

是否牵手“本山传媒” 铁岭新城澄清再遭质疑

作者：于媛媛 2013 年 2 月 27 日

一、事件回顾

2 月 26 日,《上海证券报》报道铁岭新城为完成 2012 年业绩,在 2012 年 12 月“准时”出让铁岭新区 14 宗地块,土地出让款超过 10 亿元,铁岭新城股价也在此前后大幅上涨。

报道中称,铁岭新城虽然借土地出让顺利实现全年业绩,但成交额最高的地块却由铁岭市园林管理处以成交额超过 6.8 亿元竞得,该单位实际上只是铁岭市财政局全额拨款的副县级事业单位,并不具备拿地资格。资料显示,铁岭新城旗下的铁岭财京是新区土地的一级开发,上述 6.8 亿元的地块就由铁岭财京进行的一级开发。文中提到铁岭新城之所以为之,只因此地块本为本山传媒“预留”,在业绩形式倒逼之下,铁岭新城等不及本山传媒出手,由铁岭市园林管理处代为拍下。至此,本山传媒被迫浮出水面。同时,文章还指出铁岭市 2012 年第 9 期土地公告中两组地块公布位置相关矛盾。

6.8 亿元资金的流向成为事件的关键,而本山传媒是否幕后空手操盘、铁岭市园林管理处是否具备拿地资格和上市公司铁岭新城在这一过程中扮演何种角色等均成为此轮舆论讨论的热点。有分析称本山传媒迟迟没有接盘地块,也表明铁岭新城的问题正暗示着地方一级开发企业的困境。受此消息影响,铁岭新城股价在 26 日 14 点跌停。

2 月 26 日晚,铁岭新城发布澄清公告,否认了之前报道中的传闻。

2 月 26 日晚,本山传媒艺术总监刘双平接受采访时表示:该报道子虚乌有。目前,赵本山的主要任务是正在准备参加全国政协会议。

2 月 27 日,《上海证券报》再次发文质疑铁岭新城公告中两大疑点,指出其澄清公告漏洞百出,避实就虚。文中提到,园林管理处的巨额拿地资金是否涉嫌违规挪用财政资金?这家事业单位如何开发这块用于娱乐抗体项目的黄金地块?所有的背后,可能是一个在寻找法规漏洞,以非关联交易之名行输送利润之实的典型案例。

二、舆情传播分析

据“新财富上市公司舆情监控终端”显示,26日铁岭新城舆情预警度迅速飙升至93.37,截至27日13点,铁岭新城舆情预警度高达98.55,属极不安全的红色区域。26日,《上海证券报》的“6.8亿财政资金‘堵漏’铁岭新城 本山传媒幕后空手操盘”新闻热度达到93.89,属高度关注的红色区域。因事件涉及知名度较高的本山传媒,扩散速度较快,影响范围较大。27日,《上海证券报》继续追问铁岭新城澄清公告疑点的报道“铁岭新城澄清难掩两大疑点 承认本山传媒曾调研”新闻热度为92.11。相关新闻热度连续两日在快速升至90以上,且事发当日铁岭新城股票即遭遇跌停,建议铁岭新城密切关注相关舆情传播。

截至2月27日14点,相关报道的新闻传播量统计如下:平面媒体19篇(《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和《现代快报》等),网络1386篇,微博167篇,股吧和论坛共12篇。因事涉本山传媒,证券类媒体和地方媒体均对此事进行报道,同时网络传播量超过微博传播,网友虽对此事表示关注,但并未引发热议。

