

北科建 400 亿元布局科技地产

“新型城镇化的本质,是通过产业集聚和人口集聚,实现工业化与城镇化良性互动,产业园区作为城市扩张的先导区,唯有将房地产同城市功能结合起来,才能真正实现城镇化。”在日前举办的第十六届科博会中国战略性新兴产业发展论坛上,中国科技地产的领军企业北京科技园建设(集团)股份有限公司(以下简称北科建)总经理郭堂辉表示:发展园区是实现新城城镇化的一个途径。

与会业内人士和专家也普遍认为,从某种程度上而言,科技地产对产业和城市功能的兼顾,实际上是一个新型城市的微缩模型,解决了过去中国城市化和产业地产发展过程中的问题,对于实现“有质量的城镇化”目标而言,将是非常有参考价值的标本。

北科建布局科技地产

事实上,在新型城镇化的背景下,产业地产正在迎来新一轮发展机遇。当前,越来越多的房企都投入到产业园区的建设中,包括华夏幸福基业在内的多家上市房企都是较早参与其中的公司。不过,目前各个企业的产业地产盈利模式不尽相同,不少布局产业园区的开发商都通过一级土地开发的成本优势获得快速扩张。而对于北科建来说,一级土地开发在其产业地产的盈利模式中已经不再居于主要地位。

日前,北科建集团宣布,计划投资 400 亿元布局科技地产,将在北京、无锡、长春、昆明等多个城市建立科技新城。北科建集团总经理郭堂辉向记者表示:“北科建集团目前已投资 250 亿元在嘉兴、无锡、青岛、长春四地打造专业化园区和科技新城等科技地产项目,十二五期间将计划再投资三至五个科技新城或者产业新城项目,使科技地产项目储备达到 550 万平方米。”

在北科建看来,科技地产的盈利模式应当通过开发型物业的销售收入和利润、持有物业及配套服务经营收入和利润以及



投资增值收益等多方面实现。具体来说,就是通过项目销售、物业经营、产业服务、资产出售等多个环节来丰富盈利模式。

发展园区是新城城镇化一个途径

高峰论坛围绕“责任和价值”两大主题展开。郭堂辉认为,发展产业园区,是实现新型城镇化的途径之一。首先,产业园区是区域经济和城市发展的重要推动力。中国宏观经济持续发展,离不开产业园区 20 年蓬勃发展的贡献。其次,产业园区对城市生态有重大影响,园区在一个城市中,不仅起到产业导入的作用,对整个城市的经济发展、社会管理,包括高素质的人口结构

的演变,都带来了巨大的改善。

“发展园区是实现新城城镇化的一个途径,产融结合是园区开发成败的关键,产城融合决定着园区发展模式,决定着园区建设的速度,政企合作决定着园区运营的质量。”郭堂辉表示,新型城镇化离不开产业集聚,未来的科技园区也不再是单一的产业功能区。集团正在谋划由“科技新城”到“产业新城”的全面升级。产业发展是主体,而园区地产业务是基础。只有产业园区,没有商业商务及住宅配套,难以满足企业发展的需要,也无法实现在园区内工作生活一体化,因此我们的科技地产是复合性地产开发业务。“产业园区能够提升城镇化,城市功能的完善。通过产业园区由园到城,大家都知道,生产基地、科技园,各种文

化创意园,是以产业属性的,产业功能区的概念。但是到城,包含着很多很多生产性房地产和消费性房地产,以及各种资源的互动。”郭堂辉强调。

产城融合是城市群形成的关键

此前,国务院总理李克强曾多次表示,城镇化是“人的城镇化”。全国人大财经委副主任委员尹中卿曾表示,虽然中国目前的城市化率超过了 50%,但是,人的城市化远远落后于土地的城市化,在很多地方,城市化变成了简单的“农民上楼”,但上楼之后的农民如果仅是完成了户籍身份的转换,实际上则并未实现真正的“人的城镇化”。不少地区尚未形成自身独特的、具有竞争优势的产业格局,没有这个产业格局,就很难为城镇化过程中产生的新城镇人口提供充分的就业机会,因此,产城融合将是这些城市群能否真正形成的关键。

