

6 公司调查 Investigations

雅戈尔刚退地又以近 24 亿拿地

■ 刘娟 报道

雅戈尔 6 月 20 日晚间公告称,公司将终止杭州申花地块的开发,并拟计提 484 亿元资产减值。雅戈尔董秘刘新宇对记者解释退地原因称,2011 年以来,房地产环境、市场形势发生了较大变化,公司中止开发申花地块有助于最大限度地保护股东利益及公司利益。

杭州地王退地事件,或许从其对“地王”的偏好开始便埋下了伏笔。不过雅戈尔对土地扩张的热衷,并未自此终止。据记者粗略统计,截至 5 月底,曾经的“地王制造机器”以近 238 亿元的资金“投石问路”,重启地产扩张步伐。

“除了服装主业之外,地产是雅戈尔重点发展的又一个主业。要想持续发展和开发地产业务,就需要进行适当的土地储备。”刘新宇称,公司会对已进驻的宁波、杭州、上海、苏州等几个城市进行跟踪,如有价格合适的就继续举牌。而对于一直被业内诟病的地王项目,雅戈尔方面并未表示出决绝的止步态度。只是模糊地称,无论从横向比还是纵向比,看土地最关键的还是要看它能不能盈利。

4.8 亿元“割肉”卸下包袱

作为曾经房地产领域高歌猛进的最典型样本,雅戈尔曾在 2004 年后的几年时间里,携 146 亿元资本优势在长三角一带攻城略地,杭州是其布局的最重要区域之一。在杭州,雅戈尔曾被割荆棘摘得多个地王桂冠。

申花地王就是其中之一。2010 年 11 月 30 日,雅戈尔在杭州申花板块拿下两宗宅地,总价 2421 亿元,折后楼面价 18 万元/平方米,刷新杭州当时土地出让的单价纪录。不过随后楼市就遭遇了“史上最严厉的调控”,申花板块楼盘最低售价曾一度跌破 16 万元/平方米。作为地王的雅戈尔申花地块,遭遇“面粉贵过面包”的尴尬。而迟迟未动工的现实,也让该地块深陷退地传闻近两年之久。

6 月 20 日晚间,传闻变成现实。杭州市国土资源局向媒体通报称,因雅戈尔公司未按土地出让合同约定履行,根据国家、省、市有关规定和土地出让合同相关约定,报经杭



州市政府同意后,将依法依规解除相关合同,目前相关手续正在办理过程中。

随后,雅戈尔方面也发布公告,确认终止上述杭州申花地块的开发。而若上述合同解除,雅戈尔已缴付土地款中作为履行合同的 4842 亿元将不予返还。对此,雅戈尔拟计提 4842 亿元资产减值准备。

记者查询雅戈尔 2012 年年报发现,截至 2012 年年底,雅戈尔已付该地块土地金额为 121 亿元,而 4 842 亿元的合同保证金是按照总土地款 2421 亿元的 20%计算而来。

时至今日,雅戈尔为原来的冒进付出了一定代价,4842 亿元的违约金可谓近年来历次“退地”事件中的企业损失金额最大的一次,此前苏宁环球在 2008 年因退出上海南京东路 163 地块时,损失 44 亿元。

不过,雅戈尔缘何不采取合作开发或股权转让等方式,而是决绝“割肉”近 5 亿元以寻求退出?对此,刘新宇在接受采访时并未过多解释,仅称,“2011 年 1 月以来,房地产市场的发展环境、市场形势和供需变化发生了较大变化,综合权衡后,终止开发申花地块。为此,雅戈尔与杭州国土资源局协商解决该块土地

出让合同,不再继续开发该地块”。

“地产界有个‘三拍原理’,一拍大脑非理性科学决策;二拍胸脯立生死状;三拍大腿后悔当初冲昏了头。雅戈尔这次拍大腿后悔并退地,也摆明了是想断臂调头。”有杭州当地开发商代表对记者介绍,雅戈尔自 2007 年进入杭州至今,销售情况一直不乐观,比如杭州商学院地块 2010 年 10 月开盘,至今都未能清盘。申花地块更是卡住了其资金链,在缥缈不定的市场行情下,坚持开发可能亏损,还不如退地更为稳妥。

