

News

销售电价上调和上网电价区域调整方案或本月出台 销售电价有望上调2.5分 上网电价“东降西升”

◎记者 叶勇 ○编辑 梁伟

上海证券报近日获悉,销售电价上调和上网电价区域调整方案有望本月内出台,根据方案,电网平均销售电价将上调2.5分左右,同时,燃煤电厂标杆上网电价将进行相应调整,东部电厂将下调,西部电厂将上调。

销售电价方面,平均上调幅度为2.5分/千瓦时,其中1.8分左右用于理顺去年上网电价单边上涨后的价格关系。据记者了解,高层希望在11月调整,最迟也要在2010年电煤产运需衔接会召开前调整完毕。据了解,高层亦责成有关部门研究落实工商用电电价统一的问题,预计在电价调整后出台相关措施。

上网电价方面,按照本报记者最早披露的《关于加快推进电价改革的若干意见》中,燃煤电厂继续实行标杆上网电价政策,并根据当前机组造价、煤价、设计利用小时

对各地标杆电价进行校核,适当调整”的规定,东西部电厂上网电价将进行区域调整。

近两日,相关政策部门在京召开了电价调整的会议,知情人士透露,广东或将下调燃煤电厂上网电价0.7分/千瓦时左右,浙江或下调1分/千瓦时左右,江苏或下调0.5分/千瓦时左右。而西部则进行相应上调,比如山西或上调1.2分/千瓦时。销价上调后,自发电比例较大的西南几个小电网上市公司有望受益较大,不过,中信证券认为,由于计算方法复杂,西南区域小电网能否最终受益尚有待观察。

国泰君安分析师王威预计,沿海火电厂上网电价有望下调0.5-1.2分/千瓦时,对于上网电价调整的投资机会,中信证券认为,即使东部下调2分/度,东部火电上市公司2010年动态市盈率也只有14-16倍,而西部火电即使上调,市盈率也不低。因此,不应对应调价过分敏感。

双箭橡胶、高乐玩具IPO下周一上会

◎记者 吴正懿 ○编辑 梁伟

证监会发行部昨日公告,定于11月9日召开第122次发审委会议,审核浙江双箭橡胶股份有限公司和广东高乐玩具股份有限公司的首发申请,两公司均计划登陆深交所。

预披露材料显示,双箭橡胶本

次拟公开发行2000万股,发行后总股本7800万股,拟募集资金1.6亿元投入1100万平方米高强度橡胶输送带生产线项目。高乐玩具本次拟公开发行3800万股,发行后总股本14800万股,募集资金拟用于电子电动玩具生产建设项目和新建研发中心项目,合计投资额2.34亿元。

郭庆平：央行继续实施适度宽松货币政策

◎记者 但有为 ○编辑 梁伟

中国人民银行行长助理郭庆平5日表示,当前全球经济复苏仍面临较大不确定性,中国处于经济复苏关键时期,央行将继续实施适度宽松货币政策,保持流动性合理充裕,大力促进民间直接投资。

郭庆平在第五届北京国际金融博览会开幕式上指出,在国际社会和各国大规模宏观经济刺激政策的作用下,今年三季度以来,全球经济出现企稳迹象,主要发达经济体继续维持量化宽松的货币政策,并着手研究退出的方式和策略。

但他认为,当前全球贸易持续萎缩,贸易和投资保护主义抬头,主要经济体正常功能的恢复非常缓慢,失业率居高不下,财政赤字水平令人担忧。加上各国宏观政策协调有效性不足,金融危机的影响远没有消除,未来全球经济复苏仍然面临较大不确定性。

谈及中国经济面临的状况,郭庆平表示,目前看我国应对危机促进发展的措施在短期内有效遏制了经济增长下滑的态势。当前经济运行中积极因素在不断增加,企稳向好的势头依然明显。不过我国经济复苏的基础还不稳固,国际、国内不确定因素依然较多。

正因为如此,他重申未来一段时间央行将继续实施适度宽松的货币政策,妥善处理保持经济平稳较快发展,调整经济结构和管理好通货膨胀的关系,提高金融可持续支持经济发展的能力。

