

# 七成新三板公司去年业绩正增长

证券时报记者 李雪峰

截至昨晚,在可统计的677家新三板公司中共有117家公司披露了去年年报,其中约七成新三板公司去年业绩呈现上升态势。

新三板公司年报披露进入井喷期,仅昨天即有18家公司集体发布了2013年年报,包括市场调研类公司万人调查及高校概念企业苏大明世等。

从117家公司总体情况来看,新三板盈利能力相对较强。其中110家公司实现盈利,90家公司去年营收实现正增长。麟龙股份、昂盛智能等17家公司营收增长率超过50%。另有76家公司去年净利润同比增长,晶宝股份、阿姆斯等22家公司至少翻倍。总

体而言,约七成新三板公司去年业绩呈上升态势。

据统计,上述117家公司去年总营收达到114.79亿元,净利润总计约12.65亿元。新三板首家挂牌券商湘财证券系新三板规模最大的公司,去年实现营收8.3亿元,约占117家公司总营收的7.23%。不过,湘财证券并未实现正增长,去年营收同比下降7.16%,净利润则下滑21.67%至1.3亿元。

合纵科技、沃捷传媒、双杰电气、箭鹿股份等30家公司去年营收均过亿元,包括湘财证券在内,前述31家公司去年营收总和达到80.32亿元,几乎接近已发布年报新三板公司去年总营收的七成。同样,这31家公司去年净利润总和则为9.78亿元,在117家公司中占据近80%。

而相比于盈利规模最大的湘财证券而言,航天宏达、易丰股份、瑞腾科技、益善生物4家公司去年净利润均不足20万元,益善生物净利润仅有5.04万元,相当于湘财证券的0.04%。值得一提的是,益善生物今年1月24日才在新三板挂牌,挂牌不足两个月,该公司两名董事即集体辞职。事实上,益善生物去年营收高达近5000万元,但受制于销售费用及管理费用相对较高,尚未形成业绩的释放。不难看出,新三板公司也呈现出类似于A股的业绩分化。

据了解,益善生物在新三板公司中并非孤例,甚至还有个别公司2012年营业收入为零,2013年才逐步实现销售收入。与A股公司成熟

的经营模式及严苛的上市规则不同,新三板中有相当一部分公司是近年来才成立的研发类公司,尚未形成市场认可度,前期以净投入为主。

而指南针等7家公司去年出现了不同程度的亏损,其中指南针2009年便已亏损4900万元,2010年继续亏损3900万元。2011年短暂扭亏盈利144万元后,2012年亏损3200万元,去年则亏损3300万元。而昆拓热控、众合医药、明发通信、银利智能均为今年登陆新三板的公司,首份成绩单均告亏损。



# 杭州楼市再震荡 三楼盘联袂降价

每平方米最高降幅超6000元

证券时报记者 李小平

杭州楼市小阳春失约,当地房企启动了新一轮降价。昨日,浙江华元房产集团三大楼盘联袂降价的消息,再次搅动杭州楼市。

## 三楼盘联袂降价

位居杭州西溪路539号的华元天鹅堡,开盘3年多来一直销售乏力。但是,受“最高可享6.5折”的降价广告刺激,天鹅堡在昨日迎来了一波少有的看房潮。

昨日上午11时左右,天鹅堡的售楼大厅聚集了几组前来看房的杭州市民。因为该项目置业顾问人数较少,几位闻讯赶来的购房者只能先在大厅休息,部分不愿等候的购房者,索性自行前往参观。

目前已经已有15组客户缴纳了2万元的认筹金。如果此次活动认筹人数超过50组,集团可能还会在降价活动的基础上优惠3-5万元。”天鹅堡售楼处的工作人员对证券时报记者说。

或许受工作日的影,昨日上午天鹅堡的售楼大厅并没有出现人潮涌动的盛况。在记者探访的近两个小时里,前来看房的客户粗略估算没有超过10组。较前期宣布降价的德信北海公园、天鸿香榭里等楼盘而言,天鹅堡的降价虽说力度不小,但影响有限。

天鹅堡项目并非华元房产此次唯一降价的楼盘。华元房产集团策划总监唐华强称,集团已经做出降价决定,从4月10日开始,调整玉榕庄、美林公馆和天鹅堡的价格,以期实现清盘的目标。

据了解,华元房产的降价举动包括:玉榕庄300-400平方米联袂准现房存10万元享受8880元/平方米均价,总价298万元起;美林300平方



杭州华元天鹅堡

李小平/摄

米叠墅现房存10万元享受1.28万元/平方米起,总价368万元起;天鹅堡西湖区精装酒店公寓现房存2万元享受6.8折,1.78万元/平方米起,总价66万元起。三项目降价房源共计160套。

杭州透明售房网数据显示,玉榕庄别墅历史成交均价为1.16万元/平方米,美林公馆别墅历史成交均价为1.9万元/平方米,天鹅堡历史成交均价为2.12万元/平方米。相比之前的销售价格,华元房产此次的降价幅度确实不小,最高降幅超6000元/平方米。

