

# 太原西山城郊公园现半山别墅 整治办称“心里很着急”

本报记者 王登海 黄永旭 太原报道

西山,一个地图上没有标记名称的地方,从严格的地名意义上讲,它是地处太原西部山脉——吕梁山中段东坡或东麓的泛称。由于具备良好的生态、宗教和文化等资源,太原市政府共在西山片区规划了20个城郊森林公园,有的已开园迎客,有的正在建设。

公园之地,房地产项目却不

## 半山坡上的“别墅”

在售楼处样板间露台上,记者看到距离售楼处不远的山坡上,多种工程机械正在作业,部分工程车辆在拉运建筑材料,原本的山坡样貌已经过平整,大片黄土裸露在外,山坡正被修整成平面。

吕梁山中部东麓的边山地区,北迄汾河对石口,南至天龙山柳子峪,史称太原西山。近年来,太原市政府规划将在西山区域建设20个生态森林公园,官山城郊森林公园便是其中之一,数年前经营,现已成为太原近郊休闲游玩目的地。

驾车行驶在官山城郊森林公园的盘山道上,一排绿底白字的悬窗幕墙引人注目。“西倚连绵青山,南眺晋阳清波,500亩浅山院落,全独门独户、纯院落住宅——官山院子”。顺着道路蜿蜒而上,接近坡顶的位置,一座装饰华美的展示中心映入眼帘,明显地标识着官山院子项目售楼处。

售楼处大厅内,看房顾客三五成群,大厅中央最显眼的位是该项目的沙盘展示台,几位置业顾问正在热情地向客户介绍项目信息,“我们的项目是高端别墅,有叠拼和双拼两种,但都是独门独院。”

## “我们心里很着急”

“官山院子等房地产项目开发,我们心里很着急,一直持反对态度。当初引进企业,都在鼓励做产业、服务业、文化旅游业等,一定要保证可持续。”

作为一个因煤而兴的能源重化工城市,太原市是我国最早进行煤炭开采和利用的地区之一,而太原西山则是太原市环境重污染区之一,曾分布有西山煤电、太化集团等十余家大型企业,还有采煤、洗煤、石膏、焦化等各类中小企业2700余家。西山采煤沉陷区约100多平方公里,采石山体破坏面积约1300多处,面积近10平方公里。

据了解,曾经的西山一片荒凉,工业、生活垃圾长期乱倾乱倒,废水、废气、粉尘等排放量也占到市区总量60%以上。环境污染和生态破坏形势严峻,综合治理难度大。

为此,太原市政府于2011年发布了《关于加快西山城郊森林公园

建设实施意见(试行)》(并政办发[2011]73号),指出“采取‘市场化运作、公司化承载、园区化打造’模式,鼓励吸引社会资本参与,力争‘十二五’期间在太原西山建设若干个高标准、成规模、上档次、有品位,能满足群众生态休闲、健身娱乐、旅游观光多种需求的城郊森林公园,把太原西山打造成为生态优美、功能齐全、设施完善的综合型城市后花园和自然生态屏障”。

太原市生态环境局局长王卫云表示,官山源著住宅小区项目开发商为太原官山房地产开发有限公司,一期占地面积114311.02平方米(约172亩),总投资8.85亿元,容积率为1.05,绿地率为45%。项目主体工程包括37栋3层住宅楼、21栋4层住宅楼和部分商业配套。

置业顾问介绍,该项目总占地面积500亩,目前在售为一期产品,都已取得预售许可证,五证齐全,一期项目已经开始施工,预计2021年交房。

在售楼处样板间露台上,记者看到距离售楼处不远的山坡上,多种工程机械正在作业,部分工程车辆在拉运建筑材料,原本的山坡样貌已经过平整,大片黄土裸露在外,山坡正被修整成平面。而另一侧的山坡与之不同,平整之后,挖掘形成深度超过5米的基坑,坑底已经浇筑地基,

数十名工人正在作业。置业顾问称,售楼处东侧山坡正在做土地整理,未来将建成住宅,而西侧施工基坑为项目一期商业配套,建成之后将成为社区居民休闲购物场所。

太原市房产管理局官方网站公示信息显示,截至目前,官山源著住宅小区项目(一期)共获准预售32栋住宅,分别位于项目B、C、D、E、H、S六片区域,最近一次批准预售时间为2018年11月7日。

