

证监会发行部人士详解房地产企业上市融资政策

地产公司IPO不得用于买地

中国证监会发行部有关人士昨日在京表示,中国证监会支持优质房地产企业通过IPO或借壳上市等方式,通过资本市场实现做大做强。但对募集资金用于囤积土地、房源,或用于购买开发用地等的IPO,将不予核准。

不会限制房企IPO和再融资

在昨日举行的“2008年宏观经济形势与房地产发展态势报告会”上,中国证监会发行部三处负责人发表演讲说,市场传言房地产企业IPO和再融资审核停止并不准确。“房地产企业目前已经不存在暂停上市审核的情况,也应当不会再出现限制房地产企业的状况。”

目前,证监会对地产企业IPO、再融资、买壳上市

等均按照正常程序受理、审核,和其他行业相比没有任何特殊之处。且今年以来,已有两家企业IPO过会,目前IPO在审企业5家;再融资方面,今年已经有4家实现再融资132亿,还有3家已经过会,正等待发行窗口,目前受理在审的还有15家。

IPO募资不得购买开发用地

这位负责人提示了房地产企业融资的审核重点。其中,房地产企业首发过程中凡募集资金用于囤积土地、房源,或用于购买开发用地等,将不予核准。

房地产企业信息披露透明度也被高度强调。首发时重点关注本次筹资用于投资项目开发进度、项目资金使用计划、本次募资在招股书中披露

的是否与计划一致;再融资时重点关注上次募资项目进展、效益情况是否与招股书披露一致,是否充分履行承诺等。另外,在近期国务院关于促进节约用地的有关通知下发后,

■相关新闻

证监会将严审上市公司再融资

中国证监会发行部审核三处负责人昨日在京表示,证监会在受理再融资申请后,将严格审核上市公司再融资方案的必要性与可行性、合规性以及市场接受情况。

该处负责人刁龙生表示,受行业特点决定,金融、地产类公司对资金的需求量往往不明确、不既定,且资金成本与预期取得的收益相比,约束并非很强,因此对其再融资规模的必要性难以合理判

断。他同时说,金融、地产类公司可以考虑多渠道充实资金,不能光指望资本市场。就监管部门是否将对再融资进行干预的问题,该负责人表示,提出再融资议案并履行相应的决策程序,属于公司自主行为。“但是证监会将要求上市公司董事会提出大型融资计划时,一定要注意市场情况和自身实际需求,慎重考虑筹资规模和时机,以及投资者承受能力。”

周■
快报记者 周■

ST科龙增发被否 海信重组遇阻

随着定向增发方案被否,海信空调重组ST科龙的计划不得不推迟。

ST科龙今日公告称,中国证监会并购重组审核委员会昨日审核了公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易方案,该方案最终未获得通过。本次增发方案被否着实出乎多数人的意料。此前,无论是海信集团高管还是ST科龙均对本次重组前景表示乐观。

收购报告书显示,海信空调即将注入科龙的上述资产账面值为5.53亿元,而相关评估中介对其按收益法及成本法推算的评估值却高达25.4亿元,约为账面值的4.59倍,溢价约3.6倍,而从ST科龙的增发规模来看,其向海信空调的增发份额正是以该部分资产评估值拟定的,这或许是此次增发被否的原因。

“由于海信空调对上述资产的注入已写入股改承诺,不能违背,因此本次资产重组事宜不会就此作罢,公司可能会在修改增发方案后再次提交证监会审议。”上述分析人士对此称。
快报记者 徐锐

天津三公司提示风险

受天津滨海新区综合改革方案得到国务院正式批复的刺激,天津三家本地股津滨发展、泰达股份、滨海能源近两个交易日纷纷强势涨停。对此,三家公司均不约而同于今日发布了风险提示公告。

三家公司表示,目前由于该项配套改革试验方案具体内容尚未公开披露,公司也未得知相关改革方案的具体内容,公司无法判断该改革方案对公司的影响。同时,即使将来该方案被披露并被实施后,上市公司是否因此受益,受益多少也会因行业、地域等因素的差异而呈现不同的结果。
快报记者 徐锐

*ST春兰即将暂停上市

*ST春兰今日公告称,由于预计公司2007年度全年仍将发生重大亏损,至公司2007年报披露日(预计2007年度报告披露时间为2008年4月26日),公司将按相关规则停牌。
快报记者 彭友

银行系高管首现“千万年薪” 深发展董事长纽曼身价高达2285万

银行行长们一年到底拿多少薪水?每年一度的上市银行公布年报之时,这一问题便格外引人关注。截至今日,已经公布的7家上市银行2007年年报,深圳发展银行董事长兼首席执行官纽曼以2285万元居榜首。

