聚焦土地“回购”

北京首个“限价回购”上演“自卖自买”

原土地方自己拿下出让地块,测算表明可省2亿元回购成本

□本报记者 于兵兵

昨天，备受关注和争议的北京首个“限价回购”出让地块——白家庄地块终于确定归属。一个月来被市场广为猜测的原开发商（一级开发商）可能成为最后赢家的说法变成现实。

昨天下午三点整，为期二十余天挂牌期最后的截止时间。就在此前一个半小时，一个新的挂牌价格出现在北京国土资源网上——80854.84万元，这也是挂牌过程中第四次被刷新价格，挂牌企业就是背后的关联企业——北京嘉铭房地产投资有限公司（下称嘉铭公司）。

土地价格与房价的相关性,历来是人们关注的焦点 资料图

一级开发商成最后赢家

根据此次招拍挂规则,因为有两家以上企业参与挂牌,三点整开始,房地产交易中心需召集挂牌企业参与最后竞标。奇怪的是,根据现场跟踪报道的记者介绍,此前其它三家报价企业均没有在竞标现场出现。于是,嘉铭公司轻松以8.08亿元的挂牌价摘得白家庄地块。当一位市场人士受记者委托向房地产交易中心询问摘牌企业时,得到了“原土地方”的简单回复。

究竟何为“原土地方”？据此前报道,嘉铭公司与一家称为“北京恒世华融房地产开发有限公司”（下称恒世华融公司）的企业均为北京嘉铭投资（集团）有限公司的子公司,而白家庄地块涉及的一级开发商正是北京恒世华融公司,嘉铭公司也是该地块收回前的原二级开发商。

2亿利差打破市场平衡

那么，一级开发商及关联企业重得土地使用权的好处究竟在哪里呢？一位曾有意拿地的北京开发商介绍，根据系统的成本测算，普通开发商与一级开发商以同一价格拿地，其收益差别在2亿元左右。正因为这些利差的存在，一级开发商相关企业敢于以更高的土地挂牌价格拿地，其它开发商却需要充分考虑成本因素。

造成这个成本差别的正是地块出让中的限价回购条款。9月20日,白家庄地块出让信息在网上刚一公布就引来关注,多家地产大鳄对这块优质办公与商业综合用地表示了浓厚兴趣。但是挂牌文件明确,建成物业中需有5000平方米商业物业和8000平方米办公物业由一级开发商以12000元/平方米单价回购。而根据目前该区域商业用房的市场价格,其单价是这一报价的3倍左右。“如果是一般的开发商拿到地块，这一项要求就导致开发商少赚2亿元。”上述地产商称。

专家质疑:招拍挂遭遇挑战

北京白家庄地块为“8·31”大限未过关土地，根据规定,所有未过关土地将在原开发商完成一级开发后交回土地部门招拍挂出让。而根据北京市国土资源局的补充说明,限价回购条款的出现正是源于土地一级开发商北京恒世华融公司曾分别与原二级开发商嘉铭公司和北京京辉商贸有限责任公司签订的回购协议。根据这两项协议,上述两公司将分别从该项目回购8000平方米的办公用房和5000平方米的商业面积。因此,白家庄土地的回购面积实际是用于补偿上述两公司的。

其他开发商的疑问是,为什么不能把协议中的成本直接计入地块底价,而让他们背负“低地价高房价”的名声？另外,一旦一级开发商相关企业参与竞争,巨大的利差将导致截然不同的成本利润率,并直接导致其它企业的出局。

“我们公司有自身的经营考虑,但限价回购确实是加高成本的因素。”昨天,另外三家挂牌企业之一的相关人士否认有其它因素致其退出竞标,但承认限价回购条款是他们考察项目成本后最终放弃的原因之一。“‘8.31’大限的意义就是要把期限内没有开发到位的地块严格收回,一旦附加条款成风而‘自编自导’，招拍挂这种以透明、简单、公平为原则的土地出让将受到挑战。”上海房地产评论人蔡为民称。 （于兵兵）

