

# 房企冲刺:万科绿地争龙头 保利金地压力大

证券时报记者 马玲玲

临近年末,房企开始冲刺年度目标,在一边抓销售的同时,另一边拿地节奏不减。在主流房企中,万科与绿地的龙头之争在最后一个将一决胜负,恒大地产已提前完成销售目标,保利地产、金地集团则有不小的压力。

保利地产今日公布最新数据,今年前11个月,公司实现签约面积934.92万平方米,同比减少2.65%;实现签约金额1194.12亿元,同比增长7.48%。其中,11月实现签约面积103.23万平方米,同比增长37.58%;实现签约金额125.32亿元,同比增长20.87%。

虽然保利地产今年11月增幅不错,但相较于10月签约金额150.88亿元,保利地产11月的表现有所放缓。与此同时,保利地产此前表示2014年销售目标同比增长20%,在2013年1252.89亿元的基数上,保利地产今年的销售目标则在1500亿元以上。在最后一个月里,保利地产需要冲刺逾300亿元的销售额。

保利地产12月压力不小,但拿地依然积极。保利地产今日公布,近期获得成都、佛山以及武汉三项目,成交总价18.73亿元。申银万国研报称,保利地产四季度可售货值近千亿元,可售货值充沛,在市场出现一定回暖的态势下,公司坚持走量为主的策略,积极去化库存。

金地集团也于12月6日公布了最新数据,2014年11月公司实现签约面积37.6万平方米,签约金额45.0亿元;1~11月公司累计实现签约面积303.6万平方米,累计签约金额374.7亿元。同时新增项目三个,均拥有100%权益,耗资近37亿元。

但与金地集团600亿元的销售目标相比,目前公司尚有225.3亿元的差距,且今年前11月签约金额比去年同期390亿元同比下滑3.92%。

目前房企龙头的两大竞争者万科和绿地在冲刺年度目标上则到了关键时刻,万科前11月销售金额为1901亿元,距离万科的年度目标2000亿元已不远,但后来者绿地的强势则给万科带来不小的压力。绿地目前尚未公布11月销售数据,但据了解已突破1900亿元。

与万科2000亿元的保守目标不同,绿地的销售目标高达2400亿元,在接下来不到一个月的黄金时间,绿地需实现500亿元的销售额。对于龙头之争,万科高管的回应则是不在乎排名。与绿地加快海外投资相比,万科目前则更侧重于多元化经营,今年新增项目中尝试采取小股操盘模式。

值得注意的是,万科今年11月在拿地方面新增6个项目,上海、南京、杭州、济南、青岛等地皆有入账,共需支付地价40.78亿元,其中上海项目采取小股操盘模式。与去年同期相比,

万科拿地更为谨慎,11月拿地同比下降41%,去年11月万科拿地68.85亿元。

目前提前笑傲房企江湖的是恒大地产,根据最新数据,11月实现销售金额约134.1亿元,环比增长48.2%,同比增长88.5%。今年前11个月,累计实现销

售金额约1207亿元,同比增长22.7%,并完成1100亿元年度任务的109.7%。

恒大地产在超额完成年度目标的同时,11月销量也创下了下半年单月最高的记录,加上最后一个月的冲刺,恒大地产表现抢眼。

部分房企前11月销售表现			
公司	销售金额(亿元)	同比增长	年度目标(亿元)
万科A	1901	18.9%	2000
保利地产	1194.12	7.48%	1503
恒大地产	1207	22.7%	1100
金地集团	374.7	-3.92%	600

资料来源:公开信息 马玲玲/制表

## 降息催化房地产去库存 房价趋平稳

见习记者 谢达斐

尽管截至11月底,北京、上海、广州、深圳四大一线城市的累计销售套数以及面积同比均为负增长,但在11月21日央行降息政策发布之后,房地产市场交易还是迎来了小高峰,整个房地产行业进入“暖冬”行情。

不过,接受证券时报记者采访的业内人士大都表示,降息会刺激需求入市,有利于项目去库存,但行业平稳发展的态势不变,房价大幅上升或下降的概率不大。

### 加速去库存

据网易房地产数据显示,11月5日至12月5日期间,广州楼市成交住宅达7351套,环比下跌10.9%;成交面积为853451平方米,环比下降8.4%。期间,在11月21日央行降息政策刺激下,分别在11月22日与29日出现两个交易小高峰,其中22日广州市全市楼盘销售套数达332套,环比上涨45.7%,29日达到422套,环比上涨10.8%。

从房地产行业四大龙头房企“万保金招”2014年三季报情况来看,2014年销售业绩普遍没有达到预期目标。年初,市场普遍预期金地集团全

年销售在600亿元左右,而1-9月公司仅实现该目标的47%。

截至三季度金地集团存货600亿元,四季度推货量逾150亿元,四季度可售货值750亿元。2014年9月底,保利地产在手库存约500亿元,四季度预计新增500亿,四季度可售货值近千亿元。

