

## 北京楼市5月高价盘扎堆 限价令或终结

5月每平方米4万元以上项目有11个,前5月发放98个预售证,大多数预售项目价格上涨

证券时报记者 张达

北京市住建委对预售商品住宅价格的管控或已放开,5月成重要节点。证券时报记者昨日根据北京市住建委网站上预售商品住宅项目公示信息统计,今年前5个月,北京市住建委发放的98个商品住宅预售证中,预售价格在每平方米4万元以上的就有24个,其中仅5月单月就批了11个,占比超过四成。同时,很多项目预售价格较前期或周边项目都有不同程度的上涨,而去年单价4万元以上项目基本不批。

### 4万以上项目井喷

根据北京市住建委网站上预售商品住宅项目公示信息,证券时报记者初步统计,截至5月31日,北京市住建委今年以来共发放预售证98个,其中,预售价格在每平方米4万-5万元的有11个,每平方米5万-6万元的有5个,每平方米6万-7万元的有5个,每平方米9万元以上的有3个。总体来看,预售价格在每平方米4万元以上的达到了24个,占比达24.5%。在上述24个单价过4万元的项目中,预售价格最高的是1月19日拿到预售证的泰禾坊香园,预售价格高达每平方米9.55万元,另外两个超9万元的项目分别是4月2日拿到预售证的九章花园和5月31日拿到预售证的中海惠通苑,预售价格分别为每平方米9.1万元和每平方米9.42万元。

今年以来,高价楼盘上市的数量逐渐增多,到5月开始“井喷”,证券时报记者初步统计,仅5月份,北京市住建委发放的26个商品住宅项目预售证中,预售价格在每平方米4万元以上的项目就达到11个,占比超过四成。而今年1-4月,建委发放的预售证数量分别为8个、6个、27个、31个,其中,预售价格在4万元以上的项目分别为3个、2个、5个、3个。我们原来预期去年9、10月份取证销售,但当时建委一直没有批,包括鸿坤·林语墅、华侨城等一批4万以上的高端盘被压了下来,今年年初开始陆续放了几个出来,最近放的多了些。”泰禾集团总裁助理沈力男昨日接受证券时报记者采访时说,以前通州普通住宅没批过3万以上的,现在也批了。

### 实景娱乐四处开花

此次海口开街的“观澜湖·华谊·冯小刚电影公社”是华谊兄弟首个实景娱乐项目。除此以外,公司还规划了深圳坪山华谊文化城、苏州电影世界、上海华谊文化城三个项目。其中,华谊兄弟已于今年5月拍下深圳坪山三宗地,相关项目建设正在逐步推进之中。针对实景娱乐的运营模式,华谊兄弟董事长王中军在启动项目之时曾表示,“主题公园的模式还是以人入股,品牌授权为主,真正的操盘则是合作方公司。”华谊相关负责人介绍:以海口项目为例,华谊实景娱乐以现金加品牌的形式入股,当地项目公司负责后续运营,上市公司则通过品牌授权和服务获得收益。据华谊兄弟此前公告,华谊实景娱乐为海口项目提供策划创意服务,项目公司对应支付服务费用2000万元。这样的实景娱乐项目布局,与美国娱乐巨头迪士尼公司的运作类似。迪士尼2014财年第一财季报告显示,迪士尼主题公园单季度业务收入增长6.1%,营业利润增长16%。与迪士尼模式单纯的游乐享受不同的是,华谊实景娱乐项目还将为传

时间	预售商品住宅项目总数	单价4万以上项目总数
2013年11月	17	1
2013年12月	14	2
2014年1月	8	3
2014年2月	6	2
2014年3月	27	5
2014年4月	31	3
2014年5月	26	11

来源:北京市住建委网站 张达/制表

成。而今年1-4月,建委发放的预售证数量分别为8个、6个、27个、31个,其中,预售价格在4万元以上的项目分别为3个、2个、5个、3个。我们原来预期去年9、10月份取证销售,但当时建委一直没有批,包括鸿坤·林语墅、华侨城等一批4万以上的高端盘被压了下来,今年年初开始陆续放了几个出来,最近放的多了些。”泰禾集团总裁助理沈力男昨日接受证券时报记者采访时说,以前通州普通住宅没批过3万以上的,现在也批了。

### 多个项目拿证价大涨

值得注意的是,有些项目今年拿证价格比前期价格高了很多。以5月23日拿到二期预售证的长安丽景家园为例,去年8月一期在售均价每平方米2.85万元,二期预售均价一下子

涨到了每平方米4.1万元。而该项目周边最近的一个在售住宅项目销售均价为每平方米3.8万元,远一点的项目均价为每平方米2.88万元。4月12日拿到预售证的花溪茗苑,即中铁花溪渡,3栋楼中预售价格最高的是每平方米2.78万元,而去年9月该项目另外4栋楼拿到的预售证价格最高的是每平方米1.96万元。另外,5月15日拿到预售证的玉兰湾嘉园,即K2玉兰湾,两栋楼中预售价格较高的一栋是每平方米3.15万元,而去年9月拿到预售证的另一