深圳首推“配建公共租房”土地出让制

□本报记者 于兵兵 柯鹏

昨天，深圳市国土资源局发布消息，称全国首个在公开出让土地时规定配建公共租赁住房的地块在深圳已经成功出让。10月30日下午，一块位于深圳宝安观澜的地块被要求把住宅建筑总面积中15%的住房无偿提供给政府作公共租赁住房。

据了解,该地块为商住用地,占地面积为92820.78平方米,总建筑面积222770平方米。在地块土地使用权出让公告中规定,该宗地块内开发的商品住房项目,套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总住宅面积的95%以上。这类住房套型建筑面积须为45至50平方米（超过50平方米按50平方米计）,户型为二室一厅或一室一厅。同时,竞得人在项目建成后，将其住宅建筑总面积中的15%（计31503平方米）住房无偿提供给政府作公共租赁住房，产权归政府所有。

深圳此次首次提出开发商无偿将部分住宅物业提供给政府,用做租贷用房。根据要求,地块公共租赁住房建筑设计应纳入住宅区整体规划设计,集中建设。外观应与整个住宅区和谐一致，并满足基本居住需要,简单装修,厅、卧、厨、卫和阳台齐全。竞得人不得将公共租赁住房单独分宗红线另行建设。公共租赁住房房源须在申请办理本宗地项目商品住房预售前确定。业内人士称此举是缩短公共租赁住房建设周期的有效方式，也是深圳贯彻落实调控政策、稳定住房价格的具体举措。但是，对于深圳市地方政府收回物业后以何种标准确定租房对象,如何管理等,目前尚没有明确说法。

10月份采购经理指数环比下降,但仍高于50%

中国制造业仍处于稳定上升周期

□本报记者 喻春来

10月,CFLP中国制造业采购经理指数(PMI)为54.7%,比9月下降2.3个百分点；但从去年1月起,PMI指数已连续21个月高于50%。这说明当前制造业依然处在较为稳定的上升周期。这是昨日中国物流与采购联合会发布最新的PMI指数显示的。

10月新订单指数、出口订单指数虽然同上月相比有所下降，但仍然保持在较高水平,均达到57%以上，反映出制造业需求仍然较为强劲。

尽管需求旺盛,但并没有导致积压订单上升,积压订单指数在50%以下。该指数下降,主要原因有两个方面:一是面对旺盛的需求,生产继续保持在较高水平,生产指数在58%以上;二是动用了产成品库存,产成品库存指数继续下降，在50%临界点以下。

产成品库存指数下降的同时，生产指数比上月也有所下降,这说明目前制造业企业有意识适当放慢生产节奏以消化产成品库存,加快资金周转,降低产成品库存积压带来的风险。

由于生产节奏有所放慢,制造业企业采购活动略有下降、原材料库存消化加快。采购量指数、进口指数和原材料库存指数均比上月下降。

10月购进价格指数为53.5%，比9月下滑3.2个百分点,显示原材料价格上涨趋势进一步得到缓解。

10月PMI指数以及各构成指数同9月相比均呈下降态势，主要是由于受季节因素影响,上月指数偏高;而部分行业本月主要指数明显下降,拉动整体指数走低。

而原油等价格下降导致购进价格增速回落及企业成本压力减少,降低了部分相关企业亏损,企业盈利水平有所上升。

国务院发展研究中心宏观经济研究部研究员张立群分析,10月份的PMI指数表明,多数企业采购经理对于未来生产前景仍然持比较乐观的态度,从微观层面反映出经济成长性仍然较好。

这表明今年以来的宏观调控政策总体比较适度,没有改变经济平稳较快增长的特点。部分行业对未来生产前景不够乐观,可能与这些行业的市场竞争更趋激烈有关,若整体经济继续保持较快增长态势,预计这些行业的困难不会继续加大。

