

上周上海产权市场 房地产成交近13亿

证券时报记者 孙玉

上海联合产权交易所昨日公布的数据显示,上周,上海产权市场房地产业成交金额居首,一周成交3宗,成交金额合计达到12.66亿元。此外,制造业一周成交10宗,成交金额合计为2.85亿元;金融业一周成交8宗,成交金额合计为1.94亿元。

在上周成交的项目中,中央企业项目成重头戏,有45%的成交项目是中央企业产权转让项目。如中国电力财务有限公司0.3%股权”转让项目,其出让方是北京一家中央企业,该项目最终被北京一家国有独资的集团有限公司收购,成交价格4439.12万元。西安长庆地产集团有限公司16.67%股权”转让项目,出让方是陕西省一家中央企业,该项目被甘肃省一家集体资产管理中心收购,成交价格1365.87万元。

从本周,新推挂牌项目来看,挂牌金额最多的行业是房地产业,一周新推挂牌项目4宗,挂牌金额合计为22.1亿元。此外,社会服务业、金融业和制造业一周挂牌金额分别达到8.56亿元、8.4亿元和4.38亿元。

川大智胜 公开增发今日网上申购

证券时报记者 刘昆明

川大智胜(002253)公开增发今日网上申购。川大智胜本次增发发行数量不超过1214.85万股,采取向原股东优先配售和网上、网下定价发行相结合的方式。本次发行将向公司原股东优先配售。公司原股东最大可按其股权登记日2011年11月4日收市后登记在册的持股数量,按照10:1.6的比例行使优先认购权,公司原股东与其它社会公众投资者使用同一申购代码“072253”,本次发行价格为每股28.81元。

据了解,川大智胜本次拟募集资金3.5亿元,用于针对航空开发飞行模拟机视景系统、机场数据库制作软件及课件、飞行模拟机培训等产品和服务,以及针对通用航空开发低空空域管理和服务系统等产品。同时,建设空管新技术研究室,开展该行业前沿技术的研发,丰富公司的产品线和业务链,增强公司的核心竞争力。

海博股份 拟出售下属公司股权

证券时报记者 董宇明

海博股份(600708)全资企业上海市闸北区汽车运输场拟通过上海联合产权交易所对其全资子公司上海林阳投资管理有限公司100%股权公开挂牌出售,挂牌价格不低于其资产评估值,约1.26亿元。

资料显示,林阳公司注册资本为1000万元,资产评估价值约1.26亿元,拥有闸北汽车运输场注入的共和新路3615、3619、3623号房地产,土地性质为仓储用地,土地面积为7077.2平方米,建筑面积为8831.67平方米。海博股份表示,此次交易的目的是为了盘活公司存量资产,增强资金使用效率,给公司带来一定的投资收益,并助力主业发展。

广联达 否认财务造假今日复牌

证券时报记者 张莹莹

陷入“财务造假”传闻的广联达(002410)发布澄清公告,对于竞争对手的质疑,广联达全部予以否认,并称公司就上海鲁班软件有限公司董事长杨宝明的行为,已经向法院递交诉讼材料。

广联达称,相关报道中,大量引用杨宝明的论点,其中主要涉及公司财务造假、质疑公司的业绩增长、公司第三季度经营业绩放缓以及公司信披刻意隐瞒等,但公司不存在上述问题,这些说法不属实。对财务造假的质疑,广联达称,公司的每一笔销售记录均有据可查,不存在虚开发票问题;公司历年的分红政策稳定,与公司是否上市无关;公司收购两软件公司股权收购款,均已按照协议约定支付到被收购公司的股东账户中,不存在套钱(视)行为。

此外,质疑中根据增值税应退税额推算出的收入与实际收入不符的问题,广联达表示,文中论点实属未分清退税主体和退税基数,并表示,财务报告中的服务收入属于营业税缴纳范围,也不属增值税退税范围之列。

广联达称,公司第三季度经营业绩并未放缓,在中国建筑业和软件业稳步增长的大背景下,公司依托核心竞争力取得了高于行业增速的业绩增长速度。广联达将于今日开市起复牌。

稀土永磁行业四季度订单下滑几成定局

证券时报记者 李娟

去年年中以来,在经济基本面向好的带动下,各行业对上游稀土永磁原料的需求持续旺盛。不过,记者近日从风机制造商、LED厂商及稀土永磁上市公司等多个渠道了解到,在终端消费不振,以及稀土价格暴涨暴跌的双重因素下,当前下游部分厂商的拿货意愿整体仍然较低,稀土永磁行业四季度开局的订单并不理想。