## 恒大地产5月销售118亿 前5月完成全年过半目标

今年5月,恒大地产(03333.HK)实现合约销售额118.2亿元,同比增长28.3%;实现合约销售面积186.6万平方米,继续居全国第一。今年前5个月,恒大地产累计实现合约销售额562.1亿元,创下同期历史新高,同比增长64.4%。前5月销售完成年度1100亿元销售目标的51.1%。

(新书阳)

栋楼的价格是每平方米2.86万元。去年憋了很多盘,不给批证,都卡在价格上,但去年底就逐渐放开了,现在在建委申请预售证容易多了,基本上报了就能批。”上述房企营销总监对证券时报记者说,大多项目预售证价格都存在一定幅度上涨,可见建委去年一直对外要求“老项目不高于前期,新项目不高于周边”的定价策略已经放开。去年3月京版国五条细则出台后,北京新房“限价令”实施异常严厉,项目申报预售证卡壳现象愈演愈烈。去年5月,证券时报记者曾独家报道,北京市住建委当时已经押了近40个项目的预售证,住建委和开发商正就一些项目协商研究如何调整价格。业内人士认为,建委不再限价可能有三方面原因,一是来自于开发商的压力,因为去年积压了一大批项目;二是来自宏观经济下行的压力,迫切需要促进房地产成交,提振成交量;三是限价本身是违背市场化的行政手段,可以趁此时市场调整期就此收手退出。

位接近恒大地产的人士告诉证券时报记者,恒大地产目标完成率在全国大型房企中排名第一,是全国唯一一家在1-5月就实现全年销售过半的大型房企。内地楼市一直有着先冷后热的传统,房企下半年的销售往往比上半年好,恒大地产全年销售目标有望提前实现。

## 华谊加速去电影化 玩转实景娱乐及互联网

证券时报记者 邝龙

去电影化,不是不拍电影,而是不能只拍电影,今天电影公社开街,是华谊实景娱乐第一步,我们要向迪士尼学习。”华谊兄弟600027董事长王中军在华谊20周年庆典上,这样展望着未来。王中军表示,华谊兄弟正进入“大文化、大娱乐”时代,接下来华谊兄弟会将旗下9个子业务整合为三大板块:以电影、电视剧、艺人经纪等业务为代表的传统业务板块;以电影公社、文化城、主题乐园等业务为代表的实景娱乐板块;以及以游戏、新媒体、粉丝文化为核心的互联网板块。

统影视业务提供便利。华谊兄弟内部一位负责人表示:以深圳坪山文化城为例,业态十分丰富,除了主题公园外,还有很多娱乐产业的布局,包括影视制作、文化创意等等。”前瞻网资深产业研究员欧阳新周认为,华谊此次布局包含两个目的:“一方面是为了其影视产业链的延伸,另一方面也是为了拓展文化旅游产业。”按照规划内容,深圳文化城除主题公园外,将包含电影及电视节目拍摄、后期制作、广告制作及其他文化创意设计等产业。

### 互联网布局成效佳

相对于其他业务,华谊兄弟互联

网业务虽然布局最晚,但成效显著。华谊兄弟第一季报显示,公司实现营业收入2.05亿元,净利润3.69亿元,同比增长129.92%。其中,减持游戏公司掌趣科技部分股份,成为华谊兄弟一季度净利润的主要来源。资料显示,今年1月21日、27日,华谊兄弟先后两次通过大宗交易方式减持掌趣科技1540万股,套现超过5亿元;而华谊兄弟一季度非经常性损益净额为3.6亿元。华谊兄弟于2010年斥资1.49亿元购入掌趣科技22%的股权,随着掌趣科技股价逐步上扬,华谊兄弟先后进行了抛售,目前华谊兄弟仍持有6100万股约21亿元的掌趣科技股份。

银河证券分析师黄驰认为,接下来

华谊兄弟业绩的亮点在于收购的手游公司银汉科技即将在第二季度与之并表。银汉科技是华谊兄弟“手游战略”中的重要布局,目前华谊收购银汉科技51%股权已获得证监会批准。资料显示,银汉科技的手游产品《时空猎人》月流水超过1亿元,《神魔》也达到了5000万元的规模,其中《神魔》游戏由华谊兄弟旗下艺人Angelababy代言,与公司原有业务形成良好的协同效应。按照银汉科技的经营数据,该公司2013年实现流水近8亿元。根据经营规划,银汉科技2014年有望实现流水20亿元,为华谊兄弟贡献1.43亿元净利润。按照华谊兄弟2013年全年6.65亿元的净利润计算,银汉科技并表将为公司净利润贡献超过20%的增长。