国土资源部将检查163个重点矿区开发工作

国土资源部、发改委等九部门将于今年12月对各省（区、市）整顿和规范矿产资源开发秩序工作进行检查验收。弄虚作假以及问题突出的省份将责令其限期整改,整改期间暂停其探矿权采矿权审批。

昨天，记者从国土资源部获悉,12月份将对163个重点矿区的整顿和规范矿产资源开发秩序工作进行验收,不合格者将暂停其探矿权和采矿权审批。据了解,专项整治行动将突出解决矿业权重叠、超层越界开采、超能力生产、非法收购加工矿产品等问题。

国土资源部相关部门表示,对大矿周边的小矿，资源利用水平低、存在安全生产隐患的矿山,一矿多开、大矿小开的矿区,小矿密集区,地质环境脆弱区,要迅速开展工作,编制好整合方案,认真做好矿产资源赋存状况与开发现状的调查，明确整合范围和目标任务,研究制定保障措施,作出时间安排,确保重点矿区整合工作顺利推进。

据悉,目前全国绝大多数地方正在开展自检工作。根据要求,2006年年底前全国要基本完成矿产资源开发整顿任务,并于11月底前向国务院作出报告。

（于祥明）

■关注前三季进出口数据

汽车进口价值猛增55.4%

我国汽车进口在沉寂了一年之后,今年前三季度汽车进口大幅回升,海关总署昨天发布的数据显示，今年以来累计进口汽车16.5万辆,价值54.3亿美元,分别比去年同期增长了43.2%和55.4%,量、值增速比去年同期提升了67.1和80.7个百分点。

其中，进口小轿车7.8万辆,增长44.2%；越野车6.5万辆,增长37.3%。两者合计进口14.3万辆，占同期汽车进口总量的86.7%。

此外,我国自欧盟和美国合计进口汽车8.8万辆,增速显著高于日韩,同期自日本、韩国进口4.9万辆和2.6万辆。

专家认为是三大因素支撑了今年以来的汽车进口快速回升：一是国内汽车消费需求再度释放为汽车进口增长提供动力；二是与国产汽车的错位竞争格局为汽车进口增长提供了有力支持;三是进口关税税率下调及人民币升值淡化消费税调整对进口汽车的制约作用。

消费税对进口的抑制作用尚未完全显现。4月1日消费税政策调整后,主要涉税汽车产品的进口并未出现大幅下降,二、三季度消费税提升幅度较高的排气量为2500毫升以上的汽油型轿车和越野车月均进口1.1万辆,与一季度月均进口量基本持平。其中7月份汽车关税进一步下调的当月,进口量达到1.4万辆,与消费税调整前的3月份进口量相差无几。

（薛黎）

玉米出口量大幅下降68%

海关总署昨天发布数据显示,前三季我国玉米出口大幅下降。

据海关统计,今年前三季度我国出口玉米229.5万吨,价值3亿美元,分别比去年同期下降68%、67.7%。

海关总署综合统计司分析玉米出口大幅下降的主要原因是国内玉米深加工需求旺盛,国内玉米价格坚挺,出口动力减弱。

2006年我国玉米深加工实际生产能力将达到2350万吨,比2005年增加近400万吨。加之禽流感过后,逐步复苏的养殖业对玉米饲料的需求加大,使国内玉米库存偏紧，国内需求代替了出口需求,消化了绝大部分的玉米产量。

价格方面，国内玉米价格相对美国玉米价格的走强削弱了玉米出口动力。“中国玉米网”最新消息显示,9月韩国饲料协会欲购买5.5万吨产地可选的玉米,其中美国及南美玉米价格为165.5美元/吨,中国玉米价格为160.5美元/吨。由于美国玉米比中国玉米在品质上具有较大优势，仅5美元的价格差对买家来说不具有吸引力，韩国饲料协会最终选择了美国玉米。

（薛黎）

价格倒挂再生金属进口大幅下降

由于国内外价格倒挂,我国再生金属进口今年前3季度大幅下降。昨日海关统计，今年前3季度,我国进口废铜、废铝、废钢（以下合称再生金属）937万吨,价值52.9亿美元,分别比去年同期（下同）下降27.7%和2.8%。

