

万科去年净利125.5亿元 净资产收益率创20年最高

证券时报记者 冯尧 邓常青

万科 A (000002)今日发布 2012 年年报, 公司全年实现净利润 125.5 亿元, 同比增长 30.4%, 全面摊薄净资产收益率 (ROE) 达到 19.66%, 为 1993 年以来最高水平。

数据显示, 万科 2012 年实现营业收入 1031.2 亿元, 同比增长 43.7%, 稳居房地产行业营收第一宝座, 仍是行业内资金最充裕、财务结构最稳健的企业之一。2012 年年底, 万科所持有的货币资金量达 522.9 亿元, 远超短期借款和一年内到期的长期借款总和; 净负债率仅 23.5%, 继续处于行业低位。

装修房业务推高ROE

继销售规模在 2010 年突破千亿后, 2012 年万科的营业收入也突破千亿。全年公司实现营业收入 1031.2 亿元, 净利润 125.5 亿元, 同比分别增长 43.7% 和 30.4%。

从宏观层面看, 去年全国商品住宅销售面积增幅仅为 2%, 增速自 2010 年以来连续第三年回落。对此现象, 万科董秘谭华杰表示, 无论政策环境或者市场景气如何变化, 自住需求总是最稳定的, 这已被 2008 年以来完整的行业周期所验证。因此, 万科始终坚持主流产品定位, 去年售出的房屋中, 90% 为 144 平方米以下的中小套型。

对于市场大环境的依然严峻, 谭

华杰表示, 过去一年, 各地走势出现分化, 主要城市成交回升, 中西部地级以下城市的成交状况则不乐观。他指出, 即使是主要城市, 回升很大程度也是建立在 2010 年、2011 年市场持续萎缩的基础上。

值得一提的是, 尽管万科去年结算净利率较 2011 年有所下降, 但全面摊薄的净资产收益率却较 2011 年提高 1.49 个百分点, 达到 19.66%, 为 1993 年以来新高。

谭华杰表示, 这一方面说明公司在一定程度上克服了 2011 年市场低谷时售价、利润率下滑的影响, 实现了经营效率的提升。另一方面也和公司近年来积极推进装修房有关, 因为装修房业务的特点是利润率低于毛坯房, 但收益率高于毛坯房。他预计, 未来几年万科净资产收益率仍可能维持在高位。

行业中低负债率

在 2012 年中期时, 万科曾提出, 2012 年下半年随着各地土地供应的力度加大, 资金实力较强的企业将获得更多机会。

这一判断已得到验证。公开的土地供应数据显示, 深圳、广州、东莞、佛山、上海、杭州、南京、苏州、宁波、北京、天津、沈阳、大连、成都、武汉、重庆这 16 个城市 2012 年下半年的土地供应占全年的比例达到 68.9%。

截至 2012 年年底, 按万科权益计算的规划中项目的建筑面积合计



3947 万平方米, 继续保持在满足未来两到三年开发需要的水平。

从资金状况来看, 万科在投资上还留有余力。截至 2012 年年底, 万科所持有的货币资金量增至 522.9 亿

元, 大大高于短期借款和一年内到期的长期借款总额 355.6 亿元。与此同时, 公司仍然保持着安全稳健的财务结构, 净负债率仅 23.5%, 继续处在行业中较低水平。

海航系诉李勤夫短炒受益案庭审当庭未判

证券时报记者 张昊昱

九龙山 (600555) 年度审计机构尘埃未定, 而海航系追讨李勤夫短炒九龙山收益一案的结果又被画上一个问号。

在昨日该案开庭审理的过程中, 由于诉讼双方对李勤夫所控三公司此前减持九龙山股票的行为是否属于短线交易存在争议, 法院宣布该案将经过合议庭讨论后作出判决, 判决日期另行确定。

据记者在法庭现场了解到, 海航方的诉讼请求是向李勤夫下属三家公司, 即涉嫌短炒九龙山的三个主体——浙江九龙山国际旅游开发有限公司、Resort Property International Ltd.、Ocean Garden Holdings Ltd. 追讨短线交易所获收益。并将公司董事李勤夫、杨志凌、顾北亭、沈煜、李梦强、王世渝、郭辉等七人列为连带被告, 认为其均未履行董事应尽的职责, 对此应负连带责任。

据公开资料, 证监会曾于 2011 年 12 月 13 日作出行政处罚决定, 责成九龙山董事会向九龙山国旅追讨短线交易所获收益 8443.68 万元, 向 Resort 公司追讨短线交易所获收益 1915.79 万美元, 向 Ocean 公司追讨短

