

万科A  
8月份销售额104亿

今日，万科A (000002) 公告称，8月份，公司实现销售面积 96 万平方米，销售金额 104.8 亿元，环比分别增长 22.8%和 15.4%，分别比 2010 年同期增长 5%和减少 12.6%。今年前 8 月份，公司累计实现销售面积 733.2 万平方米，销售金额 845.7 亿元，同比分别增长 50.4%和 47.8%。

万科表示，自 7 月份销售简报披露以来，公司新增项目 5 个，平均楼面地价约 2700 元/平方米，共涉及资金 22.46 亿元。在上述 5 个项目中，太原锅炉厂项目涉及资金较大。该项目位于太原市，净用地面积约 19.8 万平方米，容积率约 3.5，万科拥有 51%权益，须支付地价款约 6.38 亿元。同时，万科还拿下了北京丰台郭公庄二期项目和北京房山区长阳高佃项目，两北京项目共涉及资金 6.91 亿元。

万科董秘谭华杰表示，8 月份万科销售金额同比略有下降，主要因为去年和今年的推盘节奏存在差异。去年万科的推盘节奏“前低后高”，下半年推盘货值接近上半年的两倍，去年 8 月份已进入推盘高峰，销售基数较大；而万科今年的推盘节奏更加平稳。

(李小平 方元)

洋河股份  
上调部分产品供货价格

今日，洋河股份 (002304) 公告称，鉴于产品原辅材料价格上涨等因素，决定自 9 月 13 日起适当上调公司产品出厂供货价格，其中“蓝色经典”系列产品，平均上调幅度约为 10%；“珍宝坊”系列产品以及部分零星产品，平均上调幅度约为 5%。

这是最近一周内的第二例白酒上市公司调价。洋河股份表示，此次价格调整对 2011 年经营业绩将会产生一定的影响。

另外，洋河股份还表示，下属子公司江苏苏酒实业股份有限公司近日与江苏银行宿迁分行签订协议，拟出资 6000 万元，向该行购买“聚宝财富 2011 稳健 19 号”人民币理财产品。公告显示，该理财产品期限为 182 天，属于保本浮动型票据理财产品，预计年化收益率 5.5%。

(李小平)

中国建筑  
大股东增持2000万股

中国建筑 (601668) 公告，2011 年 9 月 5 日，公司接到控股股东中国建筑工程总公司函告，中建总公司于 9 月 5 日通过上交所交易系统增持公司股份 2000 万股。此次增持前中建总公司持有公司股份占公司已发行总股份的 54.07%。此次增持后，中建总公司持有公司的股份约占公司已发行总股份的 54.14%。中建总公司表示，拟在未来 12 个月内 (自本次增持之日起算) 以自身名义继续通过上交所交易系统增持公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份的 2% (含本次已增持部分股份)。

(靳书阳)

晋亿实业  
将定向增发募资15亿

晋亿实业 (601002) 今日公布非公开发行预案。公司拟以不低于 11.91 元/股的价格，非公开发行股票 1 亿~2 亿股，拟募集资金不超过 15 亿元，构建全国性的五金销售物流体系。

募集资金将用于浙江嘉善晋亿五金销售物流体系建设项目、辽宁沈阳晋亿五金销售物流体系建设项目、福建泉州晋亿五金销售物流体系建设项目、湖北武汉晋亿五金销售物流体系建设项目、收购晋正自动化工程 (浙江) 有限公司 100%的股权及补充公司流动资金等用途。

晋亿实业表示，建设完毕后，晋亿实业将逐步实现产销分离，将销售物流业务从生产系统中剥离，形成一条完整的五金产品供应体系。

(靳书阳)

冀中能源  
拟收购山西冀中矿业

冀中能源 (000937) 今日公告称，公司董事会表决通过了收购大股东冀中能源集团下属全资子公司山西冀中能源矿业集团有限责任公司 80%股权的事宜。目前，公司与冀中集团签署了《股权转让协议》。由于部分公告材料需要进一步完善，相关的董事会决议公告和关联交易公告将另行公告。

(魏隋明)

