

一线城市土地“惜供”

房企拿地金额骤降

□本报记者 于萍

楼市低迷造成的连带效应正在向土地市场传导。今年以来,一线城市土地交易量及成交总额均出现明显调整。特别是6月以来,一线城市的土地挂牌数量也大幅下滑,土地市场“惜供”现象正在蔓延。

土地供应量缩减

通常情况下,从6月开始土地市场会逐步进入成交活跃期。但是,目前一线城市土地挂牌量仍处在较低水平。分析人士指出,推地节奏放缓,意味着未来土地成交量难以有效提升。

北京市土地整理储备中心信息显示,目前正在挂牌交易的经营性土地仅有5宗,其中最早成交的两宗居住类用地——昌平区沙河镇地块及顺义新城第21街区地块,还需要等到7月14日以后才有结果。而北京市上一宗成交经营性土地,还要追溯到5月6日。这意味着北京已有至少两个月的时间住宅用地“零成交”。

事实上,上述两宗地块也是在北京长达百日的住宅用地“零供应”后首次迎来的土地出让。两宗地块起始总价达到47.8亿元,楼面价均超过2.5万元/平方米。业内人士认为,由于地块价格较高且需异地建设保障房,预计地块的溢价水平不高,难



CFP图片

现年初的抢地热潮。

住宅用地“惜供”现象并不仅仅发生在北京。中国指数研究院数据显示,截至6月上半月,北京、上海、深圳、广州四大一线城市仅推出5宗纯住宅用地,面积合计约29万平方米。近期上海市连续推出多宗土地,但主要以商业用地为主。6月18日上海市挂牌出让位于青浦区赵巷镇的一宗商住用地,出让面积为2.5万平方米。

土地市场降温

今年年初,土地市场曾掀起一波抢地热潮,“房冷地热”的局面也延续多时。不过,从6月开始,土地市场已有降温迹象。

中原地产研究部数据显示,6月上半月一线城市总成交土地8宗,合计成交金额为18.2亿元。中原地产分析师张大伟预计,6月四个一线城市的土地成交额将低于200亿元,将创造最近几年的最低点。

土地市场降温不仅体现在土地成交数量的下滑上,土地成交均价、平均溢价率等指标也在今年出现明显下调。数据显示,6月上半月一线城市成交的8宗用地平均溢价率仅为4.8%,成交楼面价格为3989.19元/平方米。5月一线城市共成交了32宗用地,平均溢价率为23.5%,也处于近期低位。相比之下,年初土地市场较为火爆时,1月份的一线城市土地平均溢价率达到了50.5%。

土地市场降温,房企拿地意愿也趋于谨慎。中原地产数据显示,截至6月18日,销售20强的标杆房企6个月内拿地总额仅为724亿元,仅中海、富力、恒大、招商等房企出手,其他房企则基本停滞。相比之下,2013年6月,20强房企拿地金额超过420亿元。

“土地市场已经开始降温。”张大伟表示,房企受到销售不佳、资金链趋紧的影响,虽然对一线城市地块仍有一定渴求,但购地已趋于谨慎及理性。同时,各地政府也在房地产市场降温之际放缓推地步伐,推出地块难以较高溢价成交,从而导致溢价率同比回落。

业内人士预计,随着市场预期改变,楼市已步入调整期。未来房企在拿地策略上也将趋于谨慎,但一线城市仍然是大型房企布局的重点。未来一线城市恢复供地规模后,热门地块的竞争仍将激烈,但土地市场整体溢价水平不会有明显攀升。

■ “新三板”动态

新眼光拟1元转让子公司

新眼光(430140)6月19日晚公告,公司决定,将全资子公司上海派尼克医疗器械有限公司的固定资产和无形资产无偿转让给公司;之后,将派尼克100%股权进行转让,受让人为王晓东,转让金额为1元。

公告称,此举是派尼克经营持续亏损,公司基于整体经营发展的考虑,派尼克现有的项目将无偿划转至公司事业部,今后有关子公司的项目均由公司事业部负责。

派尼克主要从事I类医疗器械、计算机软硬件及辅助设备(除计算机信息系统安全专用产品)等的服务业务,成立于2012年3月15日,注册资本200万元。截至2013年12月31日,派尼克公司的总资产290.27万元,净资产179.64万元,2013年实现营业收入78.93万元,净利润-63.54万元。(欧阳春香)

万科事业合伙人第六次出手增持 累计增持已突破两亿股

代表万科1320名事业合伙人的深圳盈安财务顾问企业(有限合伙)再度出手。万科6月19日晚公告,盈安合伙通过证券公司的集合资产管理计划,于2014年6月13日至6月19日,通过深交所证券交易系统购入公司A股股份2396.96万股,占公司总股本的0.22%。上述期间购买公司A股股票的平均价格为8.40元/股,共使用约2.01亿元资金。