据悉,前3季度,我国以一般贸易进口再生金属846万吨,下降13.4%，占同期进口总量的90.4%;同期,加工贸易进口42.4万吨,增长21.3%。由于今年2月份,我国颁布并实施新的《进口可用作原料的固体再生物环境保护控制标准》,受此影响,我国再生金属进口增长势头得到遏制。分析师表示,更重要的是再生金属国内外价格倒挂,目前国内市场废铜价格比国际市场低10%左右，废铝价格低20%左右，导致企业进口动力减弱。

（徐虞利）

浙江万丰奥威汽轮股份有限公司首次公开发行股票招股意向书摘要

(上接A13版)

（2）历年股利分配情况

序号	会议日期	股东大会	分配方案	分配总额
1	2004年2月20日	2003年度股东大会	每10股送7股派现5元	共计送红股4,900万股；派现3,500万元
2	2004年12月3日	2004年第3次临时股东大会	每10股送5股派现1.25元	共计送红股5,950万股；派现1,487.50万元
3	2005年5月26日	2005年度股东大会	每10股派现1.5元	共计派现2,677.50万元
4	2006年6月29日	2006年第2次临时股东大会	公司首次公开发行股票工作完成前产生的净利润（包含公司历年尚未分配的滚存利润）由股票发行后的新老股东共享	

6. 控股子公司及其财务数据

（1）威海万丰奥威汽轮有限公司

2001年10月26日,公司与山东铝业公司共同出资设立的有限公司。注册资本5,000万元,实收资本5,000万元。公司占注册资本的65%,山东铝业公司占注册资本的35%。威海万丰董事长为夏越璋,总经理是梁赛南。主营业务为铝合金汽车轮的生产、销售。

资产负债表主要数据

单位:元

项目＼日期	2006年6月30日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
总资产	259,589,638.16	253,353,851.80	232,772,806.79	228,827,907.61
总负债	131,175,837.64	121,937,218.79	104,121,739.22	90,015,082.14
股东权益	128,413,800.52	131,416,633.01	128,651,067.57	138,812,825.47

利润表主要数据

单位:元

项目＼年份	2006年1~6月	2005年度	2004年度	2003年度
主营业务收入	144,793,571.79	234,953,575.23	145,131,795.72	174,713,189.17
净利润	1,997,167.51	2,765,565.44	-161,757.90	10,711,588.86

注:以上数据经安永大华会计师事务所审计。

（2）宁波奥威尔轮毂有限公司

宁波奥威尔轮毂有限公司是由公司、Ultra Wheel Company和Femtec.Inc于2004年3月30日共同投资设立的中外合资企业。注册资本2,000万美元,实收资本1,263.32万美元,本公司现出资额占认缴注册资本的49.63%;Ultra Wheel Company实际出资占认缴注册资本的10.23%;Femtec.Inc实际出资占认缴注册资本的3.30%。宁波公司董事长为夏越璋,总经理是梅仁安。经营范围是铝合金轮毂产品及汽车配件的生产、研发和保税状态下的自制产品销售。宁波公司于2005年底建成投产,主要财务数据如下:

单位:万元

项目＼日期	总资产	净资产	净利润
2005年12月31日/2005年度	16,998.75	9,356.86	-997.31
2006年6月30日/2006年1~6月	23,218.39	9,028.35	-331.25

注:以上数据经安永大华会计师事务所审计。

（3）万丰奥威（英国）有限公司

2006年4月25日公司在英国赫尔市约克郡注册成立万丰奥威（英国）有限公司,注册资本100万美元,实收资本5万美元,公司持有其100%股权。经营范围是汽车零部件设计研发、产品销售及售后服务。截至2006年6月30日,该公司资产总额为59.71万元,未实现主营业务收入,净利润-12.27万元。