长三角房地产市场报道之资金篇

慢拿地缓开发不称王  
房企资金链紧而未断

证券时报记者 孙玉

库存的压力最后也是资金的压力。

“不要用自己的钱！”据说这在 2008 年以后成为了一些房地产企业的“1 号信条”。证券时报记者走访沪、宁、杭三地后发现，目前，房企银行贷款成本最高上浮 30%、信托融资成本最高达 20%、资金中介年息最高 70%，房企资金确实存在一定压力，但实际情况比外界想象的要乐观。南京一家上市房企总经理认为，吸取 2008 年教训后，今年房企采取“慢拿地、缓开发、不称王”的策略，有意识、有节奏地控制手中的现金流，大部分上市房企资金明年后都不会出现太大问题。

银行信托中介  
融资成本水涨船高

房地产行业真无良，行业要断粮，要去见死去的老娘。”对于媒体从去年就开始房地产行业资金链断裂的报道，某房企老总自嘲地讲出这样一个犀利的顺口溜，他的内心不无愤怒：干了十多年的房地产业，如今被架上“朱日审判”的被告席，人人希望自己中弹倒下。

房企企业收到的第一颗“流弹”来自于银行。额度和利率，成为如今悬在房企企业头上的两把达摩克利斯之剑。杭州某上市房企董秘向记者表示，第一是额度，银行对房地产公司、对上市房地产公司要求越来越高，一般的房地产公司现在已经达不到银行的最低标准了，即便像自己这种资金情况、品牌资信皆佳的企业在申请贷款时，额度审批周期也越来越长，或者额度拿到了资金却无法到位，影响公司后续经营。

第二是利率，与往年相比，贷款成本明显上升，目前银行给公司的贷款利率在基准利率上还要上浮 15%到 30%。有时，银行还要求增加管理费、制定费等等，或提出“贷多少、存多少”，即假如公司要求贷款 1 亿元，就必须相应地在银行有 1 亿元存款，这种隐性的条款，增加了企业的借贷成本。

房企收到的第二颗“流弹”来自信托。

房地产信托要求的年收益从 2010 年的 12%增长到目前最高 20%。杭州本地的房企老总表示：房地产信托作为一个次于银行信贷的融资渠道，对房地产公司来讲是一个很常见、很普遍的融资方式。市场情况好的时候，房地产信托的年收益在 10%到 12%；不好的时候，年收益率在 16%到 18%。2009 年和 2010 年，市场行情相对较好，年收益率大概在 12%左右。半年前房地产信托要求的年收益在 16%左右，现在有的也会达到 20%。”采访中，有房企表示其实信托收益率在 30%以内，都可以承受。但是，需要注意的是这些大多数属于资金头寸的调剂，属于个案，假如房地产企业平均融资成本都涨到 20%左右，那么就真的有问题了。

房企收到的第三颗“流弹”则来自民间资金中介。

有上市企业老总向记者透露，目前从民间借贷的年息大部分在 25%至 30%左右，最高达 60%到 70%左右的年息，或者 5%至 6%的月息，视公司情况和地区、期限不同而有巨大的差异。一般房地产企业贷款的资金需求期限较长，因此借贷成本偏高，如果房地产企业又是跨地区借贷的话，那么成本可能更高。另有房地产公司老总表示，甚至因为利息高，一些资金状况较好的房地产企业甚至也进行了部分放贷性质的业务。

资金回笼压力大  
房企慢拿地缓开发

慢拿地、缓开发、不称王——这是如今房企企业应对现金流管理的主要策略。房企资金链并没有很快断掉，现在看来，这些房企老总们都得说“谢谢 2008 年”。因为房企如今应对危机能够这样的从容有度，多半是拜 2008 年所赐。

上述融资渠道之外，企业资金更要靠销售和自有资金的历史积累。一方面，调控政策的指挥棒确实导致销售惨淡：今年 8 月，上海完成交易 1.18 万套、环比增加 0.14%，杭州交易 3716 套、环比下降 7.31%，南京成交 2591 套、环比下降 23.38%。“交易量的持续下降，的确影响到房企资金回笼的速度和现金流的安全。”杭州