离开售楼处不出百米,道路旁立有一块石碑,上书“国际级公益林保护区”,单位是晋源区人民政府,时间为2008年1月1日。

《国家级公益林管理办法》第九条规定:“严格控制勘查、开采矿藏和工程建设使用国家级公益林地。确需使用的,严格按照《建设项目使用林地审核审批管理办法》

业绿化治理,20%可用于适度开发,而西山规划20个城郊森林公园,因此企业前三年肯定是要种树做绿化,80%面积的绿化结束后,才可以用不高于20%的土地去开发,必须遵循8:2比例。比如说,公园占用1万亩地,那么企业至少要完成8000亩的绿化,剩余2000亩可以用于开发建设。”

采访中,该负责人表示,荒山绿化模式在西山地区的环境治理中成效显著,但也存在一点担忧,如果企业开发仅限于房地产,则不利于西山治理的可持续性。“官山院子等房地产项目开发,我们心里很着急,一直持反对态度。当初引进企业,都在鼓励做产业、服务业、文化旅游业等,一定要保证可持

持平稳。

记者注意到,今年3月贵阳楼市小幅回弹,但4月再次遇冷量价双跌。贵阳市统计局数据显示:4月份贵阳市住宅成交面积61.05万平方米,环比下降21.83%;住宅成交金额59.94亿元,环比下降23.5%;住宅成交均价9819.07元/平方米,环比下降2.14%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析,贵阳去年管控政策趋紧,楼市交易和价格一度回落,而现在经过了一轮相对平稳

土地熔断机制留存问题多有议论。业内人士置评,此次成交的价格拉开了贵阳新一轮土地争夺的序幕。有消息传出,在6月中旬观山湖G(19)033号地块的拍卖上,将有15家房企参加。

6月4日,贵阳市公共资源交易中心挂牌出让位于修文县的4宗商住类用地,总出让面积超过27万平方米。值得注意的是,本次挂牌土地设有保留价,“最高有效报价高于(或等于)保留价的,拍卖成交,最高有效报价低于保留价的,拍卖不成交。成交价款含土地出让金和土地供应补偿费。”

严跃进分析,设有保留价本



太原西山官山城郊森林公园,半山坡的工地上许多工人和车辆正在作业,正在施工建设“官山院子”住宅项目。黄永旭/摄影

有关规定办理使用林地手续。”中国土地市场网土地出让结果公告显示,该项目一期地块位于晋源区洽峪村,面积为11.431094公顷,于2018年1月9日挂牌出让给太原官山房地产开发有限公司,土地来源为新增建设用地。

官山源著环评报告表显示,“项目占地类型主要为山区荒地,土地用途现已由太原市国土资源局批准为城镇住宅用地。”

太原市西山地区综合整治办公室负责人表示,项目已取得五证说明其手续合法,但是“是不是削山,建的是不是别墅,不清楚,这需要规划和国土部门界定”。

“目前,西山片区还没有做出成型的规划,但实际开发以生态、旅游和文化为主,总的来说生态修复是主导。”太原市城乡规划局一位负责人如是称。

续。若只开发房地产,企业卖完了房子,那后续林木管护、病虫害治理等工作将没有保障。”

太原市生态环境局局长王卫云表示:“西山地区原来乱七八糟,是倒垃圾、倒粉煤灰的地方,政策是政府引导、社会投资,给老百姓办好事,企业开发建设了那么多城郊森林公园,做了绿化和治理,企业开发也是应该的。官山院子这个项目,国土部门已经有人专门核查了,你们没必要再做报道。”

记者就项目情况分别联系当地规划、国土、住建相关部门进行采访,但相关职能部门都表示不了解具体情况,未获得有效回复。太原官山房地产开发有限公司拒绝回复记者的采访。

消费端观望情绪持续。从近期其在贵阳的楼盘接待客源看,有30%~40%是来自四川、重庆、长沙等地的外地客户,近60%为本地刚需改善型客户。

有业内人士年初发文预测,贵阳楼市2019年大概率横盘调整,部分区域的回调幅度可能下探10%~15%。贵阳地产人士认为,稳定房价,贵阳需要吸引人才,转型发展,充足的常住人口和可持续发展的产业才能让贵阳的发展更加美好,房价上涨才有支撑。