线交易所获收益 271.76 万美元。此外, 对三家公司给予警告, 并分别处以 10 万元罚款。

九龙山国旅代理律师丁小方对证券时报记者说, 证监会当时所做的处罚决定包含两部分内容, 其中罚款属于证监会法定职责, 但是追讨九龙山国旅等三公司的短炒收益属于公司归入权, 不在证监会职责范围之内。

根据《证券法》第四十七条规定, 上市公司董监高人员以及持有上市公司股份百分之五以上的股东, 将其持有的该公司的股票在买入后六个月内卖出, 或者在卖出后六个月内又买入, 由此所得收益归该公司所有。

丁小方认为, 九龙山国旅等三公司通过协议转让方式获得九龙山股份, 这一法律行为仅产生一项法律结果。海航系是将三公司受让九龙山股份的行为既推断为构成短线交易主体资格的条件, 又视作反向交易行为的一端, 这不符合法学基本原则。因此丁小方认为, 九龙山国旅等三公司的减持行为是否属于短线交易值得商榷。

对此, 海航方面律师则认为对方是在“胡搅蛮缠, 拖延时间”。

实际上, 早在去年 9 月, 九龙山国旅就因对证监会作出的行政处罚决定不服而向北京第一中级法院提起诉讼。在证券时报记者获得的一份该案判决书上, 北京第一中院认为证监会所做的处罚决定并无不当, 判决对九龙山国旅关于撤销证监会处罚的诉讼请求予以驳回。不过, 北京第一中院同时认为, 被诉处罚决定主文的第一项内容, 即责成上海九龙山董事会向九龙山国旅等三家公司追讨短线交易所获收益, 并不具备行政处罚的法律特征, 证监会将该项内容列于被诉处罚决定主文应属不当。北京第一中院指正证监会在今后处罚决定的行文中予以注意。

据了解, 这并不是国内第一起追讨短线交易收益案件。2009 年, 华夏建通诉严琳短线交易案曾轰动一时。严琳于 2009 年 4 月 17 日通过公开拍卖方式以每股 3.82 元获得华夏建通股份 3000 万股, 占总股本 7.89%, 又于当年 6 月 1 日以每股 4.93 元卖出 1900 万股, 所获差价收益 2109 万元。上海市卢湾区法院认为, 严琳身份不符合短线交易的构成要件, 同时客观上也缺乏利用内幕信息进行证券交易的条件, 最后驳回华夏建通的诉讼请求。

链接 | Link | 九龙山国旅等三公司 减持始末

2007 年 9 月 21 日, 九龙山原控股股东日本松冈株式会社将九龙山 4838 万股 B 股转让给 Resort 公司, 将 4000 万股 B 股转让给 Ocean 公司。

2007 年 11 月 16 日, 日本松冈将九龙山 6625 万余股境外法人股 (A 股) 转让给九龙山国旅。

2009 年 1 月 13 日, 上述股权转让完成过户手续。

2009 年 1 月 13 日至 6 月 5 日, 九龙山国旅 6 个月内合计减持九龙山 A 股 3189 万余股, 成交金额 1.65 亿余元, 净盈利 8443 万余元, 持股比例由 15.25% 降至 11.58%。

2009 年 1 月 13 日至 7 月 10 日, Resort 公司 6 个月内合计减持九龙山 B 股 3452 万余股, 成交金额 2425 万余美元, 盈利 1915 万余美元, 持股比例由 11.13% 降至 7.16%。

2009 年 1 月 13 日至 6 月 22 日, Ocean 公司合计减持九龙山 B 股 719 万余股, 成交额 377 万余美元, 盈利 271 万余美元, 持股比例由 9.21% 降至 8.38%。

华丽家族大股东2亿接盘上海新梅8%股权

证券时报记者 靳书阳

对上海新梅 (600732) 来说, 2013 年的 2 月, 是大动作频频的一个月。

上海新梅今日披露, 二股东兴盛集团将出售公司 2000 万股股份 (占总股本的 8.06%), 以引进战略投资者南江集团。南江集团为华丽家族 600503 第一大股东。

今年 2 月 1 日, 上海新梅刚刚在年报中透露将依托大股东谋求第二主业。仅仅三天后, 2 月 4 日, 上海新梅就公告, 公司拟以 2.73 亿元收购兴盛集团持有的喀什中盛创投有限公司 100% 股权, 并因此间接持有河南省宋