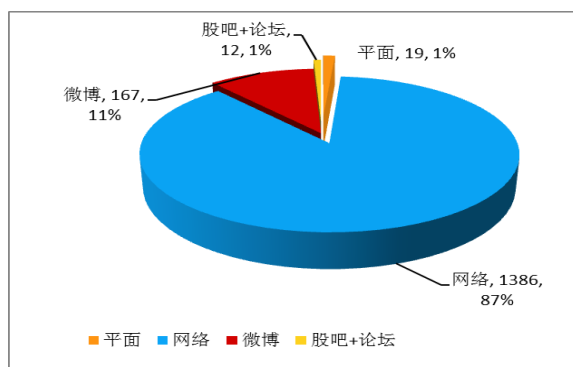


图1 舆情传播类型分析

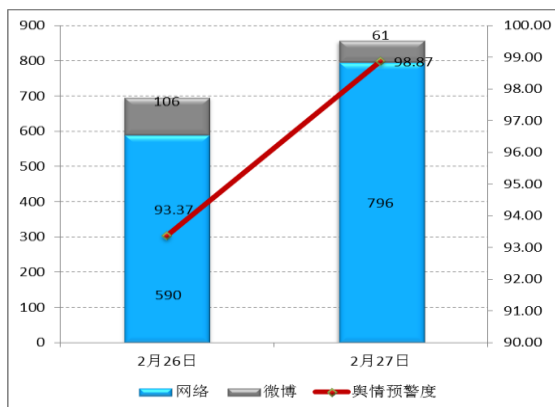


图2 事件传播变化和预警度指标变化曲线（数据来源：新财富上市公司舆情监控终端）

据“新财富上市公司舆情监控终端”显示，铁岭新城各关注度指标较事发之前明显上升，26日，各指标直线上升。截至27日14点，微博传播量下降致使网民关注度下降较为明显，受26日晚铁岭新城发布澄清公告及27日媒体对此事后续报道影响，27日媒体报道量持续增加，致使27日铁岭新城媒体关注度指标也保持上升状态。

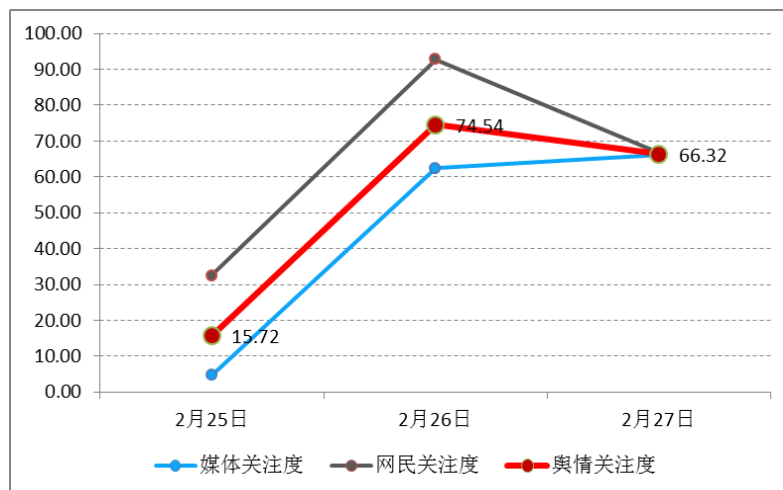


图3 铁岭新城关注度指标变化曲线（数据来源：新财富上市公司舆情监控终端）

热点微博传播

21世纪网腾讯官方微博2月27日10点51分在微博上转发相关报道后，截至14点，该微博被2.4万人阅读，转评和评论28次。网友多数关注在赵本山投资地产的话题，较少涉及铁岭新城。

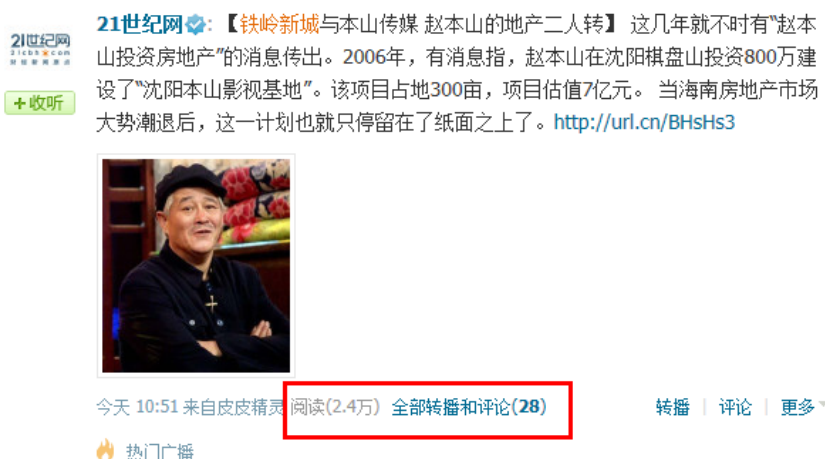


图4 21世纪网腾讯官方微博发布截图

妍妍（张海燕 亚洲财富论坛香港总监）腾讯微博 2 月 27 日 11 点 31 分转发本山传媒对此事的回应，截至 14 点，3476 人阅读，被转发和评论共计 54 次。