风电电机是稀土永磁的重要下游之一,由于7月直驱电机原料钕铁硼的最高价较年初上涨了6倍多,直接导致多家风电机组生产商停产或者降低采购量。湘电股份证券事务代表李怡文告诉记者,虽然11月永磁原料的价格回落了三成,

但对今年以来每台风机仅300元左右的微小提价,企业仍然无法承受,“目前我们还在使用年初的存货原料,没有进一步采购的意愿。”

四季度风电企业拿货意愿持续下滑,也得到了部分生产企业的确认。广晟有色证券部工作人员告诉记者,由于风电电机产品的涨价空间不大,原料涨价后,企业的拿货意愿下降明显。“三季度以来,一些稀土永磁企业就没有再做风电业务了。”包钢稀土董秘张日辉则对记者间接表示,相比风电行业,空调家电和汽车行业具备一定的需求刚性。

在上周上海召开的工博会现场,正海磁材大江南区销售经理王中林告诉记者,现在下游客户对烧结钕铁硼的接受价格是500元/公

斤,对稀土金属钕的接受价格则在40万元/吨左右,即便现在稀土各产品价格已经跌去两成到五成不等,但很多客户仍然不愿接受,他同时表示,钕铁硼产品的国内需求已整体下滑了两成到三成。

除了直驱电机外,稀土永磁另一个需求大户汽车行业目前的订单情况也不理想,主要原因是汽车行业整体景气度下滑带来的影响。一位稀土永磁体上市公司董秘对记者表示,以前电动汽车厂商是按每辆车使用4台~5台永磁电机的量采购,现在则普遍降到了1台~2台。

事实上,今年以来上游稀土原料和中游稀土永磁产品价格的暴涨暴跌,助长了各下游行业买涨不买跌的心态。7月以来,稀土及其氧化物产品在各路囤货商的抛售下,价格虽然

连续下跌,但相比年初仍处于整体高位水平。华泰证券研究员告诉记者,在当前整体供应较为充足的情况下,虽然稀土分离企业以停产应对价格下跌,但短期内尚未出现止跌势头,而下游以买涨不买跌应对,属典型的上下游博弈过程。

上述广晟有色证券部人士向记者介绍,目前排名行业前20位的稀土分离企业已悉数停工,一方面意在阻止价格继续下跌,另一方面则是在等待环保部门的行业检查。根据日前多个部委联合下发的《关于开展全国稀土生产秩序专项整治行动的通知》,停产会持续到今年年

底,但他同时告诉记者,目前市面上稀土及其氧化物的供应较为充足,预计到今年年底,下游需求会出现翘尾行情。

不过,在谈及稀土下游空调、风电等行业的需求下滑时,中国稀土学会学术部主任陈占恒对记者表示,稀土永磁辐射的下游广,订单下滑是宏观经济周期性波动的反映,稀土对于各行业来说用量虽然不大,但非常重要。对于此前媒体报道的一些变频空调生产商拟使用铁氧体代替钕铁氧体的问题,陈占恒认为,考虑到性能稳定性因素,原则上民用产品的核心部件原料不大可能突然变换。



四季度行业展望

上海二手房指数13月来首跌 价格或将适度调整

证券时报记者 孙玉

上海二手房指数办公室最新发布的数据显示,10月上海二手房指数为2597点,环比下跌0.12%。这是二手房指数自去年9月以来首次下跌。上海二手房办公室报告认为,调控已进入关键的时间节点,政策放松无望,一手房“退房潮”不会动摇中央政府部署,二手房议价空间扩大,仍没有改变成交低迷,这意味着价格的继续适度调整,将是激活消费者购房热情的最有力方式。

上海二手房指数办公室指出,10月份上海二手房指数出现了13个月来的首次下降,在于之前3个月是连续停涨,市场趋势使然。尽管10月份挂牌量上升并居于历史高位,但成交量异常惨淡,同比高峰期仅三成,楼市明显供大于求,价格调整的预

期持续强烈。

据统计,上海新兴中心城区10月首现下跌,下跌0.18%。多个外围新盘出现大幅优惠,一手房的领跌,使二手房降价压力骤然大增。在降价新盘周围,个别二手房业主开始调低挂牌价5%~10%。

对比“跳水”的几个一手楼盘20%~40%的降价幅度,二手房价格倒挂明显。而且,二手房的购买者普遍期望能够议价10%~20%,和挂牌价格有所差距。成交房源中真正低于以往市场均价的还是少数。松江、嘉定、闵行三个区近市区部分分别下跌0.29%、0.28%和0.17%。

