

■特别报道

数亿债务缠身 千余业主维权

顺德广德业公司破产案现场调查

持续限购或引致小型房企破产潮

本报记者 李少林

实习记者 常仙鹤 广东顺德报道

4月20日下午,顺德国际商业城、广德业房地产发展有限公司前台人员神情冷淡,面对广德业破产和解一事的询问,她表示,不便对外发布任何信息。

此前,广德业一纸破产公告让房地产市场紧绷的神经为之一颤,外界自然将广德业破产和杭州一家房地产破产与房地产限购政策挂钩。但顺德区国土城建和水利局房产管理科副科长陈晓涛表示,广德业破产与房地产限购关系不大,其问题由来已久。

但顺德本地人士表示,广德业破产从侧面折射出目前顺德本土中小房地产开发商的生存困境,这些企业在宏观调控和外地大型房地产入侵的双重冲击下,没有后续项目开发,经营难以为继。

十年前资金链断裂

4月12日,广东省佛山市顺德区广德业房地产发展有限公司发布公告称,公司拟向法院申请破产和解,盘活存量资产,清偿公司债务以及为广大业主办理房屋产权证,请与该公司相关的公司或个人见公告后,3天内到该公司位于顺德国际商业城A区四座二层

118号办事处洽谈有关破产和解事宜。

顺德区政府和法院方面证实,广德业确实已进入破产程序,法院正对其提交的材料进行审核,尚未正式作出受理或驳回的决定。

资料显示,广德业公司成立于1995年,当时注册资金为13万元,黄冠芳出资10万元,持有其76.9%的股权。到2004年,广德业资本金扩充至3888万元,黄冠芳出资3499.2万元,占90%。

据陈晓涛介绍,顺德国际商业城是广德业公司在顺德城区开发的最大的商业地产项目,也是最后一个。这个项目2003年就因资金链断裂,而陷入资不抵债。”

陈晓涛说,广德业目前严重资不抵债,其资产已经被轮候冻结6次。20多家单位和企业对广德业提出了赔偿要求。

至于广德业为何资金链断裂,陈晓涛说:“老板野心太大,国际商业城建筑面积达16万平方米,当年是一次性全部开工,这是导致资金链断裂的主因。”

资金链断裂的后果是工程款无法结算,银行贷款无法归还,进一步导致国际商业城项目无法通过验收。据陈晓涛介绍,国际商业城目前尚未完成质量整改、永久

用电等工程,未能通过规划验收与竣工验收等手续,暂不具备确权发证的条件。

广德业商业城位于105国道旁,与顺德区客运总站毗连,商业城旁边高楼林立。顺德国际商业城四层低矮的建筑在周围崭新的高层建筑的映衬下显得陈旧而落寞。国际商业城一层分布着面积从10余平方米至几十平方米的铺面。这些商铺经营范围五花八门,并无明显统一的特征,唯一相同的特点就是生意清淡。

据陈晓涛透露,国际商业城已经出售半数商铺,涉及1000余家中小业主。

多年诉讼缠身

广德业多年来就与施工单位和银行以及上千中小业主陷入纠纷。

公开资料显示,2006年12月20日,经卢兆雄申请,佛山顺德区法院判决,冻结、划拨黄冠芳存款801.54万元。2008年12月25日,法院查封了黄冠芳所有的广德业房地产发展有限公司90%的股权。

这只是广德业众多债务的冰山一角。据悉,2011年以来,广德业就有28单相关诉讼,涉及金融债务、借贷、商品房买卖合同、商铺租赁等多个方面。

工商资料显示,自2005年以来,广德业公司一直亏损,但亏损额度都不大,2005年至2008年间,除了2006年亏损15万元,其他几年每年亏损都在1万元以下。工商管理局给出广德业公司亏损的理由是:“工程未做结算,费用大做为亏损。”

从资料上看,截至2008年底,广德业公司总资产为3.672亿元,负债3.295亿元,净资产约为3770万元。但据陈海涛介绍,广德业公司具体财务数据如何自己并不清楚,但目前广德业确实是严重资不抵债。据悉,广德业的债务缺口多达数亿元。