同时,央行还将保持流动性合理充裕,引导金融机构优化信贷结构,增强

贷款增长的可持续性,维护金融体系稳定,大抵比较金融市场,促进民间直接投资,继续推进利率市场化改革,完善人民币汇率形成机制,加强和改善外汇管理。

当天的金博会上,央行研究生部部务委员会副主席焦瑛瑛也表示,目前我们国家经济回升之势依然强劲。10月份出口预计首次回到正增长,贸易顺差可能创今年新高。货币供应量增长的趋势将来不会有大的改变,目前货币政策的基调也基本上不会大变。

上交所第三季度查处异常交易185起

对21家公司及其相关人员进行通报批评

◎记者 王璐 ○编辑 梁伟

上海证券交易所昨日公布2009年第三季度自律管理工作季度报告,今年第三季度共对3家上市公司及其相关人员进行了通报批评,完成异常交易调查185起,进行限制账户交易多起。

该季度,上交所对在上市公司信息披露、会员公司监管和市场交易行为监管中,开展了一系列自律监管工作:其一是围绕业务规则专项监督检查和完善纪律处分机制工作,进一步夯实自律监管的基础;其二是发布了《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等业务规则,

进一步加大了对上市公司违规行为的惩戒力度;其三是围绕业务监管和技术监管,推动会员加强客户管理工作;其四是及时制止炒作行为,严厉打击短线操纵,提高监管实效。

该季度,上交所纪律处分委员会对包括涉嫌操纵开盘价、短线交易在内的29件违规行为纪律处分事项进行了审核,这对加强违规行为监管,提高监管权威,发挥了良好的作用。此外,对3家上市公司及其相关人员进行公开谴责,对21家公司及其相关人员进行通报批评,并对17家上市公司的有关行为和事件表示了监管关注。据了解,上交所在对上市公司的监管过程中发现,第三季度违规行为以主要表

现在违规信息披露和违反股改承诺等两个方面。

围绕会员客户管理和技术风险防范主线,上交所采取的主要措施包括:推进会员客户管理工作,进一步加强会员技术管理;完善会员监管措施工作,引导会员持续做好风险揭示工作;加强所外联合监管和交流合作,进一步完善会员监管规则体系。此外,上交所还进一步加强会员管理的制度建设,在整合了相关所内部门意见的基础上,进一步完善了《非会员交易参与人管理实施细则》(初稿)。

报告还指出,上交所将进一步加大对上市公司违规行为的惩戒力度,及时制止炒作行为,严厉打击短线操纵,提高监管实效。今年下半年IPO重启以来,为

防范可能出现的新股过度炒作现象,上交所进行了集中部署和周密安排。此外,还进一步加大对操纵集合竞价、操纵收盘价等短线操纵行为的监控力度,积极采取监管措施进行制止。另一方面,对临到期权证和大小非减持等监管工作,上交所有效提高监管威慑和实效。而针对“大小非”违规减持时有发生的情况,上交所进一步加强了对此类行为的监控和打击力度。

据统计,第三季度,上交所共完成异常交易调查185起,其中发出书面警示函70份,进行限制账户交易多起,并通过调查和分析,及时发现涉嫌市场操纵、内幕交易等违法违规行为线索多起,并提请证监会立案或者进一步调查。

(上接封一)

苏州高新“旅游+地产”探索新模式 拓展新空间

基础设施经营业是公司重点培育的第二支柱产业,该产业可以为公司提供稳定的现金流和良好的融资平台功能。公司通过控股、参股等形式在苏州高新区已形成了具有区域独占优势的自来水供应、污水处理、热电供应以及保税物流等产业体系,该部分产业协同发展,业务收入稳定,对公司利润贡献逐年提升。公司控股的苏州乐园在华东地区具有较高的品牌知名度,营业收入稳定增长,产业协同效应不断显现。公司目前正在积极研究“苏州乐园”品牌效应的提升与输出,探索“旅游+地产”的协同效应和地产运营模式,拓展房地产业务新的发展空间。

为抵御行业发展可能出现的风险,公司对外投资在公司总资产中所占比例也始终相对稳定,并且不断优化投资结构。公司持有江苏银行6600多万股,东吴证券500万股,友邦华泰基金管理公司2%的股权,拟上市公司中新苏州工业园区开发集团股份有限公司5%的股权,江苏AB股份有限公司20%的股权,其中部分资产不仅每年都给公司带来了不错的现金分红,而且提供了未来资本市场获取较高溢价的想象空间。

公司三大产业中,房地产是当前利润的重要来源,基础设施产业是未来稳定的收入来源,而股权性投资随着结构不断优化,也将形成新的利润增长点。三个产业清晰定位,多元产业板块的构筑与培育有助于弥补房地产业务的行业周期性波动带来的不确定性。