GDP对房地产开发投资的依赖度有较大压缩空间。

据了解,2019年第一季度,贵阳共有63宗地块成功出让,其中,纯住宅用地及商业用地供应量分别为2宗、15宗,商住用地为34宗,其余土地用途为17宗。出让总面积达3594637.7平方米,成交金额约106亿元。

根据贵阳市国土局供地计划,今年贵阳住宅用地供应量将进一步加大:2019年贵阳市计划供应建设用地2302.7491公顷,其中,住宅用地642.3581公顷,总面积与2018年基本持平,住宅用地同比增加近80公顷。

## 营收萎缩、业绩巨亏

# 三湘印象引深交所14连问

沈泓宇 本报记者 郑娜 刘颖辉 上海报道

手握国内颇负盛名的“印象”系列,三湘印象却在过去五年“我国旅游演艺的快速发展期”,业绩接连下滑,2018年年报更是引来深交所的14连问。

三湘印象2018年年报显示,其文化与地产两项主营业务双双遇冷。报告期内,三湘印象的房地产收入同比下降了27.68%;而2016年斥资19亿元收购的“观印象”,则连续三年未达成业绩承诺,三湘印象对观印象计提商誉减值准备11.54亿元。

多重影响下,三湘印象在2018年营业收入实现16.33亿元,同比下降33.99%;归属于上市公司

## 资产减值损失逾12亿元

造成三湘印象2018年惨淡业绩的根源,是共计12.44亿元的资产减值损失,同比增长了2303.79%。具体来看,资产减值损失中有11.54亿元来自商誉减值损失。

公开信息显示,2016年5月,三湘印象完成了对观印象100%股权的收购,从此前的房地产业务跨界至文化演出市场。收购方案披露,以2015年3月31日评估基准日,观印象100%股权所有者权益为9675.58万元,评估值为16.67亿元,评估增值率1622.71%,收购对价19亿元,较评估值溢价13.99%。

可惜的是,以如此高溢价收购来的观印象,并未成为带动三湘印象业绩的动力。

三湘印象披露的《关于重大资产重组事项业绩承诺实现情况及业绩补偿方案的公告》显示,2015年至2018年间,观印象实际实现的净利润分别为1.02亿元、1.25亿元、1.3亿元、2761.17万元,完成率分别为100.46%、96.42%、82.48%、16.94%,合计完成率仅69.69%。

2018年末,资产评估报告显示观印象全部股权的评估值为6.9亿元,与2016年收购时的评估值16.67亿元和19亿元的收购价相比,存在大幅减值的情况。

由此可以发现,观印象除了在2015年精准达成业绩承诺之外,2016年、2017年业绩承诺均未完成,但三湘印象却未计提商誉减值准备。深交所就此要求三湘印象说明2018年大额计提商誉减值准备的合理性及依据,并直言“是否存在利润调节的情形”。

这其中,观印象在2018年业

## 业绩增长可持续性存疑

经历了2018年“财务洗澡”的三湘印象,或将在2019年实现业绩回暖。在这其中起到关键作用的,或将是三湘印象的房地产业务。

2018年年报披露,三湘印象预收款项共计14.44亿元,这主要来自预收商品房款等。而这已相当于2018年全年营业收入的88%,这些预收款在2019年有望转化为收入和利润。

值得一提的是,截至2018年末,三湘印象的期末存货余额为94.76亿元,占总资产的72.65%,其中已完工项目存货余额23.29亿元,且多数项目完工时间在2017年年末及之前。而2018年间,三湘印象房地产业务存货周转率约为0.148。这也就意味着,三湘印象有不少已完工项目,长期未能结转收入。

事实上,作为三湘印象营收主力的房地产业务,未来还可能出现问题。问询函指出,三湘印象的房地产业务主要集中在上海地区,而近3年来,其仅新增土地储备一宗。

此外,被其寄予厚望的文化业务可能持续面临巨大变动。据三湘印象2018年年报披露,观印象的三位核心导演张艺谋、王潮歌、樊跃,承诺为保证观印象持续发展和持续竞争优势,自相关承

股东的净利润为-4.56亿元,同比剧降271.85%;扣非净利润亏损扩大至10.35亿元,较上年下降2.34亿元下降541.52%。

巨亏的业绩再加上大额商誉减值损失,引来了深交所的关注。问询函要求三湘印象披露观印象2018年商誉大额减值的合理性,张艺谋、王潮歌、樊跃等人服务期限是否到期,及其房地产业务发展状况等问题。

