

旧事重提 珠江实业否认囤地 49 万 m²

作者：于媛媛 2012 年 11 月 7 日

一、事件回顾

10 月 26 日，珠江实业拉出第一个涨停板后一发不可收拾，连续拉出五个涨停板，涨幅近 70%。因连续涨停，10 月 30 日珠江实业暂时停牌，11 月 5 日，珠江实业停牌一小时后复牌，再度涨停。10 月份以来，珠江实业的涨幅已超过 88%，其暴涨趋势，可谓气势如虹。

有消息指出，由于珠江实业主营房地产，股价暴涨的部分原因是三季度业绩爆发式增长。根据珠江实业 2012 年三季报披露，由于广州珠江璟园项目、长沙珠江花城花盛项目结算增加致前三季度净利润 2.93 亿同比增长 89%。

不过也有报道称珠江实业在早于 90 年代就进入的广州珠江新城区域拥有的 49 万平方米土地才是股价暴涨的真实原因。相关分析指出，按珠江新城最低容积率 3.5，这 49 万平方米土地可建筑 175 万平米住宅和商业设施，按珠江实业 5 万/平米的住宅，商业设施均价计算，这些土地的价值达到 900 亿元。当时珠江实业获取的低价相当低廉，楼面价仅有一千多元/平米，原始成本不足 10 亿。按珠江实业 25%的净利润计算，珠江实业可净赚 225 亿。

今日，《每日经济新闻》在头版发表题为“珠江实业五涨停调查：囤地 49 万 m²子虚乌有”的报道，文中指出珠江实业方面 11 月 6 日向记者正式否认了“囤地 49 万平方米”一说。珠江实业证券事务代表表示，“囤地 49 万平方米的报道不属实，我们也没有就此做出过任何信息披露。”他同时表示，公司不会就此公开澄清。

二、舆情传播分析

据“新财富上市公司舆情监控终端”显示，截止 11 月 7 日 13 点，“珠江实业囤地 20 年”相关新闻热度持续上升。11 月 7 日《每日经济新闻》头版的“珠江实业五涨停调查：囤地 49 万平子虚乌有”新闻热度高达 92.34；在较大区域范围内传播，珠江实业应密切重视相关舆情传播。

此外，笔者发现，11月6日《广州日报》以“珠江实业交易日六日五涨停 10亿囤地现变900亿？”为题曝出此事后，新闻热度仅为36.08，“囤地”事件只在小范围内传播。伴随珠江实业股价的起伏，今日《每日经济新闻》的头版澄清新闻吸引了更多人的注意，新闻热度也快速上升，迅速波及整个网络，舆情的影响范围迅速扩大。

截止11月7日13点，此事相关新闻传播量统计如下：平面媒体8篇（《每日经济新闻》、《广州日报》、《北京青年报》和《成都商报》等媒体），网络310篇，微博（新浪微博和腾讯微博）440篇，股吧和论坛32篇。新浪财经、搜狐财经、中国经济网和新华房产等各大网站均有报道。

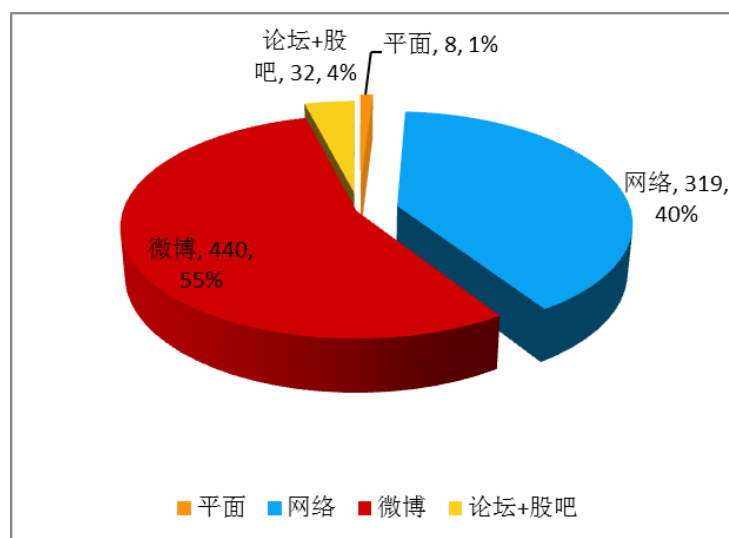


图1 舆情传播类型分析

据“新财富上市公司舆情监控终端”显示，在图2中，10月末珠江实业的关注度并未呈现走高趋势，随着其股价持续走高，公司在10月31日发布股价异动相关公告提示后，珠江实业关注度迅速上升至93.60；经过2日休市后，11月5日珠江实业再次站上关注度最高点，并延续至11月6日。在股票交易日，珠江实业股价的抢眼表现使其关注度持续在密切关注和高度关注区域波动，新闻焦度也在交易日持续上升。6日和7日，随着珠江实业的股价走势趋低，各方的关注度也持续下降，囤地新闻也并未引发新一轮的关注高潮。