采访手记:闻名遐迩的“苏州乐园”就像人间天堂——苏州的一张名片,家喻户晓,妇孺皆知,这也极大地提升着苏州高新的品牌知名度。采访中,纪总透露,代表公司旅游地产区域配套的“苏州乐园”将进入跨越式发展轨道,除了苏州乐园的“欢乐世界”、“水上世界”已运营多年,三年内还将有“儿童世界”、“湿地世界”和“温泉世界”在苏州落户。随着苏州高新加快推进“走出去”战略,实施异地开发、跨区域拓展的思路,“苏州乐园”将被复制到其它城市,进而推动公司房地产业务规模升级、跨区域持续发展,谋求未来规模效益。

笔者:经过10多年的建设,苏州高新区已经由一个制造业基地逐渐转变成集高科技产业、金融商贸、休闲旅游及高品质居住主导的现代化新城。高新区城市功能的转变给苏州高新的地产业务带来了怎样的变化?

纪向群:城市化进程的加速促进了高新区商贸服务业的发展,高新区狮山商圈已经成为苏州市五大商圈之一,城际铁路、市内轻轨建设把区域的商贸带入了快速发展轨道。随着高新区扩区已近5年,基础设施建设日臻完善,作为高新区重要的开发主体,苏州高新的房地产战略也随之逐步淡出启动迁房开发而向高档住宅和商业地产推进,并将逐步形成“住宅+商业”双轮驱动的房地产发展模式,区域基础设施经营业务也将随之步入发展的快车道。

截至2008年末,公司共有商业物业面积14.59万平方米,工业厂房面积4.44万平方米,当年取得租金收入3641万元。为了进一步推进商业地产延伸战略,公司于2008年专门成立苏州高新商旅发展有限公司作为商业地产运作平台。目前公司正在运作的狮山广场(规划建筑面积20万平方米)及青山宾馆(规划建筑面积2.35万平方米)项目正在有序推进。

另外,公司旗下新港公司连接轻轨一号线地面总面积7万多平方米的天都商贸大厦项目已于去年开工,12万平方米的公商务办公大厦项目也在今年启动,8万平方米的地下配套设施及商辅配合轻轨建设土建基本完工,商辅前期招商取得突破性进展,其中约3.5万平方米的商辅已与日本知名百货公司签订了租赁协议。苏州乐园水上世界改造完成正式开业后,影视城及儿童世界的项目正在推进,逐渐提升的人气为周边区域商业房产的经营和出租创造了良好条件。同时,钻石金粉公司老厂搬迁工作已经完成,剩余17亩地块的二期商办结合的2.4万平方米钻石广场项目已在今年全面开工建设,预计明年底将交付使用并实现销售。

目前,公司投资性房地产开发和租售比重相对还较小,但随着商业地产延伸战略逐步推进,在开发及规划的商业项目总面积将达到50万平方米,这将有效拉动投资和房地产出租。

去年开工项目现在已经连续进入销售期,下半年还要增加开工量,预计公司今年销售规模能保持稳定,明年争取达到40

亿元-50亿元的销售规模。

笔者:作为一家区域性的地产龙头企业,苏州高新在新区未来开发建设中拥有哪些优势和发展机遇?

纪向群:首先,公司所在的苏州高新区具有良好的区位优势。苏州高新区依托苏州良好的经济基础,通过积极引进外资,大力促进高新技术产业化和国际化,初步形成了以跨国公司投资为主体、以电子通讯制造、汽车整车及零部件制造、精密机械制造、新材料和环保业等产业为主导的高新技术集聚区及现代化新城区。与我国其他开发区相比,苏州高新区在投资环境和经济实力等方面均名列前茅,为公司发展创造了良好的外部环境。

公司作为苏州高新区开发建设的先行者,在获得地方政府支持、区域市场分配等方面具有先天优势。公司承接的政府动迁房项目、经营的在区内具有垄断地位的水务等业务,均可给公司提供较为稳定的收入及现金流来源。