郭堂辉告诉记者,他十分认同城镇化的本质是人的城镇化这一理念。并坦言发展产业园区,实现产城融合,是实现新型城镇化的途径之一,新型城镇化应该以此为路径,达到城乡统筹的发展统一,生态保护和经济发展的统一,工业化与城市化的统一。

作为中关村的开发建设者,北科建一直专注于以科技地产实践推动新型城镇化发展。目前,北科建在全国各地有北科建嘉兴智富城、北科建无锡中关村软件园太湖分园、北科建青岛蓝色生物医药产业园、北科建长春南湖科技园四大科技地产实践项目,总投资达到了 250 亿元,总建筑面积达到了 410 万平方米,其中孵化器和企业加速器总面积达到了 155 万平方米,吸引了如国家纳米中心、中国技术交易所、天津市拉贝尔实验室设备有限公司、长春中科启程汽车电子有限公司等数百家高新技术企业的洽谈与合作。

(洛涛)

宿州市长到康奈总部考察时表示 全力支持宿州工业园做强做大

■本报记者 何沙洲 通讯员 和敏

8月8日,安徽省宿州市市长史翔一行来到康奈集团参观调研,康奈集团副总裁、集团公司总经理郑莱毅,集团副总裁、康奈宿州工业园负责人丁杏灿等公司领导接待来访。

郑莱毅首先向史翔一行介绍了康奈集团近年来的发展情况,他表示康奈集团主业一直稳健发展,高端制造在主业中所占比重越来越大,康奈宿州工业园发展迅速,大大提高了康奈皮鞋的产量,为康奈的资源整合、走多品牌发展之

路提供了强有力的保障。

随后,史翔一行参观了康奈形象展示厅、生产车间。在生产车间史翔仔细观看了康奈皮鞋的制作过程。他表示,康奈皮鞋品质优良,品牌美誉度高,在宿州发展也非常快,提振了行业的发展信心。宿州市政府将进一步落实政策,优化企业发展环境,为外来企业提供更优质的服务,实现政企互利共赢。

参观结束后,在康奈集团还举行了温州皮鞋行业部分企业家座谈会,史翔与企业家人面对面,畅谈两地合作,谋求共同发展。



宿州市长史翔(左一)参观康奈展厅

国投新集 28 亿购大股东煤炭资产 解决同业竞争

停牌长达 3 个多月的国投新集日前发布《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》,公司拟向大股东国投公司发行股份,以购买其持有的国投煤炭有限公司(以下简称国投煤炭)100%的股权,标的资产预估值约 28 亿元。公司称,此次收购可以解决潜在同业竞争问题。

将 4 家煤炭企业收至麾下

公告显示,国投新集 8 月 22 日与国投公司签署了《发行股份购买资产框架协议》,拟向国投公司发行股份,以购买其持有的国投煤炭 100%股权。标的资产预估值约 28.36 亿元,此次发行底价为 7.94 元/股,除权除息后调整为 5.60 元/股,相较前收盘价溢价 5%。据此计算,公司向国投公司非

公开发行的股份数量约为 5.06 亿股。

同时,国投新集还将向除本次交易对象之外的不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金,总额不超过本次交易总额的 25%,发行底价亦为 5.60 元/股。募集资金用途为补充公司流动资金,以增强交易效率。

公司称,本次交易前,国投新集的经营主要以刘庄煤矿为主,经营区域也主要集中在安徽省境内。本次交易完成后,国投煤炭持有的国投大同、国投昔阳、郑州能源、国投新能(非控股)等 4 家下属企业将纳入国投新集麾下,这 4 家企业经营范围主要位于山西、河南等我国煤炭主产区,2012 年的煤炭产量总计约 750 万吨。收购完成后,国投新集将成为全国性的煤炭开采、加工、销售企业,业务规模将得到显著提升。

煤价下跌或带来不利影响

此次交易的背景,国投煤炭与国投新集同为国投公司旗下子公司,而国投煤炭通过其多家下属子公司拥有较多煤炭资产,可能与国投新集构成竞争关系。

而在国投新集上市之时,大股东国投公司曾承诺,现在和将来国投煤炭公司和国投公司将避免与公司进行同业竞争。国投新集称,虽然上市至今并未出现同业竞争及利益冲突的情况,但是随着公司生产经营规模的扩大,若公司销售范围进一步拓展,则存在与国投煤炭出现同业竞争的风险。

