

