈迎来区域土地价值重估潮。作为北京土地市场热点区域之一,北京市通州区台湖镇吸引了包括万科、首开、泰禾等房企的涌入。据台湖镇相关人士透露,在京津冀协同发展的背景下,台湖镇已开始研究区域规划升级。业内人士认为,不仅仅是北京周边,京津冀协同发展还将引发河北、天津等区域内土地价值重估。

酝酿新定位

驱车从北京CBD向东南方向行驶不到二十分钟,便来到了通州区台湖镇。如果说通州环球影城项目的落地吸引了各方投资目光的话,那么此次京津冀协同发展的推进便让台湖有了更高的区域定位。

“京津冀协同发展的概念下,台湖过去的定位可能会显得‘小气’了一点。台湖虽然是一个小镇,但是有特殊的区位优势。”北京市通州区台湖镇党委书记倪德才告诉中国证券报记者,在京津冀协同发展的背景下,台湖的定位也将提高,目前正在研究制定区域规划升级。

从地理位置上看,台湖镇位于北京市东南产业发展带,镇域北与通州新城毗邻,南与亦庄新城接壤,并紧邻规划建设中的环球影视城。区域内有京哈高速等三条道路交汇贯通,并设有亦庄火车站等站点。同时,规划中的连接首都机场和首都第二机场的S6线,连接昌平未来科技城、CBD和通州的R2线,都从镇内经过并设站。

按照现有规划定位,通州区将建设成为北京市副中心,而位于通州区西南部的台湖镇则确定了三大产业发展平台。据台湖镇镇长曹东波介绍,台湖镇拥有环渤海高端总部基地等三大产业基地。其中,环渤海高端总部基地大力发展新兴产业和现代服务业;光机电一体化产业基地发展总部基地和现代制造业,打造首都经济发展的拓展基地;星湖科技园则发展服务外包和总部经济,打造产城一体、生态宜居的特色生态小镇。

“因为台湖正好处于京津冀发展的中



经略天则项目销售现场。

本报记者 于萍 摄

心点,所以在京津冀三地融合发展中更具有战略性的地位。”倪德才透露,北京市有关领导近期将到通州进行调研,主要目的是加快通州城市副中心的建设、落实京津冀协同发展的战略。

倪德才还表示,目前北京市已将通州区台湖镇和宋庄镇定为北京集体建设用地试点,市规划院和农研中心已开始研究规划,今年作为第一年已开始启动。

开发商提前布局

曾经默默无闻的台湖镇,2013年已成为北京市土地市场的一大黑马。目前已有包括万科、首开、泰禾、世纪鸿等多家房企进入台湖布局,区域土地价格出现明显提升。

根据台湖镇相关人士披露的数据,近年来台湖镇投资约300亿元,完成了23平方公里的土地一级开发。目前全镇共拥有可出让土地约760公顷,规划建筑面积约2000万平方米。2014年全镇共计划出让土地总规划建筑面积约223万平方米。

“土地市场三连跳。”倪德才这样形容台湖镇的地价变化。根据台湖镇统计,当前区域内的住宅楼面地价已经上涨到约15000元/平方米,产业用地地价则达到10000元/平方米。

房企的拿地金额直接诠释了地价的

快速上涨。北京市土地整理储备中心数据显示,2011年,台湖镇共挂牌出让了两宗地块,其中,北京硕日新宇投资有限公司以8.24亿元的价格拿下一宗居住用地,折合地价约5630元/平方米;2012年年底,万科、首开等品牌房企开始进入台湖区域,其中万科首开联合体在同日连拿台湖镇两宗住宅用地,此时折合楼面地价已约10000元/平方米;2013年,台湖镇的土地市场随着泰禾集团等房企的人驻而掀起高潮,当年台湖镇共出让了六宗地块,总规划建筑面积达到86万平方米,其中,泰禾分别在4月和5月斩获两宗地块,成交金额分别为19.3亿元和11.25亿元,据业内测算,其中一宗地块在剔除保障房面积后,楼面价已达到19000元/平方米。

