

*ST 长油或成首家退市上市公司

■ 张敏 报道

截止到 11 月 28 日收盘，*ST 长油已经成为 A 股市场以及整个 *ST 板块股价最低的上市公司，公司暂停上市之前的股价为 1.63 元 / 股。

近日，*ST 长油发布公告称，初步估计公司 2013 年年度经营业绩仍可能为亏损。若公司 2013 年度审计报告最终确定为亏损，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，公司股票将在 2013 年年报公布后被终止上市。而其也可能成为首家退市的上市公司。

曾许诺改善业绩

在今年 4 月 20 日，*ST 长油发布了 2012 年年度报告之后，投资者便陷入了该公司可能退市的担忧之中。

*ST 长油当时称，由于公司 2010 年、2011 年和 2012 年连续三年亏损，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，公司股票将被暂停上市。

这一消息传来，就引起了二级市场上公司股票投资者的担忧，4 月 27 日，公司即发布了《关于证券投资者问询事项及其解答情况的公告》。

面对投资者提出的“暂停上市后，公司将采取什么措施保证公司持续经营”的问题，*ST 长油表示，为保证资金正常周转，维持公司的持续经营，公司将从开拓经营、成本控制、采取措施融资等方面采取措施。

*ST 长油表示，公司将加快经营结构的调整，积极开拓优质市场，巩固与大客户的战略合作，稳定和提高 COA 比例；优化市场结构，加快推进船舶“西进战略”；优化经营结构，推进船舶期租经营或加入 POOL（经营联营体）经营；加快特种品运输市场布局，进一步提升高端运输市场的经营能力；拓展新的经营业务，积极推进境内外燃油贸易业务的开展。

此外，公司将进一步强化成本控制意识，从严预算，重点抓好燃油等主要成本控制；完善采购管理体系，加大集中采购力度；在 VLCC 降速航行的基础上，推进



MR 船舶降速航行，降低燃油成本；从严压缩可控费用。

另外，公司计划采取股权融资、债务融资、结构融资和资产处置等多种措施，以降低公司资产负债率，保障资金链安全。

然而，值得注意的是，*ST 长油同时表示，截至 2013 年 3 月 8 日，公司控股股东和实际控制人没有根据《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定应披露而未披露的重大信息，包括但不限于重大资产重组、发行股份、上市公司收购、债务重组、业务重组、资产剥离和资产注入等重大事项，并承诺未来 3 个月内不会策划上述重大事项。

*ST 长油 5 月 8 日发布公告称，按照有关规定，公司自 5 月 14 日暂停上市。当时公司再度向外界表示，会采取措施自

救。

多次发投资者质询报告

但 *ST 长油的多次承诺并没有使公司业绩发生质的变化。投资者对 *ST 长油的担心，在公司公布了 2013 年半年报之后进一步加剧。

数据显示，2013 年上半年，*ST 长油的亏损额度达到 3.24 亿元。

此后，公司多次发布了《关于证券投资者问询事项及其解答情况的公告》。投资者的问题也大多集中在“暂停上市后，投资者的股票是不是就没有了？”“公司采取什么措施来避免公司退市？”“明年公司股票是否会被终止上市？”等等。

而这也反映了投资者对 *ST 长油退市以及退市之后可能对投资者带来的影

响。

似乎期望越大，失望越大。在投资者多次询问之下，11 月 26 日，*ST 长油再次发布了《关于证券投资者问询事项及其解答情况的公告》，这份公告似乎彻底浇灭了投资者对公司重组的希望。

该公告称，2013 年 10 月 26 日，公司发布了 2013 年第三季度报告，业绩显示归属于母公司所有者的净利润为 -984 亿元。经公司财务部门测算，由于国际油运市场运价低迷和公司财务费用较高，预计公司 2013 年年度经营业绩仍可能为亏损。以上预计仅为初步测算，具体准确的财务数据以公司正式披露的经审计后的 2013 年年报为准。若公司 2013 年度审计报告最终确定为亏损，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，公司股票将在 2013 年年报公布后被终止上市。

*ST 九龙 6 宗土地被收回

11 月 27 日，*ST 九龙发布公告称，该公司全资子公司——浙江九龙山开发有限公司（以下简称“开发公司”）拥有的六宗国有土地使用权，将被浙江省平湖九龙山旅游度假区管理委员会全部收回。

据悉，针对这六宗国有土地，*ST 九龙本计划将其用于建设高档住宅、大型别墅和综合项目的旅游度假地产项目。但此后，由于国家对开发大型房产项目进行了政策限制，致使该项目一直未能付诸实施。

根据公告，虽然此番 *ST 九龙因六宗国有土地使用权被收回，获得合计达 1.69 亿元的回收款及补偿款（其中补偿款为 5443 万元），现金流得以改善。但“即便如此，身为旅游地产上市公司，没有土地，就如同‘巧妇难为无米之炊’。”一位不愿具名的行业分析人士向记者表示。