高管薪酬猛增

自浦发银行首家披露年报至今,已经陆续有民生银行、华夏银行、招商银行、深发展、兴业银行、交通银行等七家上市银行公布了年报,除交行对高管工资“守口如瓶”,没有透露相关具体信息之外,其他六家股份制银行或多或少都披露了高管薪酬状况。在各家银行净利润大多保持60%以上的增长的情况下,银行高管们的工资也是水涨船高。

据记者粗略统计,2006年这六家上市银行的高管中,年薪在300万以上的仅有3人,分别是深发展董事长纽曼、招商银行行长马蔚华、民生银行董事长董文标。今年年薪超过300万的银行高管人数达到10人以上,仅民生银行就有9位高管税前年薪超过500万。

盐湖钾肥股权“易主”对谁更有利?

时隔5个月之后,盐湖钾肥第二大股东中国中化化肥控股(HK.0297),中化化肥也由此成为由中化化肥控股间接100%持有的外商独资经营企业,进而实现了相关化肥业务资产的整体上市。但相关问题也随之产生,由于中化集团所投资并持股的盐湖钾肥和中化化肥均从事钾肥的销售业务,存在同业竞争。在此背景下,有了上述转让行为。

中化化肥受益大

“相对于盐湖钾肥而言,本次股权转让对中化化肥的影响应该更大一些。”安信证券化工行业首席分析师刘军对记者表示,本次转让实际上是中化集团集团层面的资产整合,整合后中化集团下属公司的同业竞争问题将得到进一步解决。

记者发现,中化化肥原为中化集团100%持有的企业,中化集团在2005年将中化化肥100%的权益

首现千万富豪

去年,深发展董事长兼首席执行官纽曼以税后995万元的年薪高居上市银行高管收入榜首,今年纽曼可能又要笑到最后了。根据深发展年报披露的情况,今年纽曼的税前收入高达2285万元,占了深发展本年度在公司领取报酬的14位高管薪酬支出的近49%。尤其值得一提的是,今年华夏银行32位高管的总计薪酬支出也仅有1754.52万元,远低于纽曼一人的薪酬,而从净利润上来比较,2007年华夏银行净利润21.01亿元,深发展为26.50亿元。

除了纽曼晋升千万富豪级银行高管之外,另外两名来自民生银行的高管也有望进入千万阵营,该行有两名高管税前薪酬在1000万元~2000万元之间。

民生、招行高管日子“最殷实”

虽然纽曼董事长的薪酬暂居榜首,但是深发展高管的年薪出现了明显的断层,500万元~2000万元出现空缺,大部分高管税前年薪在100万~500万

之间。

而与深发展相比,招商银行和民生银行高管薪酬曲线则要显得平滑些许。招商银行26位本年度在公司领取报酬的高管税前薪酬支出共计5319万元,其中100万元~300万元之间有8人、300万元~500万元2人、500万元~1000万元4人、另有12名高管年薪在100万以下。除了薪酬之外,招行还在2007年实行H股增值股权激励计划,多名高管获H股股票增值权激励,其中行长马蔚华获授股票增值权30万份,在招行股价的强劲表现之下,马行长或将身价倍增。

民生银行的年报显示,该行高管税前薪酬在1000万元~2000万元之间的有2人、500万元~1000万元7人、100万~500万3人、100万以下20人。

另外,华夏银行和浦发银行各自披露了高管薪酬的具体数额,华夏银行监事会主席成燕红力压行长、董事长,拔得全行薪资头筹,薪酬为234.71万元(税前)。浦东银行董事长吉晓辉由于未发全薪,税前报酬总额65万元,副董事长、行长傅建华税前报酬220万元。

唐真龙
快报记者 唐真龙

宝钢集团将兼并重组韶钢和广钢

3月17日,国家发改委正式批准广东与宝钢集团开展广东湛江钢铁基地项目前期工作,宝钢集团将兼并重组韶钢集团和广钢集团。受此影响,昨日韶钢松山、广钢股份均以涨停价收盘,宝钢股份大涨7.12%。

昨日,记者自知情人士处进一步获悉,根据拟行方案,宝钢集团将以现金出资,韶钢集团和广钢集团以净资产出资,由宝钢集团控股在广州注册成立一家新公司,随后再讨论集团与上市公司的同业竞争及资产收购问题。