## 冯小刚电影公社海口开街

证券时报记者 严惠惠

6月7日,观澜湖·华谊·冯小刚电影公社”在海口正式开街,这是华谊兄弟600027建成的首个实景娱乐项目。当天,冯小刚、成龙、徐克、葛优、刘德华、张国立、黄晓明、廖凡、徐帆、姚晨等近百位海内外明星齐聚海口观澜湖,参加华谊兄弟成立20周年“精彩不止所见”庆典。观澜湖·华谊·冯小刚电影公社”总投资55亿元,规划总面积1400亩。项目包括:1942风情街、南洋风情街、社会主义街三大商业街区;园林景观区;4个摄影棚;3栋影人公寓、制片车间在内的影棚相关配套等。这次开街将完整展现最早竣工的1942街全貌。发布会现场,华谊兄弟董事长王中军表示,对于华谊兄弟来说,电影公社是整个实景娱乐业务板块中第一个开始营业的项目。今年10月,电影公社将迎来第一个在这里取景拍摄的剧组,这是一部大制作电影,阵容强大。华谊兄弟2009年登陆深圳创

板,当年实现净利润6800万元。2013年年报业绩为6.67亿元,公司上市5年业绩增长近10倍。2013年公司市值曾两度登顶创业板,公司核心业务板块电影、电视剧、游戏、艺人经纪“四轮驱动”;电影院、音乐、时尚、娱乐营销、实景娱乐等业务板块构成了全产业链布局。华谊兄弟从1998年投资拍摄电影《没完没了》,至今合作导演共58位,创作75部电影作品,合作过明星逾400位。2013年总票房突破30亿元,蝉联民营电影公司年度票房总冠军。到2013年,总观影人次达到2.7亿,总票房92亿元。华谊兄弟电视剧业务起步于2005年,至今制作出超过3000集电视剧作品。2013年,电视剧及衍生收入5.18亿,同比增36.13%。2000年华谊兄弟成立了内地第一家专业经纪公司,迄今为止签约艺人累计已超过300位。王中军称,公司的发展以内容为核心,拓展渠道和衍生,内容的核心发动机就是电影。华谊兄弟以电影起家,目前经营仍然以电影领跑。他认为,虽然电影接受的来自行业内的竞争是最大的,但

中国电影在未来5到10年里依然会保持高速增长。现在电影单片越来越具有想象力,有时候一部电影的利润甚至高出一家上市公司的利润。华谊兄弟上市前只有6000多万元的利润,而现在一部单片就能有这个收益。今年华谊兄弟会在电影运营开发模式上作一个较大调整,使得未来3年依然能保持领跑位置。华谊兄弟将2014年定位为电影国际化之年。今年3月,公司公告称拟向美国Studio 8公司投资1.2亿-1.5亿美元,购买美国Studio 8公司的股权,成为美国Studio 8公司的股东,负责美国Studio 8公司出品的所有电影在大中华地区的发行事宜。公司表示,Studio 8公司有望在2015年圣诞节上映第一部电影。华谊兄弟表示,公司今后既要拍更好的电影,又要“去电影化”。如今,娱乐公司已从过去靠一部作品走天下的时代进入到拼格局的时代。据介绍,公司在内容领域,硬件、内容、视频网站正在走向垂直一体化;公司目前在做的电影跟电视机的结合、电影跟手机的结合,都是受未来内容一体化所驱。

## 机构投资者去哪儿

## 上周机构调研锐减 机构踩点中超概念股

证券时报记者 杨苏

上周(6月2日~6月6日)机构调研深市公司数量仅有50多家,大约为平均水平三分之一。在马云12亿元投资恒大足球俱乐部两天前,就有嗅觉灵敏的机构调研与中国足球超级联赛体育概念有关的上市公司。此外,沃尔核材举牌长园集团后第四次接待机构登门。而知名私募投资人田荣华则于近日调研了焊割设备龙头企业瑞凌股份。6月5日,马云宣布计划12亿元入主恒大足球俱乐部,与恒大集团董事局主席许家印平分股份,当日引爆A股市场多只体育概念上市公司股价大涨。而在两天前的6月3日就有多家机构调研雷曼光电,询问公司与中超的具体合作方式等。

雷曼光电表示,与中超的合作是采用资源互换方式,主要是通过LED显示屏设备置换的方式获得中超的12分钟广告时间,并对广告资源进行商业运作。目前,雷曼光电已经对外销售10分钟,剩余2分钟公司自愿保留。剩余2分钟作为公司自身的品牌推广。”雷曼光电披露,雷曼的品牌过去侧重工业品牌,随着公司优势日益积累,根据战略规划,公司正由工业品牌逐步转向民用消费品牌领域。近年来,中超的商业价值在快速回升,其广告价格也将会有较大增长,对雷曼未来发展是一次很好的机会。目前,雷曼光电通过自身实力维护中超联赛显示屏等设备。