除了巨额的债务外,广德业因未能为国际商业城项目取得房证,而与1000多名商业城中小业主发生矛盾。据悉,早在去年3月份,就有商业城业主在网上发帖咨询房产证问题。广德业的债务矛盾因公司创始人黄冠芳2008年辞世而激化。而黄冠芳继承人表态无意接手广德业公司债务纠纷,以及后来房地产行业价格暴涨等诸多因素都让广德业的债务问题错综复杂。

2009年,顺德区专门成立了广德业问题专责小组,陈晓涛为该小组相关负责人。据顺德区国土城建和水利局办公室梁副主任介绍,区政府对广德业问题非常关注。顺德广德业问题专责小组成立后,已

来,广德业公司一直亏损,但亏损额度都不大,2005年至2008年间,除了2006年亏损15万元,其他几年每年亏损都在1万元以下。工商管理局给出广德业公司亏损的理由是:“工程未做结算,费用大做为亏损。”

业内人士分析,两则地产商破产案跟房地产市场调控虽无直接的关系,但随着限购政策的持续,整个房地产市场的有效客户群将会逐步减少,未来将会有更多的中小房地产开发企业,尤其是项目型房地产开发企业将面临破产或被兼并的局面。

广德业的困境折射了顺德中小房地产开发商目前的生存环境。

资料显示,1954年出生的黄冠芳自1983年起经营装修公司,并在顺德区杏坛镇开始了房地产生意。

2000年,黄冠芳的广德业开始运作顺德国际商业城项目,但此后,广德业就再没有新项目推出。

如广德业这样的小开发商在顺德区还有很多,这些开发商要么是长期从事地产经营的本地建筑商,要么就是近几年“捎带玩票”的其他行业的企业主。

业内人士称,现在顺德不少小开发商日子不好过,但这些开发商还未到破产的程度。”该人士直言,本地的房地产开发商正在受到房地产限购和大地产商的双重冲击,目前的生存环境越来越艰难。

三元股份否认与问题明胶厂有染 称质检部门已开展调查

本报记者 李香才

最近“明胶事件”炒得沸沸扬扬,三元股份(600429)也被卷入其中。对此,三元股份发布澄清公告,称与问题明胶厂没有任何业务往来。

公告称,经核查,三元股份从未与河北学洋明胶蛋白厂有任何业务往来。2003年前三元股份从未使用明胶,2003-2005年使用美国卡夫明胶,2006年至今使用法国罗赛洛明胶。明胶仅在个别产品使用,且完全按照国家规定使用。

三元股份表示,公司始终对供

应商实施严格的管理审查机制。供应商需经质量、供应、技术等部门的联合审核,并采用独特的供应商二方审核机制,即聘请专业的二方审核机构及行业权威专家对供应商实施全方位审核,检验合格后方可使用,确保所有原辅料合格。并称,目前,相关主管质检部门已对公司开展检查,待检查结果出来后公司将及时公告。

此前,有报道称,在发生火灾的河北学洋明胶蛋白厂内发现一本没有烧毁的小册子,记载了与多家食品企业的交易,三元股份包括在内。

东方锆业2011年净利翻倍

宁波港实现净利24.68亿

本报记者 傅豪 赵浩

东方锆业(002167)23日发布2011年度报告,公司2011年实现营业收入5.5亿元,同比增48.35%;实现归属于上市公司的净利润9211.8万元,同比增102.23%,扣非后净利增135.59%;每股收益0.48元。公司拟以资本公积金向全体股东每10股转增10股并派1元(含税)现金红利。

东方锆业表示,澳矿项目各项产权转移手续已办理完毕,采矿开工许可证办理中,铭瑞矿业项目尚未正式开采,铭瑞矿业的成立及投产将进一步确保原材料供应。公司计划,2012年实现营收增长超5成,利润总额增长超5成。公司同日发布公告,拟发行不超

过5.5亿元公司债券,债券期限不超过10年,募集资金用于补充流动资金。

宁波港(601018)2011年年报显示,公司实现营业收入69.83亿元,同比增长16.30%;实现利润总额30.87亿元,同比增长11.94%;实现归属于上市公司股东的净利润24.68亿元,同比增长12.24%。