本次降息对明年房地产行业最为明显的影响就是加速去库存,“中银国际一位房地产分析师告诉证券时报记者。

降息以来,“去库存”成为了房地产公司最为重要的诉求,而降息对于销售量增长的刺激,也在一定程度上加速了房地产行业去库存进程。

据有关数据显示,截至11月29日,11月重点城市日均成交套数环比增长15%,同比增长6%。其中,在11月24日至11月30日这一周,广州、深圳、上海和北京四地的交易面积环比增长分别为14%、16%、17%和31%。

降息对供求关系并不会产生实质的影响,房地产行业平稳发展的趋势已基本确立,但降息会刺激需求入市,短期来看有利于项目去化速度的提升,“招商地产表示。

### 房价趋于平稳

现在年底了房地产商需要冲业绩,价格不会贸然上升,现在很多楼盘按兵

不动,出量为主,很多发展商还是按照原来的价格出售,再加上降息,房贷减少了,所以最近看楼的人很多。”一位中原地产经理刘先生告诉记者。

降息虽然能一定程度上刺激需求加快入市,但行业平稳发展的态势不变,房价大幅上升或下降的情况出现的概率都不大。”一位招商地产人士表示。实际上,从2014年以来,招商地产的均价一直处于比较平稳状态,一直在12000~16000元/平方米之间波动。

据金地集团最新公告显示,该公司2014年11月份实现签约面积37.6万平方米,签约金额45亿元,即均价约为11968元/平方米,环比增长5.4%,涨幅不大。而据万科最新公告显示,2014年11月份公司实现销售面积145.2万平方米,销售金额189.6亿元,均价约为13058元/平方米,环比增长12.7%,略涨。

整体上来说,2014年对于房地产行业而言是个下拐点,在降息之后,明年可能会出现小反弹,但也是短期小刺激。”银河证券分析师赵强告诉记者。

上述中银国际分析师也表示相似观点:“不可否认房地产行业已经接近顶峰,未来五年可能会见顶,降息对价格影响有限,可能对一、二线城市影响较明显,这些城市房价会略涨。”

## 光明乳业股权激励 获股东大会通过

光明乳业(600597)于12月5日召开了2014年第一次临时股东大会,会上以99.97%的高赞成率顺利通过了关于二期股权激励的相关议案。会上,公司领导就股权激励相关问题及近期投资者较为关心的问题进行了解答。

公司总经理郭本恒表示,股权激励的实施有利于进一步完善公司治理结构,实现对公司中高层管理人员和技术、营销以及管理骨干的长期激励与约束,充分调动其积极

性和创造性,使其自身利益与公司的长远发展更为紧密地结合,防止人才流失,加强人才归属感,实现企业的可持续发展。

光明乳业二期股权激励计划激励的对象共210人,占现有在册员工总数的2.5%,主要包括公司高级管理人员、公司中层管理人员、子公司主要管理人员,以及经公司董事会认定对公司经营业绩和未来发展有直接影响的核心营销、技术和管理骨干。(刘晓晖)

## 洛阳钼业 49亿公司债发行完成

洛阳钼业(603993)49亿元可转换公司债券网上、网下申购已于2014年12月2日结束,公司原股东、机构投资者以及社会公众投资者参与热情高涨。

本次共发行4900万张,每张面值100元人民币的A股可转换公司债券,总额49亿元。本次债券按票面面额发行,初始转股价为每股A股8.78元,期限为6年,第1-6年的票面利率分别为0.5%、0.7%、

0.9%、1.2%、1.8%及2.4%。发行结果显示,发行人原A股无限售条件股东优先配售洛钼转债23131万手,占本次发行总量的47.21%,其中公司控股股东钼业产业控股集团有限公司配售数量占本次发行总量的45.85%;机构投资者配售数量占总量的52.28%;最终确定的网上向一般社会公众投资者发售的洛钼转债为253万手,占本次发行总量的0.52%,中签率为0.3216%。(李彦)

## 海宁皮革城移动端上线

轻松把海宁皮革城装进手机”,以此为口号,海宁皮革城(002344)于12月6日推出APP移动客户端。上线仪式上,海宁皮革城董事长任有法表示,公司O2O战略已全面展开,如今,最大程度地提升用户的购物体验是线下商迫切需要解决的问题之一。

从今年“双十一”数据来看,移动端购物已经占据电商的半壁江

山,APP也成为与消费者互动、线上向线下引流的重要手段。

海宁皮革城表示,公司依托于实体商城的优质商品、优秀品牌与优质服务,皮革城通过海宁皮革城APP将移动电子商务和线下购物充分结合,希望打造一个线上线下共同联动的购物模式。借助海宁皮革城APP,消费者可以实现购物流程的移动化与支付过程的便捷化。(徐然)