## 救市传言刺激有限

华元房产的三盘齐降,掀开了杭

州楼市的新一轮降价序幕。

华元房产此次降价前,杭州市政府于3月底召集了部分房企举行座谈会。在这次被业界称为“救市”的沟通会上,杭州市有关部门向房企透露,一系列促进房地产市场稳定发展的政策正在酝酿。其中包括限购的松绑,以及二套房贷款门槛的降低等。

现在看来,地方政府的救市举措似乎并没迎来市场认可。4月已经过去了三分之一,但杭州楼市依旧未现回暖迹象。从成交量来看,截至4月9日,杭州主城区共计成交了442套,而3月前九个交易日成交了505套。

面对严峻的市场,杭州的不少楼盘如今都没有信心开盘。还有一部分楼盘,实际已经开盘,却没有勇气宣布开盘。以宝嘉誉峰项目为例,去年10月,宝嘉誉

峰正式揭开面纱,从此进入开盘倒计时。不过,宝嘉誉峰的首次开盘时间却经历了多次难产:开发商最早曾透露将于2013年年底首开,而后有消息称将于今年3月首开,然而直到现在首开的具体日子仍然没有敲定。

让业界诧异的是,此次宣布降价的玉榕庄别墅还是亏本甩卖。资料显示,当初玉榕庄别墅的拿地楼面价为5183元/平方米,成本超过此次8880元/平方米的调整价是毋庸置疑的。早在2011年华元房产七盘联动降价时,开发商方面就对外称“玉榕庄别墅折后均价1.4万元/平方米已经跌破了实际开发成本”。

华元房产的降价,验证了一些业内人士对杭州楼市的判断:杭州楼市降价这事还没完。

## 标杆房企首季拿地金额环比骤降37%

# 中小房企一线城市高价抢地

证券时报记者 冯尧

最新数据显示,万科、保利等16家标杆房企今年首季拿地总金额环比降幅高达37%,而中小房企成为土地市场的主角。昨日上海土地市场出让的三幅土地中,有两幅均被中小房企拿下。

三幅地块总成交约38亿元。其中,信达地产以13.13亿元竞得其中一块,溢价高达100.15%。而另一块被同为中小房企的建发股份溢价55.2%拿下。

## 连番高溢价补仓

据了解,在参与昨日上海土地竞买的行列中,大型房企寥寥。信达以13.13亿元竞得松江区中山街道新城主城C单元C19-01号地块,楼板价1.4万元/平方米,溢价100.15%。

而建发联合体则以10.15亿元竞得松江区泗泾镇泗凤路1号B地块,楼板价1.47万元/平方米,溢价也达到55.20%。同时,三湘股份也在昨日公开宣布,公司董事会同意,拟参与近期上海市某块经营性地块使用权的竞买活动。

在上海市场上,这几块地总价不算贵,但是溢价过高,后期不太好消化。”新城控股一位参与竞拍人士告诉记者。在该人士看来,对于中小房企而言,项目完工后去化可能存在一定难度。

据记者统计,包括昨日的土地出让,信达地产、建发股份、三湘股份在过去的9个月内,在上海土地市场共计拿地5宗,累计斥资49.95亿元。

## 财务风险聚集

值得注意的是,据中原地产研究

部最新统计数据,万科、保利等16家标杆房企2014年第一季度拿地总金额为1165.24亿元,同比增长29%,但环比降幅高达37%。

而上海易居房地产研究院发布的《2014年3月份典型城市土地成交报告》显示,今年3月份,10个典型城市土地成交建筑面积1150.3万平方米,环比下降46.8%,同比下降34.5%。而土地出让金收入为480.3亿元,环比下降38%。

虽然在大型房企放缓拿地脚步后,中小房企迎来补仓的机会。不过,在三家中小房企快速回归一线土地市场的同时,其自身的财务风险也逐步累积。

以信达地产为例,该公司去年全年净利润仅为7.36亿元,而在短短1个月内,这家小型房企在上海土地市场拿地涉及的资金达到21.58亿元,该数据相

当于其去年净利润的3倍。而三湘股份此前在上海崇明所拿的地块总价也为7.6亿元,这一数字也相当于公司2013年净利润约1.6倍。

拿地涉及资金量越来越大,中小房企不得不寻找新途径。上述三家房企此前在上海市场拿到的地块,基本上均以联合体的方式获得。

这种状态无疑是无解之困,头一年没有土地储备就意味着来年的收成寥寥,如何获得土地是企业最重要的工作之一,这也是中小房企想方设法解决的问题。”亚豪机构市场总监郭毅坦言。

在他看来,一线城市中小房企有两种选择,一是拿一些大房企不愿拿的地,比如商业公建类的。其二就是公司本身有一些资源优势,比如在一级开发领域比较擅长,再或者就是找机会与大房企联合拿地。