河酒业 10% 股权。同时, 上海新梅拟以 3.49 亿元向兴盛集团转让其持有的江阴新兰房地产 55% 股权, 并将考虑逐步退出房地产行业。

据公告, 兴盛集团于 2 月 27 日与上海南江 (集团) 有限公司签署《股份转让协议》, 兴盛集团拟将其所持上海新梅 2000 万股股份以 10 元/股的价格转让给南江集团, 转让总价 2 亿元。如标的股份转让在上海新梅 2012 年度利润分配实施除权除息日, 即 2013 年 3 月 4 日后办理股权过户登记, 则转让股份数为 3600 万股, 转让价格为 5.5 元/股。同时, 南江集团承诺在股权转让过户完成后六个月

内不减持该等股份。

兴盛集团与上海新梅为同一实际控制人旗下公司。上海新梅拟参股的宋河股份目前已启动 A 股上市程序。上海新梅当时披露, 未来还有继续收购宋河股份股权的计划。宋河股份如成功上市, 公司未来将可通过二级市场退出方式实现股权投资收益。

上海新梅在本月还公布了高送转方案。根据年报, 公司拟向全体股东每 10 股送 8 股并派发现金股利 1 元 (含税)。

此次股权转让的接盘方南江集团, 近期也屡有引起市场关注的大手笔投资。2 月 26 日, 南江集团与中

科院重庆研究院正式签约, 以 2.1 亿元的价格, 买断了中科院重庆绿色智能技术研究院的石墨烯制备技术, 且 2.1 亿的转让价也创出重庆技术转让费的最高纪录。

另外, 上海新梅于 2012 年 8 月 18 日披露了兴盛集团拟实施公司分立的计划。2012 年 11 月 30 日, 兴盛集团与荣冠投资有限公司关于存续分立的相关股权过户和登记手续办理完毕。实施分立存续后, 兴盛集团持有公司股份比例为 27.47%。新设企业荣冠投资持有公司股份比例为 28.23%, 公司控股股东由兴盛集团变更为荣冠投资, 实际控制人不变。

1030家中小板创业板公司 去年净利下滑7.03%

证券时报记者 周少杰

根据深交所上市公司年报披露工作安排, 中小板、创业板公司年报披露期在 3 月、4 月的, 应在 2 月 28 日前披露业绩快报。截至今日, 已有 1030 家中小板、创业板公司披露年报或业绩快报, 这 1030 家上市公司 2012 年净利润合计为 1241.91 亿元, 同比下滑约 7.03%。

数据显示, 上述 1030 家上市公司去年全年实现主营业务收入合计达 1.66 万亿元, 比上年同期增长 12.12%。

上述公司中营收过百亿元的公司有 27 家。其中, 苏宁电器营收最大, 达 983.78 亿元。不过, 苏宁电器去年实现净利 26.82 亿元, 同比出现下滑, 幅度为 44.37%。比亚迪去年营

业收入达到 467.32 亿元, 仅次于苏宁电器。

从业绩增幅看, 华星化工净利润增幅最高, 该公司去年营业收入为 9.43 亿元, 净利润达到 1.12 亿元, 营收增幅仅 3.79%, 而净利润增幅达到了 28 倍。欧菲光业绩增幅位居第二, 净利增幅达到了 14.6 倍。

业绩出现亏损的公司达到了 48 家。其中, 创业板公司天龙光电去年全年亏损 4.7 亿元, 成为上述公司中亏损额最大的上市公司, 同样身处光伏行业的向日葵亦难逃亏损厄运, 该公司亏损 3.38 亿元, 仅次于天龙光电。

从行业上看, 去年一年光伏行业不景气给上市中小企业带来影响不容小觑。除了上述两家公司亏损, 东方日升等主业与光伏相关企业业绩均出现不同程度的亏损或大幅下滑。

深圳华强北主道封路3年 相关公司影响不大

证券时报记者 周少杰

因深圳地铁 7 号线施工, 深圳华强北主干道于 2 月 27 日起进行围挡封路, 封路期长达 3 年。作为深圳最繁华的商圈、亚洲最大的电子卖场, 封路将对该路段的商业经营带来一定影响。

华强北平时人来人往, 熙熙攘攘, 营销叫卖声此起彼伏, 甚至红绿灯处都要四个交通协管员来指挥过马路。证券时报记者昨日来到华强北发现, 封路后路边的遮阴大树已被砍掉, 人流量明显少了许多, 用铁墙封起来的施工路上, 机器声轰鸣, 甚至盖过了商场播放的音乐声。

对此, 两家在华强北经营电子专业市场的上市公司深圳华强 (000062)、深赛格 (000058) 表示, 未来或将受到一定影响。另外, 深纺织 A (000045) 部分物业也在华强北商圈内。