## 上交所组织投资者 走进三峡水利

12月4日,上海证券交易所组织的“我是股东——中小投资者走进上市公司活动”首次在重庆举行。50余名中小投资者走进三峡水利(600116),参观公司发电厂、电力系统运营指挥中心等,并与公司高管进行互动交流。三峡水利全体高管、上交所投资者教育部领导及重庆证监局局长方良平等出席活动。

图为投资者参观公司在磨刀溪流域进行梯级开发的第三级电站——赶场电站。该电厂装机3.75万千瓦,1996年7月建成投产,至今已累计发电25亿千瓦时。作为公司的主力发电厂之一,且该厂的110千伏升压站是公司同湖北、重庆电网连接的一个重要分合节点,在三峡水利整个电力网络中有着举足轻重的地位。

(张伟建)

## 兴源过滤拟更名兴源环境 向环境治理转型提速

作为中国压滤机行业首家上市公司,兴源过滤(600266)的水污染治理、环保概念一直颇受市场关注。上市后,公司在稳步推进自身产能建设的同时,一直在积极寻求产业链外延扩张和自身的转型升级。

12月5日,公司公告,公司董事会通过议案,拟将公司名称由“杭州兴源过滤科技股份有限公司”变更为“兴源环境科技股份有限公司”,证券简称由“兴源过滤”变更为“兴源环境”。这意味着,公司向环境治理综合服务商的转型正在提速。

2014年4月,兴源过滤完成以现金和发行股份相结合的方式购买浙江省疏浚工程有限公司95.09%的股权。2014年9月,公司审议通过了以现金及发行股份的方式购买浙江水美环保工程有限公司100%股权的相关议案,中国证监会也将于近日审核该重组事项。

若对浙江水美环保工程有限公司100%股权的收购能够成功实施,兴源过滤将拥有环保水处理全产业链条,并合理开拓污泥处理、固废处理、土壤修复等环境治理细分市场。(李欣)



## 羚锐制药:股权激励助明年业绩跨步增长

证券时报记者 李彦

近日,30余位各界投资者通过河南上市公司诚信阳光行活动对羚锐制药(600285)进行了现场调研,与会者与公司的高管们就羚锐的发展方向以及对大健康产业布局等相关问题进行了充分的沟通交流。

羚锐制药是一家以中药生产经营为主业的国家火炬计划重点高新技术企业,以生产橡胶膏剂、片剂、

胶囊剂等等为主。羚锐制药董事长程剑军在交流会上表示,公司目前的战略决策是以药膏贴剂为主业,通过行业内先进的技术,进入化药贴膏领域,希望将来能占据技术制高点。同时,公司将围绕这一主业发展大健康产业。

据了解,大健康产业是羚锐集团在国务院推出发展养老健康产业之后,围绕羚锐制药做的规划,涉及茶叶、茶油及养老等方面。

羚锐多年来一直在做保健品方面的工作,但效果不够理想。”公司董事长叶强解释称,之前是子公司在做相关工作,今年下半年以来,已借助上市公司营销队伍来做,相信随着OTC营销队伍扩张,保健品方面业绩将来会有大的提升。叶强表示,公司研制的癌症镇痛产品芬太尼贴片已经正式上市投产,目前正在做相关的营销工作。他同时称,公司方面很重视芬太尼的推广销售,希望未来能把这块的业绩释

放出来,以此来再造一个羚锐。

羚锐制药在主导产品通络祛痛膏进入2012版基药目录后,主动上调了股权激励的行权条件,新条件为2013~2015年净利润分别为5000万元、6000万元以及1.1亿元。公司对于2015年实现跨台阶式的增长充满信心,原因有两点:一是股权激励可以更好地调动员工的积极性;二是公司OTC及处方药两大块业务的持续增长为公司业绩增长提供了强有力保障。

## 海信集团涉足3D骨骼打印

近日,国内首家“定制化数字医疗3D打印联盟”在青岛成立。这支由海信医疗设备股份有限公司、威海骨科材料股份有限公司、青岛大学附属医院三方联合成立的组织,将共享各自在硬件、软件、临床应用等方面的优势资源,共同推动“定制化数字医疗3D打印”临床应用行业标准和国家标准的制定。

据了解,该联盟专注于骨科、脑

外科等3D骨骼打印,材料主要为定制化骨科钛合金植入物,打印出的产品比其他材料更贴合人体组织。海信集团旗下的海信医疗设备公司将负责提供医学图像三维重建和数据标准化传输。医生修补人体头骨骨骼将由过去粗放式的盖住头骨缺损处,变为精确的补齐缺损的头骨,天衣无缝,像真实的原生骨骼一样。”海信医疗设备公司总经理高川介绍。(崔晓丽)