由于房地产行业一直是外界较为关注的行业之一，而“股价五涨停”、“囤地”等热词又频繁出现，下图显示，珠江实业的媒体关注度、网民关注度和舆情关注度的走势基本趋同，广大网民和媒体都对此高度关注。

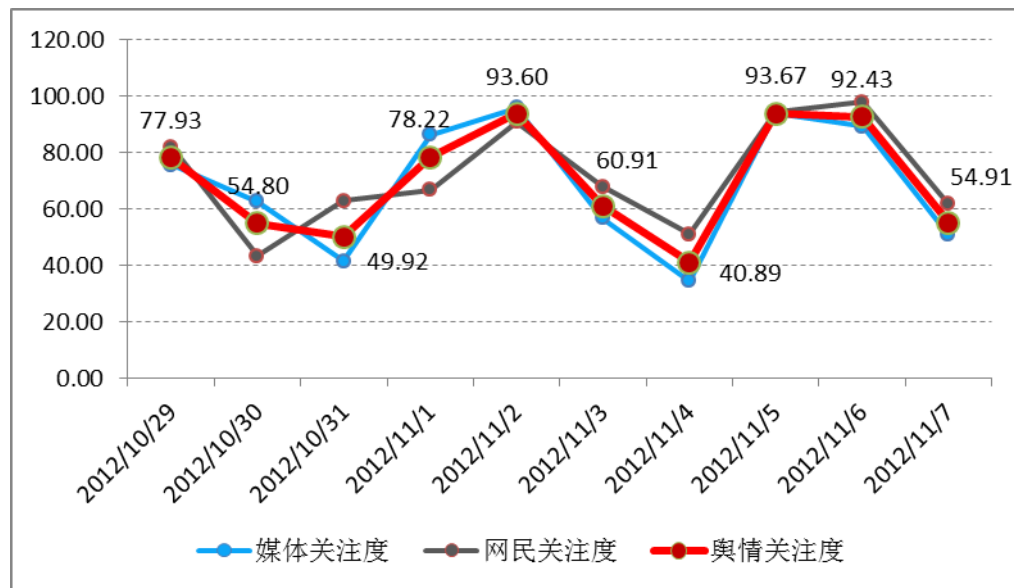


图 2 舆情关注度变化（数据来源：新财富上市公司舆情监控终端）

注释：

媒体关注度：反映上市公司受媒体关注的程度。通过计算网络中媒体对主体的报道、媒体重要性等综合得出。媒体关注度仅研究“量”的变化，不考虑情感倾向。得分越高，说明网络中该主体受媒体关注的程度越高。

网民关注度：反映上市公司受网民关注的程度。通过计算网民对主体的讨论热烈程度等综合得出。网民关注度仅研究“量”的变化，不考虑情感倾向。得分越高，说明网络中该主体受网民关注的程度越高。

舆情关注度：综合反映上市公司受关注的程度，通过计算网络中媒体对主体的报道、媒体重要性、网民对主体的讨论热烈程度等综合得出。舆情关注度仅研究“量”的变化，不考虑情感倾向。得分越高，说明网络中该主体受关注程度越高。

三、各方声音

（一）公司回应

继 10 月 31 日之后，11 月 5 日早间，珠江实业第二次发布股票交易异常波动公告称，“截至目前及未来三个月内，未有涉及珠江实业应披露而未披露的信息；未有关于珠江实

业控股权可能发生变化的事项；未有筹划或发生与珠江实业有关的重大运作，不存在重大资产重组、收购、发行股份等行为。”

在两度发布公告澄清股票交易出现异常后，珠江实业证券事务代表 11 月 6 日表示“囤地 49 万平方米的报道不属实，我们也没有就此做过任何信息披露”。他同时表示，公司不会就此公开澄清。

（二）记者调查

对于“囤地 49 万平方米”一说，记者查阅珠江实业的公告，并未发现涉及“囤地”的事项披露。据半年报信息，珠江实业目前仅在广州和长沙两地拥有项目。其中，广州珠江璟园及长沙珠江花城项目处于在售状态。此外，其在广州的 S8 项目预计四季度动工，广隆项目今年 7 月才拿到施工许可证。

经多方调查，也有记者发现珠江实业真正意义上的“囤地”，应属上述广州的 S8 项目。该项目于 2008 年 10 月以 1.56 亿元购得，总用地面积 7445 平方米，可建设用地面积 5782 平方米，项目总建筑面积 54790 平方米，且当时该地块已完成征地拆迁。披露信息显示，该项目预计今年四季度动工，这也就意味着该地块闲置了 4 年有余。

（三）业内人士

据知情人士透露“只记得珠江实业在珠江新城买过一块地，但这个项目现在已经在卖了”。他所指的就是珠江璟园。他认为，在寸土寸金的珠江新城，土地 49 万平方米“几乎没有可能”。