这已是盈安合伙第六次增持万科A股票,其累计增持数量已经突破两亿股。盈安合伙表示,将继续增持万科A股股票。(傅嘉)

凯撒股份拟溢价27倍买游戏公司

凯撒股份6月19日晚发布重组预案,公司拟通过向特定对象发行股份和支付现金相结合的方式,购买由黄种溪等持有的酷牛互动合计100%股权,交易价格为7.5亿元,增值率约2700%。

其中,拟10.17元/股定增股份支付的对价部分为4.5亿元,采取现金支付3亿元。同时,拟9.15元/股底价非公开发行募集配套资金不超过2.5亿元,用于支付上述现金对价。

酷牛互动主要从事移动游戏的研发及运营。本次交易完成后,凯撒股份将变身为服装与网络游戏并行的多元化上市公司。(欧阳春香)

博元投资否认

控股股东与上海优道存资金往来

博元投资6月20日发布关于上海证券交易所问询函回复的公告,称公司控股股东华信泰与上海优道不存在资金往来,也未开设媒体所称的有关银行账户。

公告称,经征询控股股东华信泰,上海优道曾在2013年5月与华信泰联系过,欲为其拟认购的公司2012年非公开发行的股份所需资金进行募集。华信泰与上海优道几经磋商,但最终未达成一致意见。因此,华信泰最终并未委托上海优道进行募集。媒体中所称的华信泰承诺提供的溢价回购承诺函也未向上海优道提供过。经公司认真核查,公司与上海优道不存在资金往来。

公司在网上查阅了有关媒体报道所称的“优盈2号·博元投资定向增发投资基金”的相关资料,其中提及资金托管行设立在中国农业银行股份有限公司赵巷支行。公司经核查确认,公司从未在该行开立过任何银行账户。公司将继续跟踪调查与该账户有关的情况。如确认有人在该行以公司名义虚开账户,公司将立刻向公安机关报案调查此事。

目前,博元投资正筹划拟以5.2元/股的价格向公司关联方珠海富锦等定向增发不超过1.54亿股。公司称,上述立案调查事项对公司非公开发行的影响暂时未能估计。(汪珺)

联通虚拟运营商城市招标 苏宁互联中标61个城市

中国联通虚拟运营商转售企业城市招标结果日前出炉,14家虚拟运营商在全国主要城市进行“圈地”,苏宁云商旗下负责虚拟运营业务的子公司苏宁互联以中标总量61个城市,成为目前全国覆盖范围最广的虚拟运营商。

中国联通对虚拟运营商采用竞标方式。在前期已确定的19个城市的基本上,苏宁互联此次再中标42个城市,中标总量达61个城市,在全国28省(除青、藏、甘)都设了业务机构。

苏宁互联相关负责人表示,苏宁互联定位为互联网化的虚拟运营商,致力于打造移动互联生态圈。(丁菲)

股东大会通过定增方案 大江股份向养老产业转型起步

6月20日,大江股份公布了2013年度股东大会决议,公司向大股东旗下上海绿洲科创生态科技有限公司及中国长城资产管理公司定向增发共计12300万股股份的非公开增发议案获高票通过。

大江股份向养老产业转型迈开实质一步,公司拟将子公司上海仁晖实业有限公司更名为上海仁晖养老服务有限公司,从事养老服务业务。董事长俞乃奋表示,公司将以养老健康物业为核心,在投资管理、开发管理、运营管理方面增强竞争优势,致力于成为养老健康综合服务商。(万晶)

雅戈尔减持

工大首创大股东变为泽添投资

工大首创6月19日晚公告,近日雅戈尔和一致行动人通过上交所证券交易系统减持了部分公司股份。截至6月19日收盘,雅戈尔和一致行动人累计持有工大首创股份3500.10万股,占公司总股本的15.60%。至此,雅戈尔和一致行动人累计持有的公司的股份数量已低于泽添投资持有的3520.48万股(占公司总股本的15.69%),泽添投资成为公司第一大股东。(郭力方)

都市丽人将登陆港交所

筹备在港交所上市的都市丽人日前启动全球发售,并披露公司详细财务数据。公司计划募资最多约18亿港元,并将于6月26日挂牌。

都市丽人业绩大幅增长主要是过去两年来销售门店数量的扩张。2011年,公司旗下门店数量为3494家,其中自营店82家;仅仅2年过后,到2013年底,公司门店数量已经增加至5790家,其中自营店增至721家。按照其募资计划,此次募集资金当中的39%约5.68亿港元将用于自营门店的扩张,计划至2018年将公司的自营门店数量扩充至2000家。