值得注意的是,公告还显示,对于国投公司所控制的目前尚不具备条件注入上市公司的煤炭业务相关资产,国投公司承诺将

采用适时注入、转让控制权、注销或出售等方式,逐步将国投公司控制的煤炭生产经营性优质资产全部转让至国投新集,同时授予国投新集对国投公司出售煤炭资产的优先选购权。

但煤炭价格的“跌跌不休”,为注入资产的盈利能力带来了隐忧。国投新集坦言,秦皇岛港 5500 大卡动力煤平仓价已于 2012 年年初的约 800 元/吨下降至约 560 元/吨,而公司及拟注入的标的公司均主要从事动力煤开采及销售业务,收入及利润水平受煤炭价格波动影响较大。2013 年一季度,国投新集净利润下降 82.59%。若煤炭价格继续下滑,将会对国投新集及本次注入标的公司的盈利能力产生较大负面影响。对此,国投公司给出了补偿承诺,但具体事宜仍待披露。

(每经)

宝钢股份增资 120 亿 建设湛江钢铁项目

由宝钢股份参与建设的湛江钢铁项目自今年 5 月正式启动以来,备受市场瞩目。宝钢股份日前公告,计划向湛江钢铁单方面现金增资 120 亿元,以建设湛江钢铁项目。

方案显示,根据湛江钢铁项目 2013 年至 2015 年建设进度及资金需求,公司计划在 2014 年内完成对湛江钢铁的增资。预计首期增资将在 2013 年四季度完成,增资额度为 60 亿元;第二期增资于 2014 年内完成,增资额度为 60 亿元。总计增资 120 亿元。

据了解,湛江钢铁主要经营范围为黑色金属冶炼及压延加工、销售等,目前处于建设期。湛江钢铁目前注册资本 80 亿元,其中,公司持有其 75%股权,广东恒健投资控股有限公司持有另外 25%股权。本次增资完成后,湛江钢铁注册资本变为 200 亿元(未考虑资产评估因素),宝钢股份将持有其 90%股权,广东恒健则持有 10%股权。

财务数据显示,截至 2012 年 12 月末,湛江钢铁资产总额 121.12 亿元,净资产 61.32 亿元;2012 年度湛江钢铁实现营业收入 4673.07 万元,净利润-190.22 万元。最新数据显示,截至 2013 年 6 月末(未经审计),湛江钢铁资产总额 124.66 亿元,净资产 70.25 亿元;2013 年上半年湛江钢铁实现营业收入 341.20 万元,净利润-1395.45 万元。

2012 年 8 月,为了进一步巩固和强化公司在优质碳钢扁平材领域的领先地位,提升业绩,宝钢股份拟建设湛江钢铁基地项目。据悉,湛江钢铁项目静态总投资 415 亿元,今年 5 月开工,预计 2016 年 9 月全面建成投产。宝钢股份预计,该项目收益将接近公司上海总部水平,内部收益率约为 9%。湛江项目一期初定生产规模为产铁 823 万吨、粗钢 871 万吨。宝钢股份表示,本次向湛江钢铁增资,将尽快发挥公司现有技术和人才资源,有利于湛江钢铁项目的

建设和推进。

另据宝钢股份同日发布的半年报,2013 上半年公司实现营业收入 961 亿元,同比减少 1.84%;归属于上市公司股东的净利润 37 亿元,同比减少 61.47%。公司称,上

半年公司完成铁产量 1100 万吨、钢产量 1141 万吨,商品坯材销量 1107.8 万吨;实现合并利润总额 51.8 亿元,继续保持国内同行业最优经营业绩。

(上证)



卫星石化完备全产业链 打造化工行业领航者

浙江卫星石化股份有限公司日前发布 2013 年中报,报告期内公司实现营业收入 15.92 亿元,同比增长 8.94%,净利润 1.81 亿元,同比减少 3.04%。

据悉,2013 年以来,由于原料丙烯价格的上调和国内厂商的低开工率,国内丙烯酸产品价格相继上调。卫星石化在业绩和股价上充分受益。同时,行业高度关注的卫星石化 SAP 项目已于近期公布最新项目进展,SAP 项目的正式投产对于卫星石化及整个行业都有十分重大意义。