地价之所以快速攀升,除了环球影城落地的带动外,台湖的地理位置也让一些企业看到了商机。“台湖镇离北京CBD不足30公里的距离,又辐射到环渤海地区,可以说是京津冀协同发展的桥头堡。”北京兰格加华置业有限公司董事长刘长庆表示,公司两年前开始进驻台湖,目前推出了经略天则北京台湖总部基地的项目。

据了解,该项目总规划面积32万平方米,共分三期建设,一期已全部封顶。项目规划除独栋办公、配套公寓、大型酒店

外,还包括体育设施和近90亩的商业广场。整个园区建成后,约容纳1万人。

可以看到,地价的快速攀升已拉动台湖区域房价上涨。目前台湖镇在售的代表性楼盘为硕日新宇开发的东亚印象台湖。据克而瑞统计,东亚印象台湖酒店式公寓的销售均价约为20000元/平方米,距离其周边五公里的润枫领尚的普通住宅项目销售均价为26000元/平方米。而在2012年年底时,东亚印象台湖的销售均价仅在1万元出头。

带动区域土地升值

近几年,“环首都经济圈”概念不断升级,而台湖仅仅是其中的一个写照。随着京津冀协同发展上升到国家战略层面,不仅仅是北京市区周边的土地,河北、天津等区域的土地价值也面临重估。

业内人士指出,此次京津冀的协调发展,其覆盖范围已包括河北廊坊、河北固安、天津武清等区域。不仅是对北京资源和人口的分流,还将通过发挥城市间的协同能力,提升区域的整体经济活力和人口吸引力。未来部分央企、非核心政府部门可能逐步迁移到这些区域,一些高等院校也可能在此建立大学城,预计可以容纳500万北京人口的迁移。

申银万国认为,现阶段京津冀协同发展的核心是重构以北京为中心的一小时经济圈,而受地形影响,主要是向东向南辐射,与之接壤的廊坊市三河、大厂、香河、广阳、永清、固安、霸州等区县及涿州市将最先受益。

据了解,在上市公司中,华夏幸福已在环北京区域布局了10个园区项目,几乎包含北京一小时经济圈内的绝大部分县市,而公司99%以上的业务收入均来自于环北京地区。

“环首都经济圈周边楼市和以往相比价格已经不低,但与北京地区房价比依旧优势明显。”克而瑞分析师牟增彬认为,近年来北京楼市调控多管齐下,部分资金实力相对较弱或不符合购房要求的购房者被逐渐挤压。随着交通网络的完善以及政策对楼市分流的引导作用,周边区域所具有的升值空间和较宽松的限购政策,对购房人的吸引将越来越大。

姚峰:中上协将搭建“四个平台”服务会员

□本报记者 任明杰

中国上市公司协会党委书记、执行副会长姚峰日前在该协会于山东组织的“上门服务周”首站活动上表示,2014年,中上协将主动承接证监会监管转型释放出的业务空间,着重在会员服务方面搭建好专职工作人员、地方协会、专业委员会和行业委员会“四个平台”的建设。

姚峰指出,协会自成立以来,紧密围绕“服务、自律、规范、提高”的基本职

责,努力找准工作定位,在反映会员诉求、维护上市公司整体利益、促进提高上市公司质量和自律规范等方面开展了大量工作。2014年,中上协将深入贯彻党中央关于全面深化改革的战略部署,在推动政府监管转型、强化行业自律的新形势下,增强责任感和紧迫感,开拓创新、积极进取,主动承接证监会监管转型释放出的业务空间,努力当好会员的服务员,做好政府部门的信息员与参谋助手,切实发挥协会贴近会员、贴近市场的资源优势,

坚持“服务为先”,积极探索、大胆实践,着重在会员服务方面搭建好专职工作人员、地方协会、专业委员会和行业委员会“四个平台”的建设,做好会员服务体系、自律规范体系、政策传导体系和会员维权体系的建设。

据了解,“上门服务周”是中上协根据2014年度工作计划安排,深入辖区、贴近会员提供服务的最新举措,是中上协“走进上市公司”活动的延续。活动是在地方证监局、金融办支持下,由中上协携手地方