中原地产广州项目总经理黄韬表示，只了解珠江实业的珠江璟园项目。至于是否还囤积了其他土地，他表示，“即使有，也应该是合作项目，但 49 万平方米还是不可信，真有这么，早就被披露出来了。”

资深房地产专家韩世同指出，如果珠江实业真的暗藏了大量土地储备，最大的可能性应是该公司在积极谋求参与广州旧改项目。此前，坊间盛传珠江实业参与了广州琶洲区域的新洲村改造。但昨日珠江实业方面称，到目前为止没有参与任何旧改项目。

（四）分析人士

对于珠江实业业绩大增，广发证券研报指出，公司苦守多年的三个项目均已处理完

史遗留问题，进入开发运营阶段。珠江璟园项目已于 2010 年开盘销售，预计能为公司带来近 40 亿元销售收入。S8 项目已开始报批报建，预计 2014 年竣工，建成后商业价值在 10 亿元以上。公司参股的广隆项目近期已开工，未来将带来高额的投资收益。

安信证券分析师李永曜指出，珠江实业股价逆市上扬背后或还有其他原因，即 10 月中下旬广东省出台了加快上市公司兼并重组的文件，而珠江实业的实际控制人正是广州市国资委。

（五）网友观点

1. 网友质疑新闻是否准确

@乐天知命的牧羊女：按珠江新城最低容积率 3.5 计算，49 万平方米土地可建筑 175 万平方米住宅和商业设施，按珠江实业 5 万/平米的住宅，商业设施均价计算，相当于 900 亿。——广州房子这么贵？不能吧？3.5 的容积率，房价还能这么高？再说了，1000/平是哪年囤的啊？空置这些年有没有收回的政策风险？这报告真能忽悠。

@无野讲：49 万？随便哪家开发商不是囤地几百万的，几千万的也大有人在。这样明显错误的消息都能发出来，证明编辑很外行。

作者：熊霸全球 a——股票只要一大涨，就铁定会有记者冒出来鸣不平！真是怪事！股票本来就是炒作，涨涨跌跌才正常啊！没钱赚谁还来股市？我看一年不出几个珠江实业都没人会进入现在的股市了！

作者：61.185.18.*——股价是因业绩增长而飙升，与囤地有关系吗？别有用心。

@陈振杰—微凉：49 万平米囤地现在能值 900 亿？别开玩笑，那个地值 20 万一平米的地价？

2. 吐槽评论

@LE-MERIDIEN：如果是新闻媒体把原因挖出来了，那就是该卖了。

@吴鸣子：国有企业疯狂囤地，私营开发商情何以堪，老百姓的矛头还总是针对私营房企吗？

@HooHydi：如果真的囤地那么多，应该全部予以没收。

@骨头小叔：不排除这种可能性，最近有个珠江新城新盘在推出。不过这几年确实在持续开发珠江新城项目，呵呵。

@冷雨夜：闲置 20 年未开发的土地，当地政府为何没有收回？

作者：120.39.214.*——公司证券部人员都不敢证实，肯定是有地但有多少是不知道

四、舆情分析

地产股近期的表现超预期，而珠江实业又以超强走势红透半边天。对于珠江实业的强势走高，各界既有三季报业绩暴增的说法，也有前期储备土地升值的原因，还包含资产重组的预期。各种利好成就了珠江实业的暴涨，但公司的公告却让人无法看清虚实，其中真实原因仍然不得而知。

珠江实业股价的出色表现赚足了大家的眼球，优异的表现应该都“事出有因”，近两日“囤地”的传闻不绝于耳，如此一来，珠江实业想低调都难。11月6日《广州日报》以“珠江实业交易六日五涨停 10 亿囤地变现 900 亿？”为题，深挖珠江实业股价异动原因。此文曝出后，引得多家网络媒体转载。今天，珠江实业借《每日经济新闻》头版以“珠江实业五涨停调查：囤地 49 万 m² 子虚乌有”对此事进行澄清。究竟是事实还是谣传？依旧让人看得虚虚实实，不清不楚。

其实珠江实业囤地一事，早在去年 5 月 26 日的《时代周报》就曾曝出“在广州很多地方，珠实集团囤积着很多土地，这些地块闲置时间长达 20 年之久。据不完全统计，在广州的中信城区，珠实集团囤地面积高达 49.4 万平方米。”

去年的新闻，今年再次曝出，珠江实业表示“不会公开澄清”，只是表示媒体之前的报道“不属实”。珠江实业作为上市公司，信息披露本该真实、准确、完整、及时，一句“不属实”不是坦诚面对投资者应有的态度。旧事被重提，似是而非的消息引起媒体、投资者和网民的多种猜测也无可非议，虽然此消息在某种程度上能刺激股价，但真相总会水落石出，珠江实业也该反思自己的态度。对于此新闻的后续进展和珠江实业的股价走势，我们将持续关注。

今日，珠江实业低开，小幅上涨后震荡下行，截至收盘，下跌 5.71%。