除了赞助中超联赛,雷曼光电在2014年还赞助了中甲联赛,期望利用雷曼光电在体育传媒领域的优势及产品优势,提升品牌知名度。雷曼光电认为,通过与中超等战略合作,在LED传媒领域进行广告资源运作,拓展LED广告媒体业务。

自从5月28日公告举牌李嘉诚方面逐步撤退的长园集团之后,沃尔核材连续接待机构登门询问相关事宜。6月3日和4日,沃尔核材分别接待嘉实基金、国泰君安,此前5月28日和30日已有多家机构前来调研。沃尔核材董事长周和平“被迫”不断解释举牌动机。周和平表示,举牌原因是对公司所处行业非常有信心,看好长园集团及其管理层,符合公司的长期战略。至于举牌后的下一步打算,周和平表示,已经在公告中表明未来12个月将会继续增持,但也不需要根据后续情况来定,如果长园集团的股价不合适、没有投资价值,也没有必要买进,作为长期股权投资,公司还是希望其有投资价值。

沃尔核材与长园集团同处热缩材料行业,存在恶性竞争的情况。有机构询问,如果长园集团接受沃尔核材建议,双方良性竞争,公司会达到怎样的高度。沃尔核材认为,所处的大行业潜力巨大,非常有未来。公司此次举牌目的是希望公司、长园集团及整个行业都能变好。6月5日,复星集团突然宣布举牌加入长园集团股权争夺战,并表示有可能在未来12个月继续增持。长园集团当日公告,李嘉诚旗下长和投资已将其所持股份转让给复星集团,转让后长和投资不再持有长园集团股份。

此外,焊割设备制造公司瑞凌股份6月5日公告,于5月27日接待知名私募投资人田荣华等机构投资者调研。作为第一批下海创业的明星公募基金基金经理,田荣华现在担任深圳武当资产管理有限公司总经理。瑞凌股份表示,自主研发创新能力是公司的核心竞争力,目前焊割设备制造业的产业集中度较低,公司处于领先地位。

## 上海家化股东大会召开前 网传原总经理王茁公开信

证券时报记者 刘晓晖

6月12日,上海家化(600315)将召开股东大会,表决的主要议案即罢免在上海家化工作了24年的原总经理王茁的董事职位。昨日,网上流传王茁写给“上海家化投资者的一封信”,但记者未能从上海家化相关人员处确认这封信是否为王茁亲自写的,上海家化原董事长葛文耀也没有在其个人微博上提及此事。信件称,希望中小投资者更看重也能享有与大机构一样的知情权(而不是稀里糊涂地眼看着股价随意波动),希望所有投资者都不是被动地等待所谓“大一统”后的“大发

展”,而是更加积极主动地去辨别价值趋势,主动推动公司有序变革和创新发展,确保其创新激情的传承和竞争能力的提升,并竭尽全力去阻止其走向衰落的命运”。上月,上海家化公告五届十五次董事会决议称,解除王茁总经理职务并提请公司召开临时股东大会解除王茁公司董事职务。此后,公司补充公告称,收到上交所监管工作函,要求公司按规定披露董事王茁对其其中两项议案投反对票的理由。王茁认为,上海家化内控风险非“一日之寒”,公司历届董事长、历届董事会及总经理均需担责,在此基础上他对被解职提出六点异议。

## 桑乐金1.08亿 收购竞争对手卓先实业

证券时报记者 董璐

桑乐金600247拟通过发行股份及支付现金购买竞争对手卓先实业100%股权,同时以不低于14.38元/股的价格发行,向不超过10名特定发行对象非公开发行250.28万股,配套融资3599万元,用于支付交易对价中的现金部分。公司股票今日复牌。本次交易中,卓先实业全部股权作价1.08亿元,桑乐金将以15.97元/股的价格向龚向民、陈孟阳发行股份450.85万股,同时支付现金3600万元。据悉,卓先实业主要从事红外应

用产品的研发、生产和销售。数据显示,2013年卓先实业营业收入为1.19亿元,实现净利润608.14万元。以2013年12月31日为基准日,卓先实业100%股权的评估价值较其账面净资产价值增值9732.91万元,增值率高达907.84%。卓先实业表示,预计2014年至2018年预测的收入增长率分别为17.58%、13.45%、12.27%、12.52%、12.76%。龚向民、陈孟阳承诺,卓先实业2014年~2016年度实际净利润数将分别不低于760万元、950万元、1100万元。补偿测算期间不足预测部分,将由龚向民、陈孟阳补偿。