

策划词 | CEHUACI

华润置地“优士阁二期项目建设用地”,在被媒体曝光“囤地6年获利3倍”一周之后,仍未有动工迹象。据了解,华润置地并不是第一次被指囤地。2010年以来,华润置地曾经因土地闲置多次被曝光。

专家认为,在土地日益增值的当下,一方面开发企业不动一兵一卒,仅以囤地谋利胜过建屋卖房是基本事实;另一方面相关部门监管不力,相关法规严重僵化,使得企业打“政策擦边球”行为屡屡成功。

华润囤地 媒体曝光 监管避谈

□ 本组稿件采写 高伟



洋河副總裁 涉嫌内幕交易 5500 萬違規“短炒”

□ 周照

6月30日,曾经的股价冠军洋河股份一口气抛出两份公告,公开了公司董事兼副总裁李风云违规“短炒”自家股票的“家丑”。

5500 萬押中三大利好

资料显示,今年2月17日,李风云通过大宗交易买进公司股票2525万股,成交均价2178元。6月28日,洋河股份的涨幅一度高达7%,在此背景下,李风云卖出了9万股,获利138.492万元。

由于高管在6个月内短线操作自家上市公司股份是被《证券法》明令禁止的,洋河股份30日公告称,公司董事兼副总裁李风云违规操作所得将被收缴,计入公司当期营业外收入。

根据洋河股份提供的资料,李风云的年薪为61.24万元,但他却拿出了5500万元在一天之内疯狂买进洋河股份。这5500万元相当于其近90年的年薪。

李风云曾担任宿迁市经贸委副主任、江苏双沟酒业总经理、党委副书记,薪金收入都不足以积累出5500万元巨款。而李风云选择的购入时机似乎也“恰到好处”。李风云2月17日买入洋河股份的股票后,公司就陆续公布了不少利好。2月28日,洋河股份发布2010年业绩快报。虽然公司之前已经公布了业绩预告,但业绩快报进一步明确了业绩增长以及公司良好的经营状况;3月21日,停牌一日的洋河股份宣布受让双沟酒业约59.4%的股份,将双沟酒业变成公司全资子公司;3月30日,洋河股份发布2010年年报,推出“10转10派10元”的高送配利好。

因此,“涉嫌内幕交易”的指控也矛头直指李风云。

借辞职避法并继续套现

在本次事件中,李风云的每一次操作选择的时机都特别“讲究”。他不仅在合适的时机购入股票,在看似不合适的时机卖出。

洋河股份的公告称,6月29日,李风云以工作变动为由向董事会提出辞去董事及副总裁职务。而截至辞职生效时,其手中还握有1625万股洋河股份股票。

《证券法》第四十七条规定“上市公司董事、监事、高级管理人员、持有上市公司股份百分之五以上的股东,将其持有的该公司的股票在买入后六个月内卖出,或者在卖出后六个月内又买入,由此所得收益归该公司所有,公司董事会应当收回其所得收益。”

申银万国分析师童劭告诉记者,证券法目前只对公司董事、监事、高管在6个月内的交易行为有限制规定,这之外的情况可能就不在限制之列了。

A. 土地闲置 屡次曝光未被处理

6月28日,记者来到位于泛CBD区,距离双井桥不足百米的“优士阁二期项目建设用地”。一片一个足球场大小的闲置空地被铁皮和砖墙组成的简易围墙分隔开来。仅留一人进出的小门供路人穿行,周围环布高层住宅小区和商业写字楼,墙内空地杂草丛生。

旁边,同为华润置地(北京)股份有限公司开发的优士阁项目一期已经落成,为住宅、公寓、商住楼型,售楼处就坐落在闲置多年的“优士阁二期项目用地”边沿。公开资料显示,华润置地(北京)公司注册资本13亿元、总资产逾100亿元、净资产近30亿元、是累计开发面积近500万平方米的大型综合房地产开发公司。

B. 打擦边球 一边闲置一边变身

2010年8月,国土部公布1457宗闲置土地名单,华润置地旗下北京东三环项目优士阁二期公建用地曾因土地闲置被列入榜单。去年12月末至今年1月底,华润置地因土地闲置问题,被国土部、北京国土局接连三次“点名曝光”。

6月29日,华润置地一位工作人员告诉记者,位于东三环双井桥1号地的优士阁二期公建项目将建设成为“中国美术出版总社新址”。同时记者发现,在北京市发改委一份“关于朝阳区优士阁二期项目重新核准的批复”的公告中,优士阁二期公建项目目前身份已经不知不觉被规划为“中国美术出版总社新址”。