（4）万丰北美有限责任公司

2006年4月11日公司在美国密西根州注册成立万丰北美有限责任公司,注册资本10万美元,公司持有其100%股权,目前还未尚未正式经营。经营范围是汽车零部件设计研发、产品销售及售后服务。目前,万丰北美有限责任公司已由绍兴市对外贸易经济合作局转报浙江省对外贸易经济合作厅、商务部审批过程中,待批准通过后,投资款将予以汇出。

第四节 募集资金的运用

一、预计募集资金总量及拟投资项目

按投资项目的轻重缓急顺序排列,本次募集资金将投资以下项目:

序号	项目名称	总投资（万元）
1	新增200万件汽车铝轮毂技术改造项目	22,740
2	年产45万件半固态锻造汽车铝轮毂固定资产投资项目	27,930
3	模具数字化设计制造工程固定资产投资项目	5,985
合 计		56,655

注:截止2006年6月30日,“新增200万件汽车铝轮毂技术改造项目”已利用银行贷款投入机器设备5,138.99万元,募集资金到位后,公司将用募集资金偿还已投入5,138.99万元的银行贷款。

二、募集资金投资项目的发展前景分析

1. 新增200万件汽车铝轮毂技术改造项目

本项目系国家第三批“双高一优”项目,并已经浙江省经贸委浙经贸投资[2003]1191号《浙江省经济贸易委员会关于浙江万丰奥威汽轮股份有限公司新增200万件汽车铝轮毂技改项目可行性研究报告的批复》批准。

本项目是根据国家产业政策引导方向,立足发挥公司竞争优势,扩大生产规模,提高公司在国际整车市场配套能力而投资建设。项目采用公司已经熟练掌握的低压铸造技术,产品质量达到国际OEM市场要求。项目建成后,将形成年产200万件铝轮毂的生产能力（以18吋为代表产品）,产品主要用于出口国际OEM市场,以美国GM公司、欧洲福特公司、德国大众公司、德国BMW公司、日本丰田公司和韩国现代公司等国际整车制造商为主要目标客户,同时兼顾国内整车制造商。

本项目建设期1年,投产期1年,项目建成达产后,将形成年产200万件铝轮毂生产能力（以18吋为代表产品）,每年可实现主营业务收入59,600万元、主营业务利润8,344万元。为满足客户需求,公司已利用银行贷款投入本项目5,138.99万元,募集资金到位后,公司将用募集资金偿还银行贷款。

2. 年产45万件半固态锻造汽车铝轮毂固定资产投资项目

本项目已经浙江省发展和改革委员会浙发改产业[2005]79号《省发展改革委关于浙江万丰奥威汽轮股份有限公司年产45万件半固态锻造汽车铝轮毂固定资产投资项目可行性研究报告的批复》批准。

半固态锻造主要在美国使用,是目前铝合金零件成型的先进技术,本项目即采用该种技术。该技术是界于金属液态成型和普通热锻造之间的一种崭新的工艺,集中了两种工艺的优点。项目关键设备选用进口设备,在计算机控制的自动化生产线上进行,具有生产效率高、组织致密、机械强度高、适用性强、尺寸精密、切削加工量少等优点,技术水平可达到国际同类产品水平。

本项目建设期18个月,达产后将形成年产量为45万件半固态锻造汽车轮毂产品,主要以国际高档OEM市场为目标市场,为美国GM公司、德国大众公司等高档汽车产品配套生产铝合金车轮。本项目建成达产后,每年可实现主营业务收入45,250万元、主营业务利润9,050万元。

3. 模具数字化设计制造工程固定资产投资项目

本项目已经浙江省发展和改革委员会浙发改产业[2005]84号《省发展改革委关于浙江万丰奥威汽轮股份有限公司模具数字化设计制造工程固定资产投资项目可行性研究报告的批复》批准。