杭州双赢机构总经理章惠芳也分析称,雅戈尔退地不排除资金问题,但也可以看出其对后市相对不乐观,认为继续开会亏更多。目前杭州申花板块的楼盘均价约为 2.5 万元/平方米,以雅戈尔的拿地成本再加上财务、建安成本,至少要卖 3 万元/平方米才不至于亏损,但按照目前的市场行情根本不可能实现,因此退地是一种止损行为。“算一笔账,如果不退地,雅戈尔继续下去可能亏的就是 48 亿元的两倍。雅戈尔现在卸下了包袱,说不定可以盘活其他项目。”章惠芳称。

从基本面的来看,雅戈尔目前经营较正常,但资金比较紧张。今年一季度,雅戈尔销售大幅增长,地产板块经营性现金净流入同比增长 402%,一季度末预收账款总额较去年底增加 7.7 亿元。但其短期借款接近 150 亿元人民币,负债率达到 71%,在地产企业中处于较高水平。

但刘新宇坚决否认公司存在房地产销售和资金链紧张的情况。“我们今年的房产板块预计将结算经营收入 80 亿元以上,截至今年 5 月底,公司已经实现预售金额 60 亿元,同比增长 52%,所以不存在资金链紧张的情况。”

仍将加码地产业务

杭州地王退地事件,凸显了雅戈尔的尴尬。不过雅戈尔对土地扩张的热衷,并未自此终止。事实上,与杭州市场截然不同,在大本营宁波,已在土地市场沉寂两年之久的雅戈尔,今年以来已通过多种方式吸纳土储。

5 月 30 日,雅戈尔子公司宁波雅戈尔新城置业有限公司以 1544 亿元拿下宁波东部新城核心区一地块,折合楼板价 9930 元/平方米。

值得一提的是,东部新城项目

已是雅戈尔 1 月内拿下的第四个项目。5 月 13 日,雅戈尔以 291 亿元拿下宁波鄞州区姜山镇原狮球集团地块;5 月 16 日及 18 日,雅戈尔分别发布对外投资公告,总计出资 7500 万元参股了位于宁波的两个项目。

据记者粗略统计,截至 5 月底,曾经的“地王制造机器”以近 238 亿元的资金在宁波“投石问路”,重启地产扩张步伐。

对此,刘新宇解释,除了服装主业之外,地产是雅戈尔重点发展的又一个主业。要想持续发展和开发地产业务,就需要进行适当的土地储备。公司会对已进驻的宁波、杭州、上海、苏州等几个城市进行跟踪,如有价格合适的就举牌。

而接下来,雅戈尔在土地市场或仍将加码。刘新宇并没有直接透露接下来具体的拿地投入计划,但称如有价格合适的就举牌,如果价格超出公司底线,就不会去拿地了。

“很多成长型房企近期都在土地市场上表现积极。雅戈尔也正是利用这一时机,在土地市场刚刚升温,尚未达到过热之前,增加自己的土地储备,为将来的开发做好准备工作。”中房数据研究院执行院长陈晟分析。

不过尽管雅戈尔多次对外表示,公司的发展版图是整个长三角,但其在尝试走出宁波的过程中,以高成本拿下多个地王项目开发得并不顺利,因而雅戈尔的新一轮扩张回归到了熟悉的宁波。记者梳理雅戈尔近年拿地动线图也发现,年内 6 次收储均在宁波当地。

“一边退地一边拿地,这种局面说明雅戈尔在调整土地持有的结构。”上海某地产分析人士介绍,此外,雅戈尔拿下的项目基本集中在大本营浙江宁波,还有两个项目选择了与其他开发商在当地合作拿地的方式,这一系列举动不难看出,雅戈尔战线收缩的同时变得谨慎。

中房信研究总监薛建雄也认为,雅戈尔在现阶段以较低的价格拿地,未来可以先把低价楼盘拿出销售,从而快速回款,改善现金流。

不过对于未来是否继续拿地王,刘新宇同样没有直接回复。“地王这个概念本身并不确切,现在大多数土地都是招拍挂,对土地本身来说,可能每一块地都是地王,都要产生一个最高的价格。”刘新宇称,无论从横向比还是纵向比,看土地最关键的还是要看它能不能盈利。

三一承认入股中联重科

■ 金华 报道

媒体报道三一系入股中联重科的消息引发业界一片哗然。6 月 26 日,中联重科发公告证实了上述消息。三一方面随后予以承认,并称这只是正常的投资行为。三一中联在工程机械行业可谓亦敌亦友,只是三一相关高层表示:“我们烦躁的是拿这事‘炒作’。