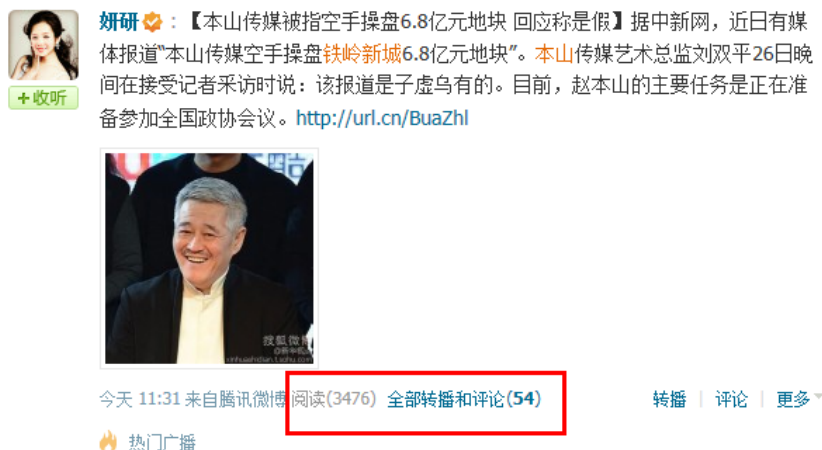


图 5 妍妍腾讯官方微博发布截图

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。

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。

舆情预警度：反映上市公司在网络中的舆情警戒级别。通过计算网络中负面报道、负面讨论等综合得出。舆情预警度同时研究“量”与情感倾向。得分越高，说明该主体在网络中形象越偏向负面。

三、 各方声音

（一） 铁岭新城回应

2月26日晚，铁岭新城发布澄清公告，对媒体质疑之处一一回应。

质疑一：铁岭市园林管理处不具备拿地资格，代本山传媒接拍土地

铁岭市园林管理处为独立的事业单位，主管单位为铁岭市住建委，具有独立的决定权，与我公司不存在任何利益关系。经与铁岭市园林管理处了解，其所竞拍土地不存在代为接拍土地的情况。铁岭新城建设之初，本山传媒看好铁岭新城的发展前景，来铁岭新城进行了调研，但至今未进行任何投资。

质疑二：6.8亿购地款未实际流入上市公司

2012年12月31日，拿地单位同铁岭市土地储备中心签订土地成交确认书，并缴纳了土地出让价款2.8亿元，该资金同日由铁岭市财政局拨入铁岭财京投资有限公司。相关收益能够流入铁岭财京投资有限公司，收入确认的条件全部完备。其中铁岭园林管理处所竞拍土地总价款为6.79亿元，已缴土地出让款2.05亿元，按相关规定，余款4.74亿元应在1年内收回。

质疑三：铁岭市2012年第9期土地出让公告中两组地块公布的位置相互矛盾

位置的描述属于笔误，并非虚构地块。

（二） 本山传媒回应

2月26日晚，本山传媒艺术总监刘双平接受记者采访时表示：该报道是子虚乌有的。目前，赵本山的主要任务是正在准备参加全国政协会议。

刘双平介绍说，铁岭是赵本山老师的家乡，赵老师对家乡的建设和发展一直很关心。在铁岭新城建设过程中，铁岭市领导曾邀“刘老根大舞台”在铁岭新城开办一家连锁剧场，并预留了一块地。但考虑到“刘老根大舞台”在铁岭新城开办的条件暂不成熟，此项目并未实质性推进。铁岭发展得很好，只要有合适机会，赵老师还会回家乡投资发展文化产业。

（三） 铁岭市园林处

据《上海证券报》记者报道，铁岭市园林管理处工作人员已经进入“黄金地块”工作。

据工作人员介绍，园林管理处不是地块最终主人。“地块是给本山传媒预留的，我们只是代为管理。”“但本山传媒一直没有明确具体开工计划，地块又不好闲置太久，政府就让我们管理处先种些花木。我们给财政局报了几个种植方案，局里批了投资较小的一个方案，可能是本山传媒快出手了。”