协会,并联合中上协专门委员会开展跨区域的交流培训,反映需求和宣传先进。通过邀请知名学者专家进行专题讲座、组织高端师资力量提供针对性培训研讨、带领媒体走进上市公司采访宣传等方式,配以对协会重点和特色工作的宣讲,形成中上协上门服务的“营养套餐”。

作为此次“上门服务周”的重要内容之一,2月26-28日,中上协上市公司报道记者俱乐部的媒体成员们走访了浪潮软件、龙力生物、中通客车、东港股份四家会员单位。

“高利贷事件”连锁反应 成城股份遭立案调查

□本报记者 钟正

中国证券报2月21日刊登《成城股份被孙公司拖入“高利贷”深渊》的报道,引发市场广泛关注。2月27日晚,成城股份发布公告,承认孙公司江西富源2011年私自借款6750万元,成城股份担保事项未履行决策程序,未进行披露。3月4日,“高利贷事件”又有了新的进展,成城股份收到《调查通知书》,因公司涉嫌违反证券法律法规,证监会决定对公司进行立案调查。

涉嫌违反法律法规

中国证券报报道提及,2011年8月,江西富源为完成银行贷款还旧借新工作,该公司与成城股份、江西省家电市场海兴家电商行签订《协议书》,借款利息高达每日

千分之三。2012年2月15日海兴家电商行业主万仁辉向法院提起诉讼,法院于2013年4月24日作出判决:江西富源偿还原告借款6750万元并按银行同期贷款利率的4倍支付利息。

此外,成城股份与江西富源的关系也存在。2010年9月,成城股份通过全资收购江西富源的决议,而早在2008年江西富源的51%股权已经登记在了上市公司名下,在此期间,多次声称双方无关联关系。市场人士表示,针对江西富源借款的行为,成城股份涉嫌未履行经营决策和信息披露义务。此外,虽然成城股份在澄清公告中表示,提前成为持股51%的控股股东,是由于江西富源原股东对公告理解有偏差,但是以工商登记为依据,依然存在信息披露的瑕疵。

最近一段时间,成城股份可谓麻烦缠身。除了孙公司江西富源私借“高利贷”的行为引发质疑外,为成城股份发行募集定增基金的上海优道投资管理有限公司近日向投资人告知,基金兑付“需继续延期”,而无法垫付的优道投资已在办理提起仲裁手续。

欠债追债两难

除了诉讼纠纷缠身之外,成城股份还面临着多项债务到期未清偿,以及巨额债权难以讨还的困难。

3月4日晚,成城股份公告称,上海证券交易所对近期公司公告以及媒体报道的相关情况进行了问询。对于多笔银行逾期贷款,成城股份在回复中进行了详细列示,目前共有5笔重大债务到期未清偿,合计

38660万元。其中,建设银行吉林市分行的1亿元借款纠纷已立案,成城股份相关资产被进行了保全。

此外,成城股份还有3笔重大债权到期未获清偿,分别为深圳中技实业欠款6336.84万元、大陶精密科技欠款14785.97万元,深圳市佳誉合丰公司欠款1.64亿元。

此前,成城股份曾披露终止收购湖南成城精密科技有限公司股权事项进展,在屡次讨回提前支付的收购款无果之后,公司与香港大陶、深圳中技重新签订《还款协议》作为《股权转让终止协议》的补充协议。成城股份表示,若深圳中技、香港大陶仍未在协议约定的期限内还款,则公司有权要求深圳中技/香港大陶支付双倍罚息直至还清所有欠款为止。

掌趣科技增资欢瑞世纪促影游互动

□本报记者 姚轩杰

掌趣科技3月4日晚公告,公司拟使用1.28亿元增资欢瑞世纪影视传媒股份有限公司,增资后公司持有欢瑞世纪4.67%的股份。欢瑞世纪是一家优秀的影视公司,业内人士指出,未来影视、游戏内容的深度结合将会更加普遍。

1.28亿增资影视公司

欢瑞世纪主营业务包括电视剧及电影业务、艺人经纪业务、游戏开发业务。钟君艳、陈援夫妇系欢瑞世纪的实际控制人。其投资和拍摄了多部影视作品。目前参与投资制作发行的较知名电影、电视剧的主要