不过,本应于6月3日前给出回复的三湘印象公告称,由于此次问询函回复涉及内容较多,需要延期到6月11日进行回复。

《中国经营报》记者就业务发展、经营状况等问题致电致函三湘印象方面,截至发稿,未收到对方回复。

绩表现尤其糟糕。不过,三湘印象对其业绩下滑曾表示,受制于宏观经济形势的影响,给观印象新项目签约带来一定困难,报告期内观印象业绩出现较大下滑。深交所专门指出该情况,并要求三湘印象就观印象本期业绩大幅下滑,补充披露报告期业务发展情况及业绩下滑的原因。

虽然三湘印象未给出详细的原因,沃克森(北京)国际资产评估有限公司(以下简称“沃克森”)则在关于盈利未实现的说明及道歉声明中指出,2018年度业绩预测未完成主要是各项业务收入的大幅下降导致。原因包括部分项目公司经营不力、部分演出项目公演时间较原计划推迟等,导致观印象未收到演出项目票房分成收入;同时,2017年下半年国家出台了加强地方政府性债务的相关管理政策,在此政策背景下,地方政府合作方通过转让演出项目来“去杠杆”,导致创作中的演出项目未能按计划创作完成并收取制作费等原因。

除了观印象以外,利息费用的增长也是侵蚀三湘印象利润的因素之一,同比增长约38%至1.82亿元。值得一提的是,截至2018年期末,三湘印象一年内到期的流动负债达到16.71亿元,同比增长68.76%。

值得一提的是,2018年,三湘印象的资产负债率达57.26%,比起2017年度高了5.86个百分点,但主要原因是以预收款项为代表的经营性负债的增加,剔除预收账款后的资产负债率(公告口径)为46.19%,低于同口径下2017年的50.32%。

诺函签署日起在观印象继续服务期限为3年。

深交所对此要求三湘印象详细说明相关导演的服务期限是否已到期,是否续签服务协议,如否请说明续签是否存在重大不确定性;以及若相关导演不再继续服务,对观印象现有项目、已签约未公演项目、尚在拓展中的业务及观印象未来整体盈利能力的具体影响情况等。

有分析指出,观印象的核心创作团队均为在影视圈颇具影响力的导演,议价能力强;事实上,离开了现有团队,观印象或难以持续创作市场认可的实景演出产品,这给三湘印象的文化业务带来了极大的不确定性。

值得一提的是,沃克森在上述声明中给出了观印象业绩下滑原因:2018年以前签约的部分演出项目较计划的进度推迟,而观印象为了保证项目质量达到要求,在观印象原有创作团队人员流失的情况下,2018年度承接新项目的减少。创作团队的重要性可见一斑。

事实上,拥有张艺谋“印象”系列的开端“印象·刘三姐”这一“现金奶牛”的桂林广维文化旅游文化产业有限公司因严重资不抵债,在2017年进行破产重整。受此影响,2017年,观印象长期股权投资减值损失约4712.48万元。

上接《B13

业内人士告诉记者,不定期单价小幅波动几百元是楼盘为给项目增加活力采取的较普遍的销售策略。

回顾2018年5月,受各路房企扎堆进入,以及棚改货币化安置等因素推动,贵阳楼市一路高歌,均价突破1.1万元/平方米势头迅猛时,贵阳市政府打出了持续执行“新房三年限售”“叠加公积金贷款全面收紧”“一房一价”调控组合拳,次月土拍熔断机制开始实施,至此贵阳楼市有所回调后保

## 土拍新象

5月31日,位于贵阳市白云区都拉乡黑石头村北二环北侧近观山湖区的G(19)030号地块竞拍,引来龙湖、万科、华润、中海、雅居乐、美的等多家房企参与争夺,在经过19轮竞价后,由华润旗下成都润盈置业有限公司以23.9亿元价格竞得。据记者了解,该地块总面积13.56万平方米,溢价率达到30.61%,成交楼面地价越过熔断价(6000元),达7053元/平方米。按照楼面价占总开发成本比重40%~60%粗略计算,该地块开盘价预计在1.18万~1.76万元/平方米。

此次出让地块的价格突破熔断价,也让外界对于执行近一年的