“双头”董事会

事实上，此前很长一段时间，*ST 九龙的经营都受累于颇受市场关注的

“双头”董事会事件。

早在 2011 年 3 月，海航置业、上海海航大新华置业有限公司、香港海航置业控股（集团）有限公司以 16.53 亿元收购了李勤夫及其关联公司持有的 *ST 九龙 A、B 股合计 39 亿股，占九龙山总股本的 299%，由此，海航系成为 *ST 九龙第一大股东。

虽然 *ST 九龙原控制人李勤夫的持股比例降低至 19.2%，但其仍为公司第二大股东，且继续担任 *ST 九龙董事长。

此后，李勤夫一直以海航系未足额付清股权转让款为由，拒绝让出实际控制人的位置。但海航系则坚称，截至 2011 年 11 月 10 日，*ST 九龙 A、B 股的转让款 1.69 亿元已全部付清。

最终，*ST 九龙的控制权转让纠纷于 2012 年年初爆发。一边，*ST 九龙在 2011 年年报中直指海航拖欠股权收购款；而另一边，海航系则在股东大会上否决了九龙山的多项议案。2012 年底，*ST 九龙大股东海航置业“改选”董事会，却被公司原董事会不予承认。临时股东大会结束后，代表“双头”董事会不同立场的两份股东大会法律意见书

纷纷问世。

业绩堪忧

终于，2013 年 5 月，*ST 九龙发布公告称，公司收到上海证监局发出的《行政监管措施决定书》、《关于对上海九龙山旅游股份有限公司采取责令改正措施的决定》，上海证监局要求，*ST 九龙积极推动相关股东尽快解决“双头”董事会问题。

在监管层的干预下，今年 10 月 21 日，*ST 九龙公告显示，公司前董事长、现第二大股东李勤夫顺利进入新董事会，同时，有关公司未来发展议案也获得与会股东的一致同意。*ST 九龙“双头”董事会局面，似乎得以终结。

不过，如今的 *ST 九龙业绩却已十分“难看”。相关公告显示，2012 年，公司亏损额达 1.85 亿元；而今，*ST 九龙最新发布的 2013 年前三季度数据则显示，其亏损额已达 4507 万元，较上年同期下滑 -1673.56%。与此同时，公司经营活动产生的现金流净额仅为 1593 万元。

(证券日报)



十大房企截至目前拿地金额破 2500 亿

■ 王丽新 报道

近期，持续高热的土地市场再度升温，尤其配建自住型商品房的土地入市以来，各大房企之间的竞争就显得更为激烈，甚至出现个别房企误解国土局文件，仍旧叫高价拿下地块，最后却不得不斡旋退地的现象。

事实上，记者结合北京中原地产市场研究部提供的数据统计发现，截至 11 月 28 日，2013 年年内，十大标杆房企共计斥资 2563.6 亿元购地，这意味着这些房企历史上拿地金额首度突破 2500 亿元大关，而且超过了其 2012 年全年拿地支出 1005.6 亿元。

对此，多位业内人士向记者表示，北京的土地越来越难拿，但利润空间依然相对较高，况且要想成为全国性知名房企，北京等一线城市是不可饶过的城市。

无独有偶，记者查阅上述标杆房企拿地区域和未来战略规划方向后发现，开发商今年拿地布局调整幅度非常大，其争抢的重要“战场”已经由三、四线城市转向了一、二线城市。

购地支出骤增

实际上，上述纳入统计的十大标杆房企分别为万科地产、保利地产、恒大地产、中海地产、富力地产、华润置地、金地集团、绿城中国、雅居乐以及招商地产。

北京中原地产市场研究总监张大伟提供给记者的一组数据显示，2013 年前 10 月，上述十家标杆房企累计销售金额达到了 6703 亿元，接近了 2012 年全年的 6708 亿元，累计前十月拿地合计额度达到了 2387 亿元，拿地金额占销售额比例高达 36%，而在 2011 年、2012 年这一比例分别为 21%及 23%。

此外，记者结合中原地产市场研究部统计数据发现，截至 11 月 28 日，上述十大标杆上市房企 11 月以来购地金额为 176.6 亿元，其年内购地金额则为 2563.6 亿元。而其 2012 年全年拿地金额为 155.8 亿元，差距为 1005.6 亿元，且为 2012 年全年拿地金额的 1.65 倍。

更值得注意的是，政府加快推地虽然是推动土地市场高潮迭起的主要原因，但众多房企拿地积极性正在高涨，尤其从拿地区域来看，大型房企争抢进驻和深耕扩张的重点区域已经集中转移至一、二线城市。

扎堆一、二线城市“囤货”