有:《王的女人》、《宫》、《画皮2》、《宫锁珠帘》等,并签约了杨幂工作室、何晟铭工作室、刘恺威工作室、杜淳工作室等知名艺人工作室。

欢瑞世纪于2013年成立了全资子公司欢瑞世纪(北京)网络科技有限公司,专注于网络游戏开发运营,目前开发中的游戏包括《天启神魔录》、《魔龙传说》等。

根据欢瑞世纪2014年正在进行的电视剧、电影和其他业务情况,并依据行业历史经验、运作模式的测算,欢瑞世纪2014年净利润可达约1.75亿元。以此为依据,以14.29倍市盈率进行估值(即欢瑞世纪整体估值为25亿元),公司确定本次增资欢瑞世纪的投资价格为25.35元/股,投入增资金额

总计1.28亿元。

本次投资后,欢瑞世纪总股本将扩增为1.08亿股,掌趣科技将认购新增股份中的504.83万股,占扩增后欢瑞世纪总股本的约4.67%。扩增后,钟君艳、陈援合计持有3936.6万股并仍为实际控制人。

“影游互动”成趋势

掌趣科技表示,欢瑞世纪是一家优秀的影视公司,投资它符合公司以精品游戏为核心、“影游互动”的泛娱乐化经营战略。

业内人士介绍,现阶段游戏公司对优质内容的争夺日趋激烈,优质内容版权授权是打造游戏精品的稀缺资源,版权储备

也将提升游戏行业的进入壁垒。而影视产业与游戏产业本身有着显著的互补性,有关的人物形象、情节、场景、音乐等可相互共享。“影游互动”能为用户提供更深度娱乐体验,可以更好地促进品牌影响力的拓展和收入的持续提升。

去年华谊兄弟在并购银汉科技的时候就明确提出了“影游互动”概念。华谊兄弟董事长王中军曾表示,华谊电影未来将会授权给银汉科技使用,开发相关游戏。

业内人士分析,华谊兄弟是掌趣科技的第二大股东,掌趣科技参股影视公司是受到了华谊的启发。未来影视、游戏公司之间的相互收购或参股将是行业发展趋势,影视、游戏内容的深度结合将会更加普遍。

*ST北磁扭亏免暂停上市

□本报实习记者 王小川

*ST北磁3月4日晚发布业绩快报,公司2013年度实现净利润1383.07万元,同比扭亏为盈,每股收益0.11元。

公司2012年度亏损1938.81万元。此次扭亏将使得*ST北磁成功避免暂停上市的风险。此前,*ST北磁因2011年、2012年连续两个会计年度的净利润为负值,已被上海证券交易所实施退市风险警示。

公司实现扭亏为盈的主要原因是,公司处置非流动资产获得净收益1632万元;公司通过调整产品结构,使得产品毛利率水平进一步提高。

中煤能源遭生命人寿举牌

□本报记者 王小伟

继举牌金地集团后,生命人寿再度出手。刚刚宣布追随神华集团大降煤价的中煤能源3月5日发布公告称,公司接股东生命人寿保险股份有限公司通知,截至2014年3月4日,其通过二级市场交易累计持有公司A股和H股股份的表决权已达5%。

上海建工拟定增募资40亿元

□本报实习记者 徐金忠

上海建工公告称,公司将向包括公司控股股东上海建工(集团)总公司在内的不超过10名(含10名)特定对象,以不低于5.56元/股的发行价格,发行不超过71942.446万股(含)。

上海建工(集团)总公司承诺认购本次非公开发行的股票数量不少于本次非公开发行股份总数的15%,且认购股份自发行结束之日起36个月内不得转让。其他发行对象的认购股份的不得转让期限则为自发行结束之日起的12个月内。

本次上海建工非公开发行股票募集资金总额将不超过400000万元(含400000万元),募集资金将用于投资昆山市中环快速化改造项目及施工机械购置项目,并将向公司旗下七家建筑施工及建筑设计类全资子公司增资。