其次,在房产开发方面,公司熟悉苏州高新区整体区域规划,能够较为准确地把握区域市场环境,有效地针对特定

区域的产业发展、功能定位进行房产开发。

还有,公司凭借近年来积累的开发建设经验以及区位优势,在苏州高新区开发与建设领域具备了较高的知名度,区域品牌优势十分明显。公司继2005、2006年荣获“中国房地产上市公司综合实力TOP10”、2007年荣获“中国房地产上市公司地产绩优TOP10”称号后,苏州高新再获“2008年中国房地产上市公司投资价值TOP10”称号。2008年,公司旗下苏州新创建设发展有限公司、苏州永新置地有限公司、苏州新港建设集团有限公司三家房地产公司连续三年蝉联“苏州市房地产综合实力20强”,并一同入围“江苏省房地产综合实力50强”。

公司作为苏州高新区本土化的企业,在地方政府的大力扶持下,经过多年区域市场的运作经营,积累了较强的资源优势及品牌美誉度,这为公司今后的健康快速发展提供了有力支持。

笔者:公司意在打造城市综合运营商,而作为区域性的地产公司,苏州高新区未来的发展前景至关重要。您对苏州新区的未来是如何看的?对公司未来的业务发展有何影响?

纪向群:目前,苏州整体经济发展态势良好,区域交通日益发达。而苏州高新区作为苏州高新技术产业的集聚区,综合实力较强,且受益于苏州整体经济及交通环境,未来无疑会有良好的发展前景。根据《苏州高新区(虎丘区)协调发展规划》,区域规划建设用地128.43平方公里,其中居住用地25.56%,工业用地33.92%,人口规模130万人。高新区城市发展规划的持续实施,为公司提供了良好的发展机遇。

从区域交通来看,苏州市已启动城市轨道交通工程,位于苏州城区东西向轴线,链接苏州工业园区和高新技术开发区的城市轨道交通1号线已于去年开工;贯穿城市南北的城市轨道交通2号线将于今年开工;链接高新区、吴中区及苏州工业园区的“U”形3号线和4号线将于2016年左右通车。此外,沪宁城际铁路已于去年开工,明年7月通车运营,苏州境内设6个站点;京沪高铁预计2012年建成通车,通车后苏州至北京用时预计只需要4小时40分钟。未来几年,苏州至长三角城市之间的轨道交通,将由高速铁路、普通铁路、城际轨道和市郊轨道四种方式组成,便捷的交通

网络大大提高了长三角区域的相互协同效应,同时也将对苏州地区土地价值的提升起到积极的作用。

苏州城市交通及城际交通的发展,将给公司带来良好的发展机遇,将有力地提升区域房地产行业的增长潜力。公司现有项目很多位于沪宁城际铁路高新区站点附近,预计2010年即将通车的城铁将带动沿线房价上涨;而公司未来的项目开发也将主要围绕轻轨建设展开,将成为区域内直接受益于轨道交通建设的上市公司。此外,苏州内环高架向太湖大道高架延伸段也已于去年开工建设,明年上半年通车,将大大提升公司附近在建楼盘和土地储备的价值。

笔者:纪总同时还兼任公司大股东苏州高新区经济发展集团总公司的总经理,对于苏州高新未来的发展,请谈一谈集团可以提供怎样的支持?

纪向群:苏州高新区经济发展集团总公司为苏州高新的控股股东,直接持有其40.51%股权,并通过创新科技和苏高新创投公司间接持有2.31%的股权。苏州高新区经济发展集团总公司成立于1990年,作为高新区开发建设和投资主体,近20年来累计投入资金100多亿元人民币,为高新区城市建设、经济发展和人民生活水平的提高发挥了重要作用。苏高新集团业已发展成为综合性的大型企业集团,目前注册资本40.55亿元人民币,总资产超过230亿元人民币,拥有全资、控股、参股企业30多家,形成了以房地产业、基础设施开发和经营、物流、旅游和高新技术等新兴产业为主体的产业体系。2008年苏高新集团实现营业收入40多亿元,利润总额达到3.23亿元。

苏高新集团作为苏高新管委会的全资子公司,在业务、资金等多方面都得到地方财政较大力度的支持。而凭借多年专注于在苏州高新区内的开发和建设,作为专业地产企业的苏州高新对区域内的房地产开发建设项目有着敏锐的洞察力和良好的判断力,依托于大股东及实际控制人的资源优势,苏州高新在区域内能够准确判断未来区域的发展方向及趋势,凭借自身对区域内情况的了解,苏州高新较其他竞争对手在区域内运作有着信息、沟通方面的显著优势,有不少都是来自于控股公司层面给予的支持。