# 上海家化新激励计划为董事长“私人定制”

证券时报记者 仁际宇

上海家化(600315)今日公布了为董事长谢文坚“私人定制”的激励计划,其中不仅包括现金薪酬,也包括A股中相对少见的虚拟股票。

上海家化此前曾于2012年推出过股权激励计划,但当时上市公司董事长为葛文耀,谢文坚尚未进入上海家化。同时,上海家化的股权激励计划还面临着来自监管层的不确定性。

根据上海家化今日的公告,董事长薪酬由三部分组成,即固定年薪、年度奖励和长期奖励。其中年度奖励部分,与公司当年经营目标达成情况挂钩,原则上,年度奖励增长幅度不高于公司年度利润的增长幅度。长期奖励部分,与公司当年和长期经营目标达成情况挂钩。

值得注意的是,上海家化此次推出的董事长激励计划中的长期奖励部分采用了股票增值权的工具。股票增值权是一种虚拟的股票增值权益,是公司给予奖励对象的一种权利,不实际买卖股票,仅通过模拟股票市场价格变化的方式,在规定时间内,获得由公司支付的行权价格与执行价格之间的差额,其实质为一种现金奖励。这种激励方式,在A股市场中并不多见,此前上海贝岭(600171)和银河投资(000806)等少数上市公司曾有过尝试。

上海家化的公告显示,拟授予谢文坚的每份股票增值权与一股上海家化A股股票挂钩,按可行权日的起始日定为定价模型距离到期日分3年3期授予,其中首期授予约

48.5万份股票增值权;第二、三期股票增值权于审议2014年、2015年年度报告的董事会上对谢文坚进行授予。

在2014-2016年的3个会计年度中,上海家化的业绩需要达到年度绩效考核标准,谢文坚才能行权。按照上海家化规定的标准,上述3个年度净利润同比增长应分别达到16%、18%和20%。方案首期股票增值权的行权价格为34.4元/股,当谢文坚提出行权时,应以行权申请日上海家化A股股票收盘价作为该次行权的执行价格。上海家化对各期股票增值权行权支付的现金总数不超过对应的2014、2015、2016年3个年度上市公司净利润合计总数的10%。

值得注意的是,上海家化曾于2012年推出过股权激励计划。当时的计划显示,上海家化向398名员工定向发行不超过2840万股限制性股票,授予价格为16.41元/股,是当时市价的50%,计划解锁期为3年。其中,当时的公司董事长葛文耀被授予了68万股限制性股票。

不过,根据当时的股权激励方案,上海家化授予激励对象的股票的前提条件之一是,最近一年内不能因重大违法违规行为被证监会予以行政处罚。但是2013年11月20日,上海家化因与吴江市黎里沪江日用化工厂发生未经披露的关联交易而被证监会责令整改。由此,2012年推出的股权激励计划是否能够顺利实施面临不确定性。而此前上海家化管理层已在多个场合表示可能会推出新的激励方案。

# 金地集团确认生命人寿成第一大股东

金地集团(600383)今日公布了详式权益变动书,确认生命人寿拥有金地集团有表决权股份占金地集团总股本的12.86%,根据表决权计算为金地集团第一大股东。

生命人寿表示,在未来12个月内将根据证券市场整体状况并

结合金地集团的发展及其股票价格情况等因素,决定是否继续增持金地集团的股份。今年1月21日,生命人寿董事会同意公司通过二级市场继续增持金地集团不超过20%的股份。

(仁际宇)

# 依米康1.4亿筹购亿金环保进入大气污染防治领域

今年1月4日起停牌重组的依米康(000249)今日披露了重组方案,公司拟以1.44亿元的对价,发行股份收购江苏亿金环保科技有限公司53%的股份,涉足环保业,同时配套募集资金不超过4806.53万元。

根据方案,公司拟以8.95元/股的价格,向宋正兴、添惠投资等合计发行1611万股,用于收购亿金环保53%股权。同时,以不低于8.06元/股的价格,定增不超过600万股,配套资金总额不超过4806.53

万元,用于亿金环保新建除尘、脱硫、脱硝设备生产与研发基地项目。因依米康现任董事徐晓同时持有此次交易对方添惠投资32%的股权,因此构成关联交易。

资料显示,亿金环保主营业务是除尘设备、脱硫设备、脱硝设备等大气污染防治设备的研发、设计、制造、安装、销售及售后服务。截至2013年12月31日,亿金环保全部权益账面值1.32亿元,评估值2.72亿元,增值率106.83%。

(张莹莹)

# 南京新百参股公司购麦考林有限63.7%股权

南京新百(600682)今日公告称,拟按所持持股比例对商网网电子商务有限公司增资3635.6万元,增资完成后,南京新百持有商网网15%股权。而商网网将收购MECOX LANE LTD(下称麦考林有限)63.7%股权。

公开资料显示,南京新百持有商网网15%的股份,南京新百控股股东三胞集团有限公司持有商网网30%的股份。因商网网收购麦考林

有限63.7%股权的需要,由各方股东按各持股比例同比例对商网网进行增资。麦考林有限是一家注册在开曼群岛的控股公司,于1996年成立,主要经营麦考林自有品牌服饰、配件、家居用品、健康用品等多种商品。2012年,麦考林有限的全年销售收入为1.5亿美元。截至2013年三季度底,公司账面总资产约为1.1亿美元,净资产约7800万美元。

(仁际宇)