据了解, 华强北主干道封路期间不再通行机动车, 沿线商场通过人行街道保持畅通, 华强北公交车辆调整。据深圳交通部门介绍, 华强北日均客流量为 70 万人次, 其中 50% 依赖地面公交, 40% 依赖地铁。封路后地面公交将重新组织公交线路, 保持畅通网络, 让商圈客流进得来出得去。

此次封路或存在一定影响, 但不应过度估量对公司的影响程度。”深圳华强的一位内部人士在接受证券时报记者采访时说, 虽然华强北主干道实

施封路, 但深圳两条地铁线直达华强北商圈, 可替代主干道。同时, 公司位于华强北商圈的主要电子市场临近周边道路, 封路影响不大, 而位于主干道的华强 2 店、LED 店以 B2C、B2B 业态为主, 受影响不大。

深赛格的一位高管也表示, 公司部分电子专业市场位于华强北, 封路可能将造成一定影响, 但目前仍无法确切估计实质影响。对于政府未来是否对华强北商圈内受影响公司给予部分补偿金, 上述两家公司均表示暂时无法知晓, 如有补偿, 公司将积极与有关部门沟通。

此外, 华强北主干道封路还将有可能影响到位于此处的酒店及物业管理业。据了解, 部分物业处于华强北商圈的公司, 早在 2012 年下半年就表示, 因地铁 7 号线封闭施工对华强北商圈带来一定影响, 会造成出租率下降与租金回收困难的局面。

不过, 华强北主干道封路并非只有负面影响。华强北街道办党工委书记、办事处主任蔡转弯表示, 将整合施工围挡和空间环境资源, 把华强北主街包装成一条步行商业街。也有该商圈的部分商铺租户表示, 看好 3 年后华强北更高的商业价值。

据蔡转弯介绍, 7 号线地铁项目不仅带来一条新地铁, 还将带来华强北主街共四层的地下空间。与此同时, 深圳华强北片区的城市更新项目在不断推进, 未来几年将新增商业空间 250 万平方米, 是现有 500 万平方米商业空间的一半。

宁波曝光问题乳品 两家上市公司产品入围

证券时报记者 魏隋明

昨日, 证券时报记者从宁波市食品药品监督管理局证实, 该局日前向宁波市有关部门发送了一份《关于 2012 年宁波市乳制品评价性抽检结果的通报》, 鲜奶的抽检结果合格率仅为 68.66%, 不合格鲜奶产品涉及光明乳业 (600597)、新希望 000876 等 4 家公司, 三江购物 (601116) 等商超门店为此次抽检地点之一。

通报显示, 2012 年, 宁波市食品安全委员会对市场上销售的鲜奶、酸奶、纯奶、婴幼儿配方奶粉 4 个品种乳制品进行了 608 批次抽检。在 4 个品种中, 酸奶、纯奶、婴幼儿配方奶粉的合格率为 100%, 不合格样品均为鲜奶。鲜奶共抽检 201 批次, 其中 63 批次不合格, 合格率为 68.66%。

从去年下半年起, 宁波市食品安全办对宁波市场上销售的乳制品进行了抽检, 并根据抽检的结果撰写了一份评价性抽检报告, 这是为了客观评价宁波市在售乳制品的质量安全状况。”宁波市食品药品监督管理局有关人士对记者称。鲜奶合格

率很低, 食品安全问题很严重, 存在大肠菌群严重超标、β-内酰胺酶阳性等问题。

据了解, 鲜奶检测项目包括大肠菌群、β-内酰胺酶阳性、三聚氰胺等 8 种, 宁波市此次抽检的 201 批次鲜奶中, 63 批次不合格, 其中大肠菌群超标 41 批次、β-内酰胺酶阳性 40 批次。

在 63 个不合格批次中, 涉及 15 个浦优奶、21 个宁波奶、21 个光明奶和 3 个双峰奶, 合格率分别为 64.26%、67.19%、70.42% 和 41.86%。

不合格产品包括宁波牛奶集团有限公司生产的浦优 100% 高优质鲜牛奶、高品质鲜牛奶、有机鲜牛奶、鲜牛奶巴氏奶; 杭州牛奶公司乳品厂生产的光明优倍高品质鲜牛奶、光明鲜牛奶; 上海乳品四厂有限公司生产的光明鲜牛奶; 杭州新希望双峰乳业有限公司生产的新希望鲜牛奶等。

查询显示, 上海乳品四厂有限公司和杭州新希望双峰乳业有限公司分别隶属于光明乳业和新希望, 持股比例分别为 82% 和 95.2%。宁波三江购物俱乐部翠柏店为此次抽检的地点之一, 该店系三江购物旗下门店。