（四） 地方规划部门

铁岭市规划局专门负责新城项目审批的王处长证实，上述地块确实为本山传媒预留，但本山传媒目前还没有正式拿地。

（五） 业内人士

中国房产信息集团分析师付琦表示“园林管理处属事业单位，应不具备直接的房地产开发资质，因此其拿地合规性可能有些问题，一般，政府部门在出让土地时首先审查的就是公司资质。”

某房地产资深人士表示，“因为园林管理处的运营资金来自市财政局，管理处拿地基本上可以视为财政局拿地，资金进出可控性更强。又因为土地出让后绝大部分收益会划至铁岭新城，成为该上市公司一级开发收益，本质上这是一次类似自卖自买的行为。其实，在土地市场，一级开发商转身再以二级开发商的名义在招拍挂市场拿地并不鲜见。只是，如铁岭新城这样并非实际开发，只为冲刺业绩而将地块倒手的情况并不多。”

该人士同时表示，这一过程中，6.8 亿元资金的实际流向非常关键。若财政局拿出了钱，那等于举财政之力充实上市公司，这对上市公司有利，却掏了地方腰包。若 6.8 亿元没有实际流入上市公司，只以应收账款方式计入收益，那么，铁岭新城主营业务收益就变成了形式上的“纸面富贵”。上市公司未收获真金白银，还得继续扮演当地在资本市场的融资平台的角色。

某业内人士对《金证券》记者直言，“铁岭新城的业绩都建立在地方政府给予的‘特权’上，在所有的地方一级开发公司中，它的利润分配条件是最优越的。”

有房地产业内人士表示：“我们在全中国 30 个多个城市搞房地产开发，从来没有见到这种行政事业单位直接拿地从事开发的。它一定是要成立一个下属公司，有公司才有主营业务，有资金造血的能力，有银行贷款的资格。目前存在比较普遍的是各地方国资控股的城投公司，它们是政府投资但是企业性质。如果说园林管理处尚未来得及成立公司就摘牌拿

地，起码说明行动仓促。”

（六）法律专家

法律专家称，“对于行政事业单位之间是否属于关联方，目前法律上没有明确规定，这也是铁岭新城此次土地交易打‘擦边球’的地方。但如果以实质重于形式的原则来看，这是明显的关联交易。一旦涉及关联交易，决策制度就会发生变化，这笔交易将被提交股东大会审议。而从严审议关联交易的初衷，就是避免虚假交易背后的上市公司调节利润和利益输送等行为。”“大股东这笔账算的很清楚，与其真金白银作补偿，不如拿出钱来做个形式上的交易，从财政出，又流回财政局实际控制的上市公司。到了有受让方接手这块地时，再转让或直接变更个开发主体，是很容易做到的。”

（七）网友观点

网友对此事的评价多集中在本山传媒及赵本山本人，股吧中有网友质疑媒体操纵股价、诋毁上市公司，对媒体报道动机表示怀疑。

质疑园林处拿地

@TonyS2011：还有没有人管？谁允许这个什么园林管理处去竞标土地的？让他们都撤职滚蛋！

@-：一屁大的城市有多大地产价值？只能用好赵这张名片。

媒体操纵股价

股吧网友 117.136.0.*：这是典型的配合主力机构操纵股价的文章，主管部门要查一查。一篇文章毁掉几个亿市值，中国股市黑幕太多。

股吧网友 115.239.11.*：这些年污蔑诋毁企业事没少发生。

股吧网友 58.212.174.*：追究该篇文章的法律责任，此人多次毁谤铁岭新城，用心险恶。

质疑本山传媒

@冰糖雪力_：“刘老根大舞台”要在铁岭新城开剧场至少是10年后的事情。此项目未推进是很正常的，若是推进了，做的可就是赔本生意。

@范剑平（国家信息中心首席经济师）：有权有钱有点艺的无人不整房地产，这不仅是赚钱的行业，还是洗钱的行业，更是分赃的行业。不可能出李安，脖子都被钱链子套着呢。

@随时光静止的秋千：名人是非多。

支持铁岭新城

股吧网友 59.46.60.*：我在新城住3年了，环境很好，适合人居，就是配套设施差点，正在不段完善呢，人也越来越多了，将来会更好，用发展的眼光看世界。

@总裁班秘书：难怪今天铁岭新城跌停板。城门失火殃及池鱼。