就当前行业格局来看,全球市场仍被几大龙头垄断,国内市场两极分化严重,行业内需要一家在高端市场有竞争力的大型本土企业出现。从长远来看,受益于消费升级及未来政策支持,卫星石化 SAP 项目盈利预期较为乐观。

据了解,卫星石化平湖生产基地也正紧锣密鼓地筹建当中,国内第一批丙烷脱氢制丙烯(PDH)装置正在有条不紊地启动。

随着 PDH 及 32 万吨/年丙烯酸、30 万吨丙烯酸酯装置建成投产,卫星石化将正式建成“丙烷-丙烯-丙烯酸-丙烯酸酯-高分子新材料”的全产业链,这将明显降低公司生产成本,增强公司抵抗产品价格波动风险的能力,同时大幅提高公司的盈利能力,将卫星石化打造成为 C3 产业一体化的领航者。

海通证券分析师指出:鉴于公司 SAP 项目于近期建成,同时产品将处于市场开拓期,预计公司今年生产出的 SAP 产品在 1 万吨左右,对公司 EPS 的贡献在 0.05 元左右。同时,目前国内外丙烯酸行业检修及意外停车影响,三季度丙烯酸、丙烯酸酯供给紧张的状况仍将持续,丙烯酸及酯的价格有望维持在目前水平。

同时,卫星石化上马 PDH 战略,将导致丙烯供应紧张的趋势延续,北美 NGLs 增产带来充足的丙烷供应,PDH 项目使公司原料从丙烷过渡到丙烷,成本大幅下降,竞争优势加强,公司盈利将得到极大的提高。

(赵家福)

中南传媒 2.95 亿 布局电视媒体

中南传媒日前公告,拟与湖南教育电视台共同投资组建湖南教育电视传媒有限公司,项目投资总金额为 49228 万元,其中中南传媒以现金投资 29539 万元,占 60%,资金来源为公司 IPO 超募资金。

据公告,湖南教育电视台是由湖南省教育厅举办的事业法人单位,拥有十余年的运营经验和基础,打造了一张信号覆盖全省 123 个县市、传播及时、影响广泛的传播网络,2010 至 2012 年,湖南教育电视台总收入分别为 4461 万元、4527 万元和 4687 万元(未经审计)。

双方合资成立的新公司,将向湖南教育电视台提供除时政类新闻节目以外的其他所有节目,并支付授权经营对价,独家获得湖南教育电视台所有广告的代理经营权及相关的衍生产品生产销售权。

公告称,电视媒体一直是公司全媒介的明显短板。新公司的成立及与湖南教育电视台战略合作,将实现中南传媒在电视媒体领域的布局,向全媒介的目标迈进坚实的一步。(覃秘)

亨通光电拟募资 11.5 亿 夯实光纤光缆主业

尽管业绩出现大幅下滑,但亨通光电仍对主业前景看好。短暂的停牌后,公司日前推出定增方案,拟募资 11.5 亿元投入光纤光缆项目。

亨通光电的定增预案显示,公司拟以不低于每股 15.72 元的发行价格,向包括控股股东亨通集团在内的对象,非公开发行不超过 7400 万股,其中亨通集团拟认购 2000 万股,募集资金总额不超过 11.5 亿元,将分别投向“光纤预制棒产能改造项目”、“FTTx 光配线网络(ODN)产品项目”、“通信用海底光缆项目”和偿还银行贷款。

具体看,本次光纤预制棒产能改造项目总投资达 4.64 亿元,项目建成后,将新增年产 610 吨光纤预制棒的生产能力,加上公司现有产能,最终形成年产 1210 吨光纤预制棒的生产能力;ODN 产品项目总投资为 2.07 亿元,将形成新增年产 181 万套/个 ODN 产品生产产能;海底光缆项目建成后,将形成年产 6000 公里通信用海底光缆的生产能力。

经粗略计算,上述募投项目达产后,合计可实现年新增利润总额逾 2 亿元。公司表示,本次募投项目具有良好的市场发展前景和经济效益,项目完成后,能够进一步增加公司的利润增长点。

(王莉雯)