上海二手房指数办公室指出,上海市中心区之所以跌幅微弱,是因为限购清场,高端物业买家越来越少,这降低了业主挂牌的积极性,由于高端业主资金充裕,有实力长期持有。而市区购房者部分被分流;如外郊环新增供应

量中,中高价位商品房增多,其大幅优惠导致很大一部分购房者转投一手房市场;“十一”房展会海外房产适时而至,转移了部分被抑制的投资需求。

上海市区部分位于中环的尾盘和在售新盘,受外围新盘降价影响,10月开始优惠促销,导致周边部分业主调整心态,降价出手,如普陀长寿路板块下跌0.37%,虹口临平路板块下跌0.10%。

非新兴中心城区10月下跌0.11%,跌幅缩小0.25个百分点。金山下跌0.11%,奉贤下跌0.08%,崇明下跌0.04%。这些地区一手房优惠幅度持续扩大,导致二手房行情向下,且远郊客源本就不足,故降价成交被业主所接受。

尽管指数下降,但楼市仍处于深度调整过渡期,下降通道尚未形成,拐点尚未确立。”上海二手房指数办公室指出。



上海新开楼盘“轻度”优惠引观望 澳洲别墅受青睐

证券时报记者 孙玉

11月的第一个周末,上海楼市供应持续放量,开发商“轻度”优惠,大部分新开楼盘优惠幅度约在10%,看房客继续观望。与此同时,上海看房客却对海外楼盘甩出大手笔,在11月5日的上海澳洲房展会上,一对夫妇观展半小时后即签下购房合同,买下价值约合315万元人民币的墨尔本别墅。

据上海搜房网数据监控中心截至11月3日的统计,11月的第一个周末,上海预计有7个住宅项目开盘或加推,总计推出房源1400套。虽然开盘项目数量和推

出房源数量均比上周有所下降,但仍处于高位。进入11月,上海楼市延续了10月最后一周的开盘放量局势。

从促销力度来看,开发商整体优惠幅度有限,大多保持在10%左右。以位于松江的米兰诺贵为例,均价14000元/平方米,虽然推出了单价8888元/平方米的特价房,但这一特价房源仅有一套,绝大多数购房者能获得的最大优惠幅度在9折左右。上海松江的同润十里洋坊,均价15000元/平方米,开盘当天单价直降2400元,相当于8.5折。

实际上,由于年关将至,部分开发商销售和资金回笼压力增加,因而加快了推盘速度,以期在短时

间内促进销售提升,从而使市场供应持续放量。但是,由于优惠幅度有限,除非通过价格调整,让产品在性价比上有着显著优势,否则快速去化难度不小。

11月5日,澳大利亚三首府城市精品房产联展”以及“黄金海岸超值限量房投资会”等多场澳洲楼盘推介会同时在沪揽客,吸引了不少上海人扎堆。有上海夫妇进入展会半小时后即预付了5000澳元定金,并签署了购房合同。这对夫妇看中的是一套位于墨尔本的别墅,总价为47.79万澳元(约合315万元人民币),给在澳留学的孩子买的。据悉,此次集中推出的澳洲楼盘主要是四五十万澳元的澳洲联排别墅。

全年商品住宅成交量预计增长10%

上海易居房地产研究院昨日发布的最新报告认为,宏观调控政策可能微调,房地产调控政策基本见底,今年全年全国商品住宅成交量仍将保持10%左右的正增长。另外,未来半年房价将以下跌为主基调,明年二季度及以后,有望慢慢筑底,其后小步复苏。

报告认为,在目前经济下滑、通胀见顶、中小企业融资难、失业率增加,以及温州、鄂尔多斯等地方民间高利贷危机显现的形势下,宏观经济政策可能适度调整。而房地产调控政策年内不会放松,但也不会再进一步加码,未来几个月,如有政策变化,可能主要集中在地方政府身上。

受库存压力加大、资金状况不佳等问题的影响,报告认为,随着年底供应量的放大,以及越来越多的项目进行促销,需求将会随之出

现一定程度的释放,估计四季度商品住宅成交量将稳中有增;另外,部分产权式保障房的成交量保持增长。预期今年全年全国商品住宅成交量仍将保持10%左右的正增长。

与此同时,房价已经步入下行区间。9月份二手房价开始下拐,一手房价基本停涨,报告认为,房价拐点基本出现,预计四季度,将有越来越多的房企加入大幅折扣的阵营,房价下跌的城市也将进一步增加,未来半年市场将以下跌为主基调。明年二季度及以后,有望慢慢筑底,其后小步复苏。