采访手记:对于房地产企业而言,土地储备事关企业未来,

项目质量事关企业效益。据了解,苏州高新土地储备充足,目前,在建房地产项目128万平方米,拟开发项目约70万平方米,今年9月公司又在吴江拿地,新增约92万平方米建设用地,公司项目资源因此增加42%至315万平方米,权益储备达260万平方米,商业地产规模进一步扩大。年底公司土地储备有望达到1000亩,以此支撑公司滚动开发,有序推进。值得关注的是公司项目储备中位于沪宁城际附近的有7个,毫无疑问,便利的交通预期可以大大提升项目的价值,提升公司的效益。

笔者:房地产业属于周期性较强的行业,但不同区域的房地产市场发展存在一定的差异。苏州高新区目前的房地产市场情况如何?您如何看待苏州高新区未来房地产业发展前景?

纪向群:随着2008年下半年以来国家促进房地产的相关政策相继出台,苏州市政府也颁布了《关于促进房地产市场健康稳定发展的若干意见(暂行)》,苏州房地产市场在暖市政策和刚性需求等诸多因素的共同作用下,2009年前三季度苏州房地产市场表现出量增价升的走势,苏州高新发布的每个季度的财

报也反映出这种走势。

而具体到苏州高新区房地产市场,该市场呈现持续放量的态势,且以适合刚性需求的房地产项目成交为主。2009年10月份,住宅类商品房共成交7753套,较上年同期涨幅为238%;成交面积92.09万平方米,较上年同期上升203%;成交均价8240元/平方米,较上年同期上升23%。整体来说,高新区以刚性需求为主的低价位住宅仍占整个市场的较大份额,没有发现炒作现象,市场比较稳定。

从土地出让情况来看,2008年苏州高新区土地出让86.5万平方米,可建筑面积105万平方米,较上年上升40%,2009年计划出让土地340万平方米。在苏州各区域中,高新区是土地出让量唯一出现增长的区域,这主要得益于苏州高新区加大力度推进“普通板块”和“科技城板块”的建设步伐,出让了一定规模的城镇居住用地和商贸服务业用地。

随着苏州高新区“北扩西进”政策的逐步落实,区域环境趋于完善,新增人口不断增加,区域价值将得到大幅提升,以自住为主的刚性需求将一定程度上支撑其房地产成交量。苏州高新区未来几年房地产业都会呈现稳步发展的态势。

尤其是今后2至3年,城市发展向西扩展,走向太湖、建设“西部生态城”已经成为苏州规划城市的发展战略,规划土地45平方公里,那里将建成最佳的宜居环境,将达到250亿元的总开发规模,其中包括土地的一级开发、商业开发、住宅房产开发、旅游休闲设施开发等等,这对苏州高新而言,是充满了机会的。这是未来苏州的前景,也是未来苏州高新的前景。

笔者:谈到公司的未来,就请纪总谈谈苏州高新未来有什么样的战略构想?

纪向群:经过近年来的战略调整与布局,苏州高新产业结构得到了明显优化,并且形成了目前以优势产业为主导的阶梯式产业发展格局,公司通过成功的战略转型与准确的发展定位正在有序地向城市化综合服务商的发展方向迈进,通过城市化综合服务商开发、建造、运营、服务的战略定位,积极分享苏州高新区区域经济蓬勃发展带来的成长收益。而苏州乐园模式的旅游业区域性带动、效应外溢,从而带动区域性地产项目增值,形成协同发展的房地产业运营特色,给了公司一个新的定位,这一战略定位体现了公司结合自身的行业特征与资源优势,巩固提升公司所在领域的产业势能和盈利能力,在协同效应中追求经济效益最大化和股东价值的最大化。

未来一段时期,公司将把握高新区“北扩西进”的扩区机会,积极做强房地产主业,拓宽房地产开发层级和模式,逐步发展成为以房地产为主、配套基础设施经营为辅助式的城市基础设施服务运营商。同时,深化参股企业投资管理,实施“有进有退、进退有序”战略。

在未来的新一轮发展中,苏州高新将保持与苏州区域发展同步,在注重经济效益的同时,强化企业社会公民的责任意识,注重公司的规范化运作,完善公司法人治理结构,从保护所有投资者的合法权益角度出发,强化与投资者的联系沟通,把公司缔造成为一个稳健发展、诚信透明、回报丰厚的明星企业,为房地产企业寻求新的发展道路作出自己的探索。

(CIS)



苏州乐园



狮山广场



新港-天都广场