根据年报,公司2011年归属

于上市公司股东的所有者权益250.46亿元,同比增长9.62%;基本每股收益0.19元;归属上市公司股东的每股净资产1.96元;净资产收益率10.33%。公司拟将2011年度可分配利润18.64亿元的45%,按照持股比例向全体股东进行利润分配,拟每10股派发现金0.66元。

中海油

中国海域油气勘探连获新发现

本报记者 汪珺

中海油(HK.0883)20日宣布,公司在南海西部海域莺歌海高温高压天然气领域获得新发现,日产天然气约4240万立方英尺。过去一周内,中海油相继宣布在渤海、南海领域获得三处油气新发现。

据悉,此次新发现的东方13-2位于南海西部海域莺歌海盆地中央凹陷北部地区。钻获该发现的东方13-2-1井共钻遇35米的天然气层,所在海域水深65米,完钻井深3168米。经测

试,该井日产天然气约4240万立方英尺。这是公司继2010年

东方13-1气田中层评价成功以

来,公司在位于南海西部的莺歌海高温高压天然气领域再次获

得新的新发现。

连日来,中海油在油气勘探领域连获新发现。公司17日宣

布,蓬莱9-1含油气构造评价获

得成功,是渤海近年来发现的规

模最大的油田。与此同时,中海

油在位于蓬莱9-1以南8公里的

蓬莱15-2构造上也成功获得发

现,经测试,该井日产油超过1200桶。

股价腰斩 太阳纸业定增弃旧谋新

本报记者 李香才

由于股价大跌,太阳纸业(002078)此前的非公开发行股票计划已经过期失效,公司宣布停牌再谋新方案。

公司公告显示,鉴于市场环境持续低迷,且原定募集资金投资项目已经部分完成,截至公告日,公司未实施此次非公开发行A股股票方案。至此,此次非公开发行A股股票方案因股东大会决议失效而自动终止。公司同时公告正在筹划相关非公开发行股票事宜,相关事项尚在筹划审议过程中。为避免股价波动,公司股票自4月23日开市起停牌。待有关事项确定后,公司将召开董事会审议非公开发行股票相关事宜,最迟

于4月25日公告该事项,同时申请股票复牌。

据了解,太阳纸业去年3月19日公布非公开发行股票方案,拟向不超过10名特定对象以不低于11.82元/股的价格非公开发

行不超过2.2亿股,募集资金不超过25亿元,用于老挝“林浆纸一体化”项目和30万吨高松厚度纯质纸项目,并补充流动资金。该方案4月19日获股东大会通过,有效期为1年。太阳纸业在2011年半年报中称,该方案申请文件已经上报至中国证监会,不过此后并未公告是否获证监会通过的情况。去年7月4日,太阳纸业宣布,因实施了2010年利润分配方案,发行价格调整为11.67元/股。

华侨城一季度净利增11%

科伦药业每股收益0.35元

本报记者 张昊 白桦

游综合收入63.3亿元,比上年下降33%;房地产收入102.3亿元,比上年增长45.5%。同时,房地产业务63%的毛利率也高于旅游业务42.3%的毛利率。然而,受到持续的房地调控的影响,以中高端产品为主的华侨城地产业

今年的销售形势并不明朗。

科伦药业(002422)一季报显示,公司一季度共实现营业收入12.36亿元,较去年同期增长1.6亿元;实现归属于母公司股东的净利润1.7亿元,同比增长15%。每股收益0.35元,同比增长12.9%。

在日前召开的2011年度股东大会上,科伦药业发行26亿元公司债券的议案获通过。公司相关人

员介绍,此债券计划期限将不超

钢铁业全面过剩

未来几年我国粗钢消费或零增长

本报记者 李晓辉

空间不大,这将作为钢材市场运行的主要矛盾长期存在。

2011年,除电工钢板带品种外,其他钢材品种已经实现出口大于进口,这标志国内钢行业全面产能过剩。钢之家预计,我国目前钢材保有量和消费量已经接近发达国家水平,预计2012年-2015年我国的粗钢消费量将进入7.2-7.5亿吨峰值区域。这意味着未来几年钢铁消费比起2012年末的基础很可能几乎是零增长。