三一系持有中联 661.43 万股

根据中联重科的公告,该公司查证,截至公司 2012 年年度股东大会股权登记日(2013 年 6 月 7 日),三一

集团有限公司持有公司 A 股 3873597 股,三一电气有限公司持有公司 A 股 2740671 股。中联重科称:“本公司尊重所有投资者的选择,并依法保护所有股东的共同利益,不会对有关股东的投资行为和意图作出任何评价。对于任何人士及单位在该事件上的言论,本公司不予评价。”

三一方面昨天表示,中联重科总盘子高达 77 亿多股,三一持有的 661 万余股份数量占比非常少。这是正常的投资行为,是出于对行业的看好,并不是如某些媒体所猜测的要控股中联重科。三称,以前还在资本市场持有过柳工、厦工等工程机械集团公司的上市公司股份。“我们非常不愿被拿这事来炒作。”三一

内部人士说。

三一方面还指出,中联私自公布投资者信息涉嫌违规。

如果说三一入股中联确系财务投资,那这笔投资很可能并不划算。中联重科 A 股股价 6 月以来跳水幅度超 20%。昨天,中联重科收盘价为 5.40 元/股。

按中联重科现在的股价来测算,三一持股中联的账面价值约 3500 余万元。值得注意的是,三一持股数量与之前媒体的报道基本一致,因此,如果三一系确实以 5000 余万入股中联,则其现在账面已经浮亏约 1500 万元。

三一重工总裁向文波昨天微博称,“希望大家不要过度解读,并且

我们也有看走眼的时候,希望我们的投资行为不被盲目跟随。”

分析称三一购中联可能性小

平安证券投资顾问黄亨懿告诉记者,上市公司买入同行业上市公司股权的情况很常见,尤其在两家企业江湖地位和规模不相上下时。一般有以下几种情况。一是争夺股权,入股方一般都是大手笔;二是两个同业公司之间有合作,协议交叉持股或受要约持股;三是当上市公司扩充股权时,风险投资或私募资金拟夺控股权,上市公司可邀约同业企业战略入股,以保原股东控股

权;此外,还有出于对同行业的了解和对同业企业业绩看好的短期、突击抄底式的财务投资。

大同证券分析师胡晓辉分析,从三一集团及关联公司的持有股份看,比例很小、有收购意图的可能性很小,为财务投资的可能性较大。而从财务投资的角度看,A 股工程机械行业板块的整体估值处在一个相对合理的状态,但随着新型城镇化建设的推进,政策的完善,这个行业将会出现明显的业绩增长。

至于三一指责中联涉嫌信披违规,胡晓辉介绍,根据我国的信披制度,从三一系的股权占比看,双方可公布交易信息,但中联方面主动披露也并不违规。

绿色和平:同仁堂等药店超七成常用中药材农药残留

■ 黄志伟 报道

绿色和平组织发布调查报告称,其购自同仁堂、云南白药、天士力、九芝堂等九家品牌药店的多种常用中药材,超过七成被检测出含有多种农药残留。

绿色和平食品与农业项目主任王婧表示,由于新版《国家药典》中,对于大多数农药并无含量规定,而药材批发商或者药企在购入药材时很少对农药残留进行检测,因此富含农药残留的中药材很容易进入流通环节。

超七成样品检出农药残留

绿色和平抽检的样本主要来源于同仁堂药店、云南白药大药房、云南特安呐药房、九芝堂、天士力大药房、广药集团的采芝林、山东宏济堂、胡庆余堂、张仲景大药房九家连锁中药房,均为品牌中药店,采购的中药材品种主要为当归、三七、枸杞、金银花等常用中药材。

第三方机构的检测结果显示,共计 65 个样本中,有 48 个发现农药残留,占样本比率为 74%。

甲拌磷、克百威、甲胺磷、氟虫

腈、涕灭威、灭线磷等六种农药为禁止在中药材上使用的品种,但是在当归、枸杞、金银花等共计 26 个样品中检出含一种以上。除氟虫腈为 2009 年被禁止使用外,其余农药已被禁止生产、销售和使用长达十年以上。

检测的样品中 32 个含有三种或以上农药残留,其中一些样品检测出的农药残留种类高达数十种。同仁堂(北京)的三七花中检测出高达 39 种不同的农药残留,张仲景药房的贡菊上为 35 种,特安呐的三七花上为 34 种,同仁堂(香港)的三七粉上为 32 种,云南白药的贡菊上为 28 种,同仁堂(北京)的贡菊上为 25 种,云南白药的金银花、胡庆余堂的金银花上均有 21 种,宏济堂的金银花上则有 20 种农药残留。