事实上，张大伟向记者表示，今年上半年，在 10 家标杆房企的购地可建面积分布中，二线发展中城市占比最高，为 55%；一线城市、二线发达城市及三、四线城市分别占 7%、22%、15%，而且下半年该现象有加剧的迹象。

此外，张大伟还强调，2009 年以来，多数标杆房企在三、四线布局比重逐步加大，但 2012 年以后，这一趋势逐渐发生逆转。近期，这一转变更加明显，甚至一向深耕于三、四线城市的恒大地产开始重点布局一、二线城市。

记者统计后也发现，恒大今年 7 月首次进京，分别斩获三幅地块：7 月 3 日，以 35.6 亿元的总价配建 26 万平方米公租房的代价，拿下建筑规模超 51 万平方米的昌平沙河镇地块；9 月 4 日，以 40.4 亿元的总价配建 51.5 万平方米公租房，夺得北京年内首宗“限房价竞地价”地块；11 月 21 日，以 51.35 亿元加 11.2 万平方米自住型商品房，夺得建筑规模不足 21 万平方米的东坝地块。

至此，恒大今年已经花费 127.35 亿元布局北京土地市场。恒大集团在发布中期业绩时也透露，未来将加大在一线城市的开拓力度，从而平衡其一、二、三线城市的比例，以确保较快的周转率和较高的盈利水平。

事实上，据记者了解，恒大、佳兆业、花样年等企业都在积极调整土地储备结构，将供应过剩的三、四线城市土地储备占比进一步降低；招商地产则通过调整激励方案，加快了土地的开发速度，销售增长也快于行业平均水平。

从这一角度看，土地市场竞争激烈的同时也提升了开发商的运营效率，从拿地到出售 6 个月成为了行业新的标杆。

对此，张大伟认为，这主要是三、四线城市房地产企业销售增长缓慢、存量大、利润率也不高，但一、二线城市却表现良好，导致标杆房企调整布局重心。此外，在上半年业绩表现良好的背景下，标杆房企拿地势头迅猛，源于其对楼市后市的看好。

更为值得注意的是，有业内人士认为，土地成本增加，房企拿地竞争激烈，将导致房企利润率下滑。鉴于此，在同一市场环境，不同企业的销售额、营业收入的增速差距将越来越大。



上海新梅突遭 举牌后紧急停牌

■ 赵一蕙 报道

11 月 28 日，上海新梅发布公告称，截至 11 月 27 日，一家名为“上海开南”的公司已经通过二级市场累计买入公司 2231.92 万股（占比 5%），由此触发举牌。蹊跷的是，当日上海新梅突然停牌，原因是另有重大事项未公告。

随着这一重大事项在揭晓——筹划资产收购，让本身充满疑团的上海开南举牌变得更加扑朔迷离。上海开南身上的疑点不少：今年 10 月 11 日刚刚成立，一经成立即开始吸筹，似乎是为此次举牌专设；“不排除未来 12 个月内继续增持或减少”的表态，为后续进退皆留下了空间；公司法定代表人庄友才的身份和“实力”也是一个谜。

据悉，庄友才的身份是瑞南企业发展集团有限公司董事长，该集团以房地产起家，后续发展其他辅助产业，目前投资范围覆盖清洁能源、股权投资、贸易等领域。大部分投资位于甘肃，较新的一笔投资发生于 2012 年 5 月 16 日，由南瑞投资的甘肃庆阳市天然气综合利用及深加工项目奠基，成为该市重点项目，涉及的天然气液化处理能力 3 亿立方米，投产年后产值 17 亿元。

一家实力莫辨的非上市公司，态度不明的举牌，这在资本市场上并非首例，其通常的动机有两类：一类是冲着控制权而来；另一类只是利用举牌吸引眼球，最后追求的仅仅是财务收益。一般情况下，前者为了控制买入成本，势必保持低调；后者则通常会高调宣布动机，再视股价情况而动。对于冲着控制权而来的对手，上市公司及其大股东的对策亦有一定的规律可循：先紧急停牌，切断对手继续买入的渠道，而后筹划资本运作，提高自身持股比例，拉大双方持股差距；同时伴随运作，股价亦水涨船高，让举牌方追高不及。

从目前上海新梅股权结构来看，随着大股东连续减持，其截至 9 月底的持股比例已降至 11.19%，而其他自然人股东持股均不到 1%，加之公司的房地产业务式微，业绩不佳，上海新梅不失为一个具有吸引力的壳，闻“腥”而来者应当不少。

有鉴于此，尽管目前举牌方的诸多重要信息尚不能确定，但上海新梅停牌的时机如此“凑巧”，很难不让人联想到“反收购”。不过，公司对此的解释是，“正好在筹划资产收购，现在走到了这一步。”同时，公司亦表示对举牌方不知情，“对方从来没有联系过我们，这次收购也和举牌事件没有关系。”而对于后续的核查，公司仅表示，“除非监管需要，我们才会进一步联系对方。”