而华润置地在2005年最初竞得该项目用地时,“作为优士阁的

二期,华润置地准备打造一个纯写字楼项目推向北京楼市,案名定为“银杉国际中心”。

在发改委的公告中,优士阁二期项目定位、用途、规划面积发生改变,连项目单位亦由“北京华润京通房地产开发有限公司”变更为“北京常业盛景房地产开发有限公司”。公告同时注明“具体用地范围由规划管理部门确定,具体规划用地指标由规划管理部门核定。”

“优士阁二期用地”经过变身,二期,华润置地准备打造一个纯写字楼项目推向北京楼市,案名定为“银杉国际中心”。

C. 深层原因 监管不力政策滞后

国土资源部关于“闲置土地处理办法”规定,在城市规划区范围内,以出让等有偿使用方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地,超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费。满2年未动工开发时,可以无偿收回土地使用权。

办法中,关于闲置土地处置方案限定为:“延长开发建设时间,但最长不得超过1年”,或者“改变土地用途,办理有关手续后继续开发建设”。

高策地产顾问董事长李国平告诉记者,土地一旦出让,双方签订土地出让合同后,原则上企业无法改动相关规划,一旦改动政府则应该收回,除非是由政府主导的改动行为。

李国平同样认为:“目前对闲置土地的认证,法律脱离实际很严重,操作过程中也存在问题,去年大规模的闲置土地整治运动最终不了了之。”

邹晓云则强调,之所以出现“改动规划”等擦边球行为造成土地闲置,更深层次的原因在于政府部门

的监管不力以及对闲置土地处罚规定的执行不力。

邹晓云说,“无论是国土部门还是其他规划部门,都有责任去管这个事情。之所以土地长期闲置政府不管不问,是因为企业和政府存在千丝万缕的联系,监管的结果有可能会给自己带来风险。”

一位业内人士坦言,华润集团是直属于国资委的120家中央企业之一,而对其闲置土地进行挂牌督办的北京市国土资源局只是局级单位,所以以往督办的结果最终不了了之。

按照相关规定,土地闲置超过两年,将依法无偿收回、坚决无偿收回或者重新安排使用。然而最终令外界意外的是,国土部仅仅公布了当时的闲置土地名单,并未公布任何处罚措施。

非但如此,距国土部公布闲置名单10个月,在媒体又一次密集曝光之后,该地块仍未有动工迹象。相关部门也未有处理措施。

记者先后致电和发函试图联系北京市国土资源局、北京市规划委员会、北京市住房和城乡建设委员会,欲就此事进行相关采访,但未得到任何回复。

马克思早在150多年前的《资本论》就已经借别人的话写道,一旦有适当利润,资本就胆大起来。如果有10%的利润,资本就会保证到处被使用;如果有20%的利润,资本就蠢蠢欲动起来;如果有50%的利润,资本就会铤而走险;如果有100%的利润,资本就敢践踏一切人间法律;有300%以上的利润,资本就敢犯任何罪行,甚至去冒绞首的危险。囤地的利润如此之大,就算是动辄就强调社会责任的央企也无法淡定。

囤地的利润过于丰厚,而被处罚的成本又太过便宜,因此央企拿地的时候虽然“不算账”,但是囤地的这本账想必算得很清。另外,华润集团是直属于国资委的120家中央企业之一,按照人们一般的理解,怎么也是副部级企业,而对其所囤土地进行过挂牌督办的北京市国土资源局,只是个局级单位,难怪督办的结果是不了了之。

“囤地大户”华润尽管屡次被有关部门和媒体点名,但依然稳坐钓鱼台,使得众多处于观望之中的大大小小的开发商也变得有恃无恐,觉得当前这轮打击囤地的风暴不过如此。因此,着眼于楼市调控的市场预期,对于“囤地钉子户”应该多用一些霹雳手段。

起。近日,绿森集团、雨润食品均因遭到浑水研究公司对其信息披露及公司治理的质疑而遭遇对冲基金做空。

最新被浑水研究公司盯上的是总部位于上海的展讯通信,股价盘中一度暴跌超30%,最低至8.59美元。

数据显示,今年前5个月,香港主板市场上卖空股票累计成交额高达4685亿港元,较去年同期增加3%。6月份以来,香港市场做空数量进一步增加。而从被沽空的股票来看,人和商业、恒大地产及比亚迪等7家公司的沽空比例比较大。

不过,对于中国概念股,仍有机构坚决看多。瑞信集团发表报告指出,根据目前公开资料及假定公司账目无造假,维持雨润食品“优于大市”投资评级,目标价34港元。值得注意的是,6月29日雨润食品收报207港元,距离34港元有6425%的涨幅。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。

雨润食品去年每股收益1.565港元,其目前的动态市盈率为1322倍。