据绿色和平组织介绍,上述检测结果由第三方权威机构做出,但由于双方签署了保密协议,绿色和平未透露具体机构名称。

王婧介绍说,据世界卫生组织分类,甲拌磷、涕灭威、灭线磷均为剧毒类农药,研究表明,在大脑发育的关键时期的儿童与有机磷类农药接触,神经系统的发育会受到影响,可能会表现出认识能力和短期记忆能力降低。

中药材农残检测标准缺口

6 月 25 日,记者以顾客的身份致电北京同仁堂药材公司,对于药材农残超标的说法,工作人员表示,同仁堂一直都是按照国家的标准进行检验。至于其他需要向品牌部进行咨询。记者致电品牌部后,工作人员表示,此问题宣传部最为了解,而宣传部的电话一直无人接听。对于中药材农残超标的问题,记者昨日屡次拨打云南白药、九芝堂等上市公司的证券部的电话,也一直无人接听。

据了解,目前国家药典中只对甘草和黄芪两种中药材的农药残留进行检查的规定,且检查的种类只有六六六、滴滴涕和五氯硝基苯三种。大量在生产环节使用的农药均未收录其中。去年 10 月份,国家药典委员会对农药残留限量标准进行征求意见,只是增加对人参、西洋参药材和饮片的农药残留检测项目。

天地网中药材分析师段华对记者表示,由于药材需求越来越大,很多药材都在寻找人工种植的途径,农药残留问题也开始凸显起来。出口的中药材如果有农药残留或者毒素,国外根本不要,而国内由于重视

不到位,监管并不严格。不过,段华表示,目前中药材仍然是以野生为主,农残的问题应该不是特别严重。

“现今农业种植过程中大量使用农药,使得化学农业模式已经从瓜果蔬菜延伸到本该治病救人的中药材,这非常令人担忧。”王婧表示。

如果将绿色和平的检测结果和欧盟农残标准进行比对的话,可以发现部分样品农药残留超标数十甚至数百倍。例如欧盟的甲基硫菌灵最大残留值为 01 毫克/千克,而在同仁堂(北京)的三七花中检出该农药残留量 51.6 毫克/千克,超标 500 倍;云南白药的金银花甲基硫菌灵残留量达到 11.3 毫克/千克,超标 100 余倍。

药业资深人士边晨光对记者表示,药店应对其所售出的产品质量负责,应对此承担责任,不过,由于目前药企无法控制上游企业,这只是中药材农药残留在整个产业链往下游延伸的表现,即使是品牌药企也无法掌控。

中药材 GAP 管理亟待加强

王婧表示,绿色和平走访了三七产地云南文山、山东平邑等中

药材产地,走访中发现,即使是经过国家食药监总局《中药材生产质量规范》(以下简称 GAP)认证的生产基地,也很难将 GAP 落到实处。

GAP 为国家食药监总局于 2002 年发布的为规范中药材生产、保证中药材质量的标准,其中在农药使用部分规定,使用农药时应采用最小有效剂量并选用高效、低毒,并要求农药残留量、重金属及微生物限度均应符合国家标准和有关规定。但由于在实际操作中,“病虫害综合防治的原则”和“最小有效剂量”的标准并无执行标准和评估指标。

国家食药监总局的官方网站显示,特安呐的三七种植基地 2004 年首次经过认证,2010 年其 GAP 认证的种植面积一再扩大。不过,绿色和平检测报告显示,特安呐的三七花含有 34 种农药,其中禁用农药甲拌磷残留量为每千克 0.77 毫克;特安呐三七粉的农药残留量为 19 种,禁用农药灭线磷也被检测到有残留。

东方资本董事长冯彪认为,中药材需求的上漲依然是未来一大发展趋势,从整体来看,中药材必须从根源着手,改变依赖化学生产方式,完善监管机构,这样才能保证整个中药市场的稳定。

中移动下半年推 4G 手机

■ 辛菁菁 报道

6 月 26 日在 2013 年亚洲移动通信博览会上,中国移动董事长奚国华透露,今年下半年中国移动将发布 10 余款 TD-LTE(国际 4G 标准之一)手机。此前中国移动刚刚正式启动 4G 网络设备招标。

已有 7 款通过测试

奚国华表示,全球 TD-LTE 产业已成熟,尤其是终端、芯片产业取得了巨大进展。目前,全球 TD-LTE 终端达到 166 款。中国移动在此前巴塞罗那发布了四款 TD-LTE 手机,今年下半年将发布 10 余款 TD-LTE 手机。