浙报传媒子公司

拟亿元入股两竞技游戏公司

□本报实习记者 王小川

浙报传媒公告称,公司子公司东方星空创业投资有限公司拟合计出资10010.12万元受让起凡数字和起于凡信息各5.75%股权。

公司表示,通过此次东方星空对起凡数字和起于凡信息各5.75%的股权受让,公司将获得更深入介入中国电子竞技大产业的机会,与两家标的公司旗下的电子竞技类游戏新产品、网页游戏联合运营、电子竞技平台及赛事资源联合拓展等业务形成协同效应。

据介绍,电子竞技已经被国家体育总局认定为正式体育比赛项目,并成为亚洲室内运动会正式比赛项目。起凡数字和起于凡信息专门从事于电子竞技游戏的研发和运营,旗下运营“起凡游戏平台”和“11对战平台”,自主研发群雄逐鹿、金戈铁马和三国争霸2等多款电子竞技游戏产品,系国内领先的竞技游戏公司。

综艺股份拟收购北京仙境

□本报实习记者 王小川

综艺股份公告称,公司于2014年3月3日与北京仙境境网络科技有限公司股东及授权代表签署股权转让意向书,拟通过公司或下属企业受让仙境境网的控股权。

本次投资意向是综艺股份在移动互联网彩票业务领域,继续向收购上海量彩信息科技有限公司、上海好炫信息技术有限公司之后的又一举措。公司表示,若本次投资能成功实施,将有利于公司在移动互联网彩票业务领域打造核心竞争力并占领行业领先地位,有利于公司其他移动互联网业务共同获取未来最有效的流量入口。

据介绍,仙境境网是一家立足移动互联网,专业从事移动应用开发、运营、推广的高科技企业,拥有多项移动领域计算机软件著作权,在移动互联网领域积累了丰富的经验,与三大电信运营商具有良好的业务合作关系,符合移动互联网未来发展趋势。

海南海药参股美国仿生眼公司

□本报记者 蒋文革

海南海药3月4日晚发布公告称,公司董事会通过相关议案,同意控股子公司上海力声特医学科技有限公司以不超过300万美元参股美国仿生眼公司并取得其16%股权。参股后,力声特将成为仿生眼公司在中国的独家战略合作伙伴,由此在中国仿生眼市场占得先机。

仿生眼公司注册于美国特拉华州,其产品为哈佛大学眼耳鼻喉医院和省理工学院合作研究的人工眼。人工眼通过采集图像信息后转化为电信号,刺激视神经纤维来重建患者的视觉功能,其主要适应症为老年黄斑变性 and 视网膜色素变性。目前仿生眼公司的人工眼产品已经完成了动物试验,正准备进入FDA临床试验。据悉,美国老年黄斑性病变的患者目前有900万人,中国超过1000万人。

海南海药方面认为,人工眼与力声特目前的产品人工耳蜗在设计原理、生产工艺上具有较高的类似度,符合力声特产品系列的定位;产品应用于残障人群,符合力声特公司的总体规划和发展方向;产品的技术先进性避免了上市后的同类竞争,并可提升公司价值;哈佛大学及麻省理工学院研发团队可提升力声特的整体技术水平,加速与国际一流水平接轨。

江中药业否认资产注入传闻

□本报实习记者 王小川

江中药业3月4日晚发布公告,否认了此前媒体报道的关于“猴姑”饼干将注入上市公司的传闻。江中药业称,“猴姑”饼干系公司控股股东江西江中制药(集团)有限责任公司于2013年下半年开始筹划并推出的具有养胃功效的功能食品,该业务目前不属于上市公司。按照信息披露的相关规定,“猴姑”饼干的销售数据、规划等相关信息,尚不属于披露事项。

公司表示,“猴姑”饼干作为新产品,从上市、推广到最后被消费者接受并认可,需要经历一个相对较长成长周期,此阶段需要较大的市场推广,且由于饼干面临的市场竞争非常激烈,其市场推广结果存在一定不确定性。若未来“猴姑”饼干取得市场推广成功(如产品实现盈利或类似条件)后,会在合适的时机将优质资产注入上市公司。