另外,对于土地市场,报告预计,今年四季度土地成交量将可能小幅下降,土地流标率将上升,企业拿地意愿低迷,仅有少量大型企业有抄底意愿,预计明年土地市场将有所复苏。(张达)

煤价电价双重挤压 华能国际经营压力陡增

证券时报记者 易涵

作为国内火电上市公司龙头,华能国际(600011)在部分电厂上调电价未见实效以及煤炭价格居高不下的双重压力下,经营压力凸显。尽管华能国际有境外子公司新加坡大士能源等赚钱企业支撑,但公司的主营业务在今年三季度仍处于盈亏平衡边缘。业内人士认为,如果电价不上调,三季度的经营状况一直维持下去,其四季度和明年的经营将更加不乐观。

实际上,华能国际自今年以来的单季度毛利率一直低于10%。其中,公司三季度单季毛利率仅为7.87%,较去年同期下滑4%左右。不考虑2010年电价补偿收入贡献,公司二季度单季毛利率为9.6%左右,因此,公司三季度毛利率环比下降约

17%。综合其各项期间费用,几乎再次逼近盈亏平衡点。记者注意到,同样类似的情况也出现在华电国际(600027)和大唐发电(601991),火电业务占比较大的华电国际最低季度毛利率仅为6.39%。

煤价上涨是导致华能国际毛利率环比下降的主要原因。从秦皇岛市场煤价来看,9月下旬以来,随着用煤旺季的来临,秦皇岛煤价继续上涨的动力仍在。即使秦皇岛市场煤价维持目前水平不变,四季度均价已较三季度上涨50元/吨左右。据估算,这将吞噬华能国际数亿元的利润。

财务费用是压在发电企业身上的另一座大山。华能国际前三季度财务费用同比增长50%,达到55.7亿元。公司财务费用随着负债率升高以及利率的提升,在今年三季度出现了环比5.3%的增长,高杠杆经营在加息周期中的不利局面仍将持续。

华能国际2011年三季度业绩显示,公司前三季度实现销售收入998亿元,同比增长30%;主营业务成本907亿元,同比增长33.5%;归属于上市公司股东的净利润14.1亿元,同比减少55.2%;折合每股收益0.10元。今年第三季度,公司实现销售收入358亿元,同比增长28%;主营业务成本329亿元,同比增长34%;归属于上市公司股东的净利润2.3亿元,同比减少79%;折合每股收益0.02元,扣除非经常损益后基本实现盈亏平衡。

华能国际2011年三季度业绩显示,公司前三季度实现销售收入998亿元,同比增长30%;主营业务成本907亿元,同比增长33.5%;归属于上市公司股东的净利润14.1亿元,同比减少55.2%;折合每股收益0.10元。今年第三季度,公司实现销售收入358亿元,同比增长28%;主营业务成本329亿元,同比增长34%;归属于上市公司股东的净利润2.3亿元,同比减少79%;折合每股收益0.02元,扣除非经常损益后基本实现盈亏平衡。

华能国际2011年三季度业绩显示,公司前三季度实现销售收入998亿元,同比增长30%;主营业务成本907亿元,同比增长33.5%;归属于上市公司股东的净利润14.1亿元,同比减少55.2%;折合每股收益0.10元。今年第三季度,公司实现销售收入358亿元,同比增长28%;主营业务成本329亿元,同比增长34%;归属于上市公司股东的净利润2.3亿元,同比减少79%;折合每股收益0.02元,扣除非经常损益后基本实现盈亏平衡。

东方航空 转让东航地产5%股权

东方航空(600115)公告称,公司拟将所持东航房地产投资有限公司5%股权转让予上海东航投资有限公司,11月4日,公司与上海东航投资签署了股权转让协议,转让价款约为1.01亿元。据悉,东航投资系东方航空控股股东中国东方航空集团的全资子公司,此次交易构成关联交易。协议标的东航房地产投资有限公司注册资本为1亿元,2010年度利润总额为437.00万元,净利润为381.94万元,评估价值约为20.13亿元。

东方航空指出,转让所持东航房地产5%股权,不仅有利于公司降低对外投资的风险,也有利于公司更加专注于航空主业及其相关产业的经营。公司预计此次股权出售将产生约9566.36万元的投资收益,所得款项将用作公司运营资金。(董宇明)