中国移动 2012 年 10 月启动 4G 终端重点招标,已有 7 款通过测试。今年 9 月份将启动新一轮的采购,终端采购的规模将会进一步扩大。

6 月 21 日,中国移动公告称,正式开始 4G 网络设备集中采购,涉及全国 31 个省份,采购规模约为 207 万个基站,共计 55 万载扇。在中国,TD-LTE 已覆盖 15 个城市,到年底将覆盖到 100 个城市,建设完成 20 万个基站、采购 100 万部终端。

业内厂商称这是近年来最大的一次网络设备采购。有专家认为,中国移动 4G 建设规模将超过美国和日本。

国产 4G 手机要求高

日前,中国移动在北京、上海、天津等 13 个城市启动了 4G 体验用户招募工作,为测试用户提供 4G 上网卡、4G 无线路由器等终端,但 4G 手机却不见踪影。

据媒体报道,相关数据显示,到今年一季度,全球已推出 166 款终端支持 TD-LTE,其中包括 18 款智能手机。日本第三大运营商软银在去年 2 月开通 TD-LTE 商用业务,并在去年 10 月推出了六款 TD-LTE 智能手机。

4G 手机在国外早已上市,为何中国的 4G 手机却难见踪影?业内有观点认为,在中国市场,移动对 4G 手机的要求很高,需要支持更多的网络环境,即所谓的“五模十频”。

“五模十频”是指 4G 终端可同时支持 TD-LTE、LTE FDD(4G 标准)、TD-SCDMA(3G 标准)、WCDMA(3G 标准)、GSM 五种通信模式和 10 个频带的 LTE 网络。

据媒体报道,TD 产业联盟秘书长杨骅表示,“4G 终端产品要求五模十频,甚至五模 13 频,这对抗干扰与工艺提出了很高的要求,目前产品还不具备大规模上市的条件。”

不过,奚国华表示,据测试情况,双待机的成熟度令人鼓舞,为加速 TD-TLE 进程,“今年到明年中国移动在 4G 方面将重点发展双待机智能解决方案。”

4G 牌照发放在即

电信专家项立刚表示,国内 4G 牌照迟迟没有发放,影响了国内 4G 手机上市,“现在在国内上市的手机都是 3G,比如华为的 P6。P6 在国外是支持 4G 的,但目前在国内的产品还不行。华为也是在等牌照落地。”

项立刚表示,奚国华的这个表态也表明 4G 牌照发放在即,而中国电信和中国联通应该也会同时发布自己的定制 4G 手机。

此前奚国华曾表示,今年中国移动将销售 1.2 亿部手机,TD-LTE 制式的 4G 手机将于今年三季度推出。



家乐福否认“中国业务出售”传闻

■ 陈华 报道

6 月 26 日,家乐福集团副总裁、家乐福大中华区总裁唐嘉年(Thierry GARNIER)在上海称,家乐福已在中国的 68 个城市开设了 220 家门店,计划未来 3 年再进入 30 个城市,并保持每年 20 到 22 家新店的开店速度。

当天,“家乐福全球 50 周年庆”中国站活动仪式启动。而此前家乐福计划出售中国业务的传闻再次出现。

“出售中国业务”的传闻为何反复出现,出任家乐福大中华区总裁 18 个月的法国人唐嘉年 6 月 26 日称,“我们回应传闻的最好方式,是将自己手中的工作做到最好,对反复出现的出售传闻无法详细评论。”

唐嘉年称,创新和本土化是家乐福的 DNA,本土化团队则是“最大资产”。家乐福准备把人力资源更多投入到中西部。今年以来,家乐福已在呼和浩特、石家庄、南昌,以及安徽蒙城新开了 4 家门店,家乐福想要拓展二、三、四线城市,以配合中国城镇化战略。

至于目前国内大卖场集中出现的关店潮,唐嘉年认为,最根本的原因还是在快速扩张中没有做好准备工作,大多是由于选址失败而导致不得不关店。正因如此,家乐福在中国开店速度不会太快,过去几年,家乐福每年都到 20 到 22 家的新店速度扩张,未来还将保持这一速度。

“我们今天在这里庆祝家乐福集团的五十周年,希望未来的五十年还会在一起庆祝。”唐嘉年昨日笑称。不过,多位业内人士向记者表示,继续开店并不意味着该公司未来不会出售,做好中国业务,公司才会更值钱,才能卖更好的价钱。