当地房企高管表示。中报显示，这家公司的营业总收入较去年同期骤降近八成。

但另一方面，在 2008 年之后，房地产企业都已经修炼好了“内功”，在资金、现金流方面做了一些准备。根据 Wind 统计，截至 8 月 31 日，A 股全部 124 家房地产上市公司现金流为 2119.8 亿元，同比增长 12%。

如果从平均资产负债率来看，上市房企的负债率较半年前的 68.47%确实是上升了 1 个百分点。但是广宇集团董秘华欣有不同的看法，这并不是真实的负债。现在资产负债率的上升主要因为预收款出现了较快增长，而这其实在未来是要转变成上市公司收益部分的，因而并非真实的负债。”她表示，如果扣除预收账款，房地产公司的负债率应当是处于历史低位。

统计数据显示，目前大多数公司的资产负债率在 60%至 70%之间，如果剔除预收账款，真实负债率约在 30%上下。大量预收账款的存在，实际一定程度上奠定了未来资金周转的基础，并且一定程度上平滑公司未来的业绩。

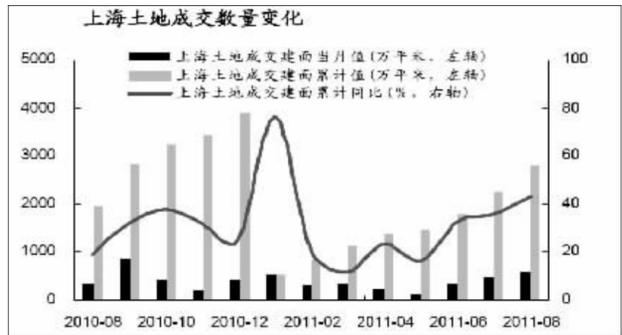
从记者了解到的情况看，对于大多数上市房地产企业而言，目前资金面也只是紧张，还没有断裂。南京中北总经理潘明指出，问题的关键还是资金链，现在拿地必然面临着大量现金支出。在还有大量开发没完成、销售逊于预期的情况下，拿地风险骤增，因而大家拿地速度和热情骤降冷却。公开数据显示，今年前 8 月份，沪宁杭三地土地市场拿地热度明显下降：南京共挂牌拍卖 50 幅土地中，32 幅地块底价成交，4 幅地块流拍；杭州主城区卖地收入 162.6 亿元，同比减少了 45%；上海土地成交金额 743.1 亿元，尚不足去年全年一半。

缓开发，就是房企有意放慢竣工进度，目的就是要减少现金的支出，控制手头的资金周转。广宇集团董秘华欣认为，随着去化周期的拉展，房地产公司在资金上多少有些压力。但 2008 年后，上市房地产企业都已经比较成熟，在拿地节奏、开发节奏、资金回笼，以及拿地的定位、产品的定位、销售策略上都很有经验，并且有意识地根据市场环境提前进行了调整，在资金面、现金流等方面都有充分准备。



上海的一处在建楼盘

孙玉/摄



南京有的房企，为了提前准备“过冬”，把公司三年内还没有被征收土地增值税的楼盘都梳理了一遍，每年把利润提出来，以防止未来突袭征税，对公司业绩造成波动；上海有的房企则采取“低空飞行”策略，即控制开发量、把握开发节奏、提高资金周转率、减少利息支付周期，尽可能缩短资金支出与收入之间的跨度，包

括调整开发节奏、快速推盘、谨慎拿地，增加现金净收入等。

“冬天是肯定来了，但是房地产企业身体都还很棒，因为大家都有经验了。”潘明笑道。而华欣也认为，大部分上市房地产公司到 2012 年、2013 年都不会有太大问题。

(张震、吕婧、李际洲、蒋晔等人对此文亦有贡献)

铬渣污染事件致曲靖被限批  
三上市公司短期无恙

证券时报记者 建业 程疆

由于非法倾倒铬渣，云南省曲靖市被环保部实行区域限批，曲靖市范围内企业的新改扩建项目被暂停受理。当地上市公司目前暂未受到上述环保措施的影响，但有分析认为，一旦区域限批政策时间延续较长，将可能对上市公司的部分新项目形成障碍。