去年9月国内钢材市场价格大幅下跌,11月开始缓慢回升,自今年3月初开始呈现止跌回升态势,目前国内钢材市场价格处于恢复性回升的轨道中。现在的市场需求虽然减弱,但是没有太大的问题”,吴文章预计,2012年国内钢材市场需求平稳增长,预计全年粗钢需求量7.2-7.5亿吨,增长7%左右;国际市场需求增长减缓,预计今年我国净出口量约3000-3500万吨。下半年长材产量过剩压力将逐步显现。而铁矿石供需关系将有所缓解,价格略低于2011年,运行均价在140-150美元/吨之间。

据钢之家网站统计,截至2012年3月末,我国已经建成高炉产能8.78亿吨,其中容积小于400立方米的产能为1.14亿吨。此外,拟在建的高炉项目合计产能2.77亿吨。如果容积小于400立方米的高炉全部淘汰,到2015年我国的高炉产能将达到10亿吨,过剩态势明显。”吴文章表示。

多机构预计 成品油下调窗口5月初开启

本报记者 汪珺

随着国际原油价格的震荡下行,市场机构预计,若未来一至两周内国际原油价格不反弹,今年国内首个成品油价格下调窗口可能在“五一”假期后开启,幅度约200-300元/吨。

四月份以来,国际油价震荡走低,三地原油变化率负向趋势逐渐扩大。截至4月19日,金银岛监测的

三地原油最近22日均价为每桶122.693美元,较基准价下跌1.21%。安迅思息旺能源监测的三地原油加权变化率则达到-1.65%。金银岛预计,若原油延续盘整态势,三地原油变化率将在5月8日至10日达到-4%,届时调价周期与幅度均已满足,国内油品市场将迎来年度首次下调,其幅度为200-300元/吨。安迅思息旺能源也预计称,

若布伦特价格后期不高于118美元/桶,下调零售价格条件在5月3日就将满足;若布伦特原油连续大幅下跌,也不排除“五一”假期前即会下调成品油零售价格。该机构预计油价的下调幅度为250元/吨左右。

今年以来,国内成品油零售价格共经历了两次上调。2月8日,汽柴油价格分别上调300元/吨;3月20日,汽柴油价格分别上调600元/吨,使得国内汽柴油价格都创历史新高。

加上国内经济增速放缓,许多企业开工率明显下滑,高油价打压了部分终端需求,不少市场的成品油销量同比都出现下跌,许多加油站也纷纷打出“降价促销”的策略。据安迅思息旺能源统计,4月19日国内#0柴油车提均价在8795元/吨,比月初下跌83元/吨,调和国标93#汽油车提均价9739元/吨,比月初下跌94元/吨。

重庆啤酒一季度净利微增

泽熙投资“拂袖”去 华夏嘉实留“云彩”

本报记者 刘国锋 周渝

重庆啤酒(600132)发布一季报表示,1-3月份实现归属于上市公司股东的净利润3704.14万元,同比增长6.78%,基本每股收益0.0765元。而随着持仓“水位”降低,重庆啤酒的新前十大股东名单也浮出水面。

2011年年报中,个人投资者

袁超曾以277.80万股的持仓量居流通股东第10位,一季报则显示,嘉实沪深300指数证券投资基金管理以158.38万股的持仓量,成为除嘉士伯和重啤集团以外的第四大流通股东。华夏沪深300指数证券投资基金管理则以106.70万股的持仓量,居流通股东第九位。而曾经接盘大成基金并在去年底持有940.35万股的泽熙投

资,不再出现在前十大流通股东之列。

中国证券报记者4月20日从重庆啤酒2011年度股东大会上了解到,目前公司股东中几乎没有主动配置型机构持股者。业内人士称,重庆啤酒作为沪深300成分股,嘉实基金和华夏基金对其都可能是被动配置,且从2010年以来持股数量变化不大。