知情人士透露,目前重组方案还在前期阶段,具有较大的不确定性。预计前期的准备工作包括兼并重组、资产划

ST盐湖否认人大教授是重组设计者

针对近日出现有关传闻,ST盐湖今日发布澄清公告表示,公司在重组期间从未与流通股股东任准秀有过任何接触,盐湖集团及公司控股股东与任准秀也未有任何接触。

此前有媒体报道称,中国人民大学教授任准秀一年多前重仓介入处于退市边缘的SST数码,而在今年3月11

转、人员分流及初期建设,主要由集团层面来做,项目建设进展到一定阶段,再行讨论集团与上市公司的同业竞争及资产收购问题。

市场人士分析认为,按照发改委披露的内容,未来广钢股份将成为壳资源,而其他公司也将在本次大重组中受益,但受益程度还要看具体的重组方案。不过,今日韶钢松山公告称,公司控股股东广东省韶关钢铁集团有限公司表示至今尚未收到主管部门任何的正式函件。

另据透露,发改委要求宝钢、韶钢、广钢先完成重组,再启动广东湛江港项目,具体方案未定。

周鹏峰
快报记者 霍宇力 周鹏峰

平安信托9.6亿斩获许继集团

备受关注的许继电气控股股东许继集团100%股权转让拍卖会昨天如期在河南阳光国际拍卖有限公司举行。许继电气今日披露,平安信托投资有限责任公司最终以9.6亿元的价格胜出。

许继集团是我国输变电设备领域龙头企业,地位相当于中国的ABB、西门子,具有技术和品牌优势,同时是许继电气和中原证券的最大股东。平安信托是中国平安的控股子公司,到目前为止,平安信托代管资产超过

32亿元。

一位业内人士称,许继集团缺的是资金,引入中国平安,实现了产业资金与金融资本的融合,是一个重大利好。

记者昨天同时了解到,引进中国平安作为财务投资者只是许继集团的第一步;下一步,许继还会考虑引进其他产业资本;第三步,将集团资产注入上市公司许继电气,最终实现集团资产整体上市。

阮晓琴
快报记者 周帆 阮晓琴

谷歌承认“延迟缴税”避谈李开复

针对《“打工皇帝”李开复涉嫌卷入谷歌漏税丑闻》报道,Google(谷歌)昨天发出一份声明称,谷歌在缴纳税金的过程中,与相关税务部门进行了征询,以确定在中国适用的税则,其间延误了交纳期限,但公司已经交清了应为员工代缴个人所得税的所有相关费用。声明未有提及和解释谷歌中国区总裁李开复本人涉嫌漏税的相关情况。

税务专家向记者介绍,按照中国的相关税法,个人所得税应由单位代扣代缴,且在发放个人薪资时由税务部门定期扣除,因此“企业对国税法不了解,延误缴纳期限”的说法颇为特殊。另根据实际操作,一旦单位出现滞纳,税务

部门会定期发放追缴通知,并收取滞纳金。因此如果个人所得税存在滞交或漏缴,不仅纳税人,甚至所在单位都应承担相应责任。

谷歌声明中并未就“延误缴纳期限”的时间以及是否接到了税务机关催缴等事项作出说明。另外一些关键性问题,记者致电谷歌相关人士时也未得到解释。

一位熟知互联网公司税务的人士猜测,谷歌涉嫌的漏税事件可能和谷歌这样高科技企业的期权奖励机制相关,而李开复所补交的税款应是此类收入的相关税款。他猜测,谷歌中国公司此前可能是在李开复期权收入上未代扣代缴。
张轶
快报记者 张轶

万科跻身全球最大的住宅企业行列

万科今日公布的2007年年报显示,公司去年实现净利润48.4亿元,同比增长110.8%。公司销售额2007年再度大幅增长146.6%,达到523.6亿元,成为国内首家突破500亿元的住宅开发企业。

2007年,万科实现基本每股收益0.73元,剔除摊薄因素后较上年增长87.18%。公司将每10股派送1元(含税)现金股息,同时向全体股东每10股转增6股。

2007年万科共销售住宅4.8万套,销售套数位居世界首位,已经跻身全球最大的住宅企业行列。公司业绩也跑赢了行业大市。过去三年,全国商品住宅销售金额的复合增

长率为33.7%,而万科销售收入的复合增长率则达到93.7%。年报显示,截至2007年末,万科的净负债率为22.9%,低于行业普遍水平。

公司希望年内能进行一次股权融资,将在充分考虑资本市场状况、股东和投资者承受能力,在获得广大股东认同的前提下,股权融资才能提上议事日程。

对于市场和行业的前景,公司董事会主席王石充满信心。他表示,万科对行业的判断从未动摇过。当前部分市场所出现的理性调整是阶段性的,并不会改变行业整体的发展方向。
雷中校
快报记者 雷中校

徐锐
快报记者 徐锐