过去几个月中，位于曲靖市的陆良化工实业有限公司逃过层层监管，将 5000 吨危险废物铬渣倾倒在南盘江河道边，而南盘江是珠江的上游。虽然从有关部门公布的数据来看，目前这些铬渣并未引发珠江水质发生明显变化，此次非法倾倒铬渣被认为已经严重影响当地环境。对此，环保部副部长张力军日前宣布，鉴于曲靖非法倾倒铬渣事件的恶劣影响，决定对曲靖市实行区域限批。各级环保部门暂停受理、审批曲靖市所有建设项目的环

境影响评价，直至该市完成处置非法倾倒的铬渣和被污染土壤。

目前，曲靖市共有三家上市公司，云维股份 (600725)、驰宏锌锗 (600497) 和罗平锌电 (002114)。据记者了解，上述环境污染事件发生后，曲靖市当地环保当局已经对辖区内的企业进行了一遍环保排查。而区域限批政策目前也已开始在曲靖执行，但停止限批并没有明确的时限。

据一位当地上市公司内部人士介绍：曲靖市政府正在积极处理此事，不过，这种事或多或少对上市公司会有影响。因为如果区域限批持续的时间较长，那么上市公司想要在这短时间内新改扩建项目，都会拿不到环保批文，这就肯定会限制这些公司经营计划的顺利进行。”另据记者了解，该上市公司目前并未受到上述区域限批政策的影响。

显然，如果区域限批持续时间

较长，则相关上市公司或多或少将受到此次污染事件的影响。不过，上述上市公司在采访中均表示，目前新的环保政策并未影响公司的正常经营。

罗平锌电证券部工作人员告诉记者：这件事情对上市公司的生产经营没有影响。我们现在也还不清楚当地环保部门是否将采取措施来提高环保标准，如果这些行动对上市公司的经营产生影响，公司会及时公告。”而驰宏锌锗公司方面则对记者表示，曲靖市发生的非法倾倒铬渣事件并不影响公司的正常经营活动。

值得注意的是，有媒体报道，曲靖市将于 2012 年底前完成南盘江堆存的 14.84 万吨铬渣的无害化处理，并做好堆渣点土壤修复工作。如果按照环保部“直至该市完成处置非法倾倒的铬渣和被污染土壤”后才停止区域限批政策，则相关上市公司要在曲靖当地上马新改扩建项目则仍需等待 1 年多的时间，但这并不影响上市公司在曲靖市以外的新改扩建项目。

\*ST大地停牌  
欺诈发行案今日开庭

\*ST 大地 (002200) 今日公告，公司涉嫌欺诈发行股票一案将于 2011 年 9 月 6 日 9 时 30 分开庭审理，公司股票自 2011 年 9 月 6 日开市起停牌，待相关事项公告后复牌。今年 3 月 17 日，\*ST 大地控股股东、原董事长何学葵因涉嫌

欺诈发行股票罪被公安机关逮捕，其拥有的股份被冻结。公开资料显示，欺诈发行股票后果严重或者有其他严重情节的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处非法募集资金金额百分之一以上百分之五以下罚金。

(林晔)

粤电力A 索芙特  
因筹划重大事项停牌

粤电力 A (000539) 今日公告称，公司正在筹划重大资产重组事项，因有关事项尚存不确定性，公司申请自 9 月 6 日起开始停牌，预计复牌时间为 10 月 10 日。

资料显示，2010 年 6 月，粤电集团宣布启动资产重组。7 月 30 日，粤电力 A 紧跟着发布公告称，拟以 6.11 元股的价格向粤电集团发行 98846.18 万股，购买粤电集团持有的 7 家发电厂。不过，该重组预案

未获证监会通过。索芙特 (000662) 今日也公告，接到第一大股东广西索芙特科技股份有限公司通知，索芙特科技正在筹划涉及索芙特的重大事项。经公司申请，索芙特股票自 9 月 6 日起停牌。另外，因筹划重组已停牌数月的漳泽电力 (000767) 今日表示，目前，定向增发的资产已基本确认，涉及煤炭和电力，但相关股东的沟通工作仍在进行中。

(李小平)