目前贴身衣物行业仍处于高速发展期。第三方监测数据显示,截至2013年底,都市丽人市场份额达到2.8%,成为国内最大的贴身衣物品牌企业。(张玉洁)

均信担保 为小微企业管理风险

新三板定增网
新三板探营

革的攻坚阶段,小微企业是国民经济体系中最具有活力的一部分,但是小微企业始终为“融资难”问题所困扰。加强小微企业金融服务,事关经济社会发展全局,各级政府、相关金融机构都在大力扶持小微企业。均信担保正是抓住了小微企业融资难、担保难的“牛鼻子”,与多家银行携手合作,创新经营模式,实现了快速发展。目前公司合作银行达36家。公司根据不同银行信贷产品特点推荐适合的企业,为客户选银行、为银行选客户并提供担保,成为银行开展小微企业贷款的重要合作伙伴。

据了解,均信担保成立于2002年,2006年完成改制,是黑龙江省第一家股份制担保公司,也是哈尔滨市政府参股的混合所有制担保公司。公司主要面向小微企业及“三农”提供融资担保服务,十余年来累计为7000多家小微企业提供融资担保18000多笔,担保总额达130多亿元,笔均担保额仅为70余万元。其中,2013年为2000多户企业提供担保28.03亿元,实现各项收入1.2亿元,净利润3366万元,纳税

2400多万元,每10股派发现金红利1.06元。迄今,均信担保在黑龙江省12个地市设立了39个分公司,并逐步形成了“银行放心、客户满意、政府支持、合作发展”的特色经营模式,先后被授予国家中小企业公共服务示范平台、中国中小企业协会创新服务先进单位等荣誉。

小微企业“融资难”的实质是缺信用,大部分小微企业都存在财务不规范和抵押物缺乏等问题,很难获得贷款。李明中说,担保机构的任务就是“经营信用、管理风险”,应该正确对待风险,主动承担风险,科学管理风险。

他介绍,均信担保摸索出了一套适合小微企业的担保技术,要求客户“四有一无”,即:有诚信人品、有经营还款来源、有合理借款用途、有一定反担保措施,无不良信用记录。公司将小微企业按抵押物和还款来源划分为四个象限,明确可以为三个象限的客户服务,涵盖了创业型、创新型和成长型的小微企业。根据企业不同类型和不同发展阶段,公司采用针对性的资信评

价方式和灵活多样的反担保措施,寻求还款来源和反担保措施的最佳结合点,把大量达不到银行贷款门槛的小微企业纳入了担保范围,也有效地防范了担保风险。

均信担保积极完善担保体系,建立再担保机制。2009年公司与东北再担保公司合作,开创全国“打包再担保”业务之先河,至今双方已完成15个“打包增信”共20.5亿元,还通过黑龙江省鑫正担保集团代开保函等方式开展再担保合作126笔3.5亿多元。同时,均信担保还积极探索服务“三农”的有效方式,支持地方经济发展。

李明中称,按照国家有关规定,目前担保机构的净资产最高放大倍数为10倍,担保机构只有不断补充资本,才能为更多企业提供担保服务。今年公司股票在新三板挂牌并募集资金1.78亿元,是公司发展的一个新的里程碑,也为我国担保业走进资本市场蹚出了一条新路。以此为契机,均信担保将更为公开透明,治理更加规范,品牌信用也将进一步提升。

□本报记者 马越 尹哲辉

2014年1月24日,哈尔滨均信投资担保股份有限公司(简称:均信担保,代码:430558)在“新三板”挂牌上市,成为全国首家在国内证券市场挂牌的担保公司。为什么均信担保能够在国内8185家融资担保机构中脱颖而出,率先叩开资本市场的大门呢?日前中国证券报记者采访了公司董事长李明中。

李明中称,均信担保能够快速发展,成为国内领先的小企业融资担保机构,一是与国家政策支持方向相吻合,二是弥合了蓬勃发展的小微企业群体对资金的庞大需求。

他介绍,目前国内经济正处于调整改

上海新梅董事会取消修改公司章程提案

兰州鸿祥方面撤回罢免董事长提案

□本报记者 万晶

上海新梅新晋大股东与原大股东兴盛集团之间对控制权的争夺出现一丝转机。

6月20日上海新梅公告,因市场对议案存在不同看法,董事会决定在2013年年度股东大会上取消《关于修改公司章程的议案》。上海新梅董事会还接到公司股东兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司及其一致行动人的来函,兰州鸿祥及其一致行动人决定撤回其所递交的《关于免去张静公司董事

事的议案》的临时提案。

就在上海新梅发布公告的同时,上交所也发布公告,督促各方充分披露信息。6月18日,上交所公司监管部门已向上海新梅、举牌方和兴盛集团发出监管工作函,要求各方按照《上市公司股票交易异常波动公告》格式指引的要求核实相关事项,尽快履行信息披露义务。上交所表示,将密切关注各类上市公司收购事件,