项目采用先进的数字化、信息化新建一套模具设计系统和模具数字化制造生产线。数字化设计系统中,主要采用Pro/Engineer软件、SmarTeam软件、IDIS有限元分析软件和Ansys工程分析软件,以及DM2000在线检测系统软件,建立一套功能较为完善、安全共享、集成的产品研发系统。项目模具数字化生产线中,模具关键工序的加工踏准国外先进技术水平。项目建成后,公司的模具数字开发系统将实现无绘图板、无手工绘图仪器、无描图员的“三无设计”,缩短了设计周期,使设计人员从传统的事务性劳动中解放出来,全力投入“优化、改造、创新”的创造性劳动中,改善和提高产品设计和工艺设计水平,设计开发技术居国内先进水平;模具制造水平也达到了国内先进水平。

本项目建设期2年,达产后将形成年产2,000套各类汽轮模具生产能力。本项目主要用于提高公司模具设计和制造水平,产品主要供应给公司及控股子公司生产车间使用,不直接产生经济效益,本项目的建成投产将有效缩短产品开发周期、逐步改善生产工艺水平、提高产品质量,从而更加适应市场需求多样化和对产品质量的要求,提高产品的市场竞争力和公司的盈利能力。

第五节 风险因素和其他重要事项

一、风险因素分析

本部分内容详见招股说明摘要“重大事项提示”。

二、其他重大事项

（一）产品采购销售合同

公司与江门四方威凯精细化工有限公司、中球冠集团有限公司、浙江开化元通硅业有限公司、宁夏加宁铝业有限公司、山东铝业股份有限公司等公司签署生产用原材料、辅助材料采购合同。

（二）产品销售合同

公司与ULTRA、FEMTEC,INC、Vision、PCW、Topy、奇瑞汽车、郑州日产、神龙汽车等公司签订汽车铝合金轮毂销售合同。

（三）借款合同和担保合同

截至2006年6月30日,公司与中国工商银行新昌支行等银行签署了23份借款合同,借款余额为52,400万元。截止2006年6月30日公司与中国银行威海高技术产业开发区支行等银行签署了3份最高额保证合同。

三、关联人的重大诉讼、仲裁、刑事起诉情况

截止2006年6月30日,没有发生发行人的控股股东或实际控制人、控股子公司以及公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项,也没有受到刑事起诉的情况。

第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排

一、本次发行各方当事人

名 称	住 所	联系电话	传真	经办人或联系人姓名
发行人:浙江万丰奥威汽轮股份有限公司	浙江省新昌县城关镇新昌工业区（后溪）	0575-629 8339 021-58529608	0575-629 8339 021-58526688	吴延坤
主承销商:东北证券有限责任公司	长春市人民大街138-1号	021-6328 6174	021-6374 3168	郭明新、刘红、庞凌云、王力斌、张宗华、张鑫、陈杏根
律师事务所:国浩律师集团（杭州）事务所	杭州市中山北路31号中大广场五矿大厦5楼	0571-8577 5888	0571-8577 643	张立民、沈田丰
会计师事务所:安永大华会计师事务所有限责任公司	长乐路989号世纪商贸广场23楼	021-2405 2392	021-5407 5507	徐艳、于海燕
股票登记机构:中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	广东省深圳市深南中路1093号中信大厦18层	0575-2593 8000	0575-2598 8122	戴文华
收款银行:中国工商银行新昌支行	浙江省新昌城关鼓山中路159号	0575-622 7811	0575-622 7811	-
申请上市的证券交易所:深圳证券交易所	深圳市深南东路5045号	0755-82083333	0755-82083275	张育军

二、预计时间表

项目	时间
询价推介时间	11月3日至8日
定价公告刊登日期	11月10日
申购日期和缴款日期	11月13日
预计股票上市日期	尽快安排在深圳证券交易所市

第七节 备查文件

招股意向书全文及附件在中国证监会指定的网站上全文披露,投资者可在中国证监会指定的网站查阅。本招股意向书摘要的备查文件,投资者可以工作日上午9:00~11:30;下午1:30~5:30在发行人和保荐机构（主承销商）住所查阅。

浙江万丰奥威汽轮股份有限公司

2006年11月1日