一旦发现存在违法违规行为的,将及时采取监管措施或纪律处分,并移送有关部门处理。

6月17日,上海新梅公告,董事会接到公司股东兰州鸿祥及其一致行动人来函,要求在公司2013年度股东大会增加《关于免去张静公司董事的议案》及《关于为股东在2013年度股东大会提供网络投票的议案》,并提交股东大会表决。

6月6日,兰州鸿祥、兰州瑞邦、上海开南、上海升创、上海腾京、甘肃力行签署《一致行动人协议》,合计持有上海新梅

6352.35万股股份,占上海新梅总股本的14.23%,成为第一大股东。6月10日,证监会对相关股东涉嫌超比例持股未按照规定履行报告、披露义务等违法违规事项正式立案调查。

6月17日,上海新梅公告,董事会接到公司股东兰州鸿祥及其一致行动人来函,要求在公司2013年度股东大会增加《关于免去张静公司董事的议案》及《关于为股东在2013年度股东大会提供网络投票的议案》,并提交股东大会表决。

6月17日,上海新梅公告,董事会接到公司股东兰州鸿祥及其一致行动人来函,要求在公司2013年度股东大会增加《关于免去张静公司董事的议案》及《关于为股东在2013年度股东大会提供网络投票的议案》,并提交股东大会表决。

6月17日,上海新梅公告,董事会接到公司股东兰州鸿祥及其一致行动人来函,要求在公司2013年度股东大会增加《关于免去张静公司董事的议案》及《关于为股东在2013年度股东大会提供网络投票的议案》,并提交股东大会表决。

6月17日,上海新梅公告,董事会接到公司股东兰州鸿祥及其一致行动人来函,要求在公司2013年度股东大会增加《关于免去张静公司董事的议案》及《关于为股东在2013年度股东大会提供网络投票的议案》,并提交股东大会表决。

6月17日,上海新梅公告,董事会接到公司股东兰州鸿祥及其一致行动人来函,要求在公司2013年度股东大会增加《关于免去张静公司董事的议案》及《关于为股东在2013年度股东大会提供网络投票的议案》,并提交股东大会表决。

6月17日,上海新梅公告,董事会接到公司股东兰州鸿祥及其一致行动人来函,要求在公司2013年度股东大会增加《关于免去张静公司董事的议案》及《关于为股东在2013年度股东大会提供网络投票的议案》,并提交股东大会表决。

6月17日,上海新梅公告,董事会接到公司股东兰州鸿祥及其一致行动人来函,要求在公司2013年度股东大会增加《关于免去张静公司董事的议案》及《关于为股东在2013年度股东大会提供网络投票的议案》,并提交股东大会表决。

6月17日,上海新梅公告,董事会接到公司股东兰州鸿祥及其一致行动人来函,要求在公司2013年度股东大会增加《关于免去张静公司董事的议案》及《关于为股东在2013年度股东大会提供网络投票的议案》,并提交股东大会表决。

6月17日,上海新梅公告,董事会接到公司股东兰州鸿祥及其一致行动人来函,要求在公司2013年度股东大会增加《关于免去张静公司董事的议案》及《关于为股东在2013年度股东大会提供网络投票的议案》,并提交股东大会表决。

上汽集团将加大自主品牌投入

本身四个方面的挑战。他说,目前汽车行业面临交通拥堵、雾霾等方面的制约,上汽集团方面将以替代能源和新能源技术应对汽车尾气造成的雾霾问题,以车联网、汽车智能技术应对交通拥堵对行业发展的不良影响。

陈虹指出,目前部分合资品牌强势进入10万元以下车型,国内自主品牌的发展很艰难。相比之下,上汽集团自主品牌发展

情况相对较好,集团自主品牌市场定位中高端,更有拓展的空间。上汽集团将把自主品牌作为公司发展的核心,将继续加大投资,做大自主品牌下的各个车型市场的规模。

“上汽集团将把新能源汽车作为未来发展制高点。”陈虹称,新能源汽车的发展是一个几十年甚至几十年的过程,上汽集团将在新能源汽车技术上不断创新并加

中电科集团将控股凤凰光学

及其关联方非公开发行A股股票募资补充流动资金。公司股票6月20日复牌。

根据协议,中电海康将通过无偿划转的方式取得公司第一大股东凤凰光学的控股权,并通过凤凰控股间接控股凤凰光学,因此公司的实际控制人将发生变更。上述无偿划转经批准实施完成后,中电科集团将间接控制公司39.46%的股份。中电科集团将合计控制公司45.52%的股份。而通过本次非公开发行,公司将募

集资金共计约1.64亿元,扣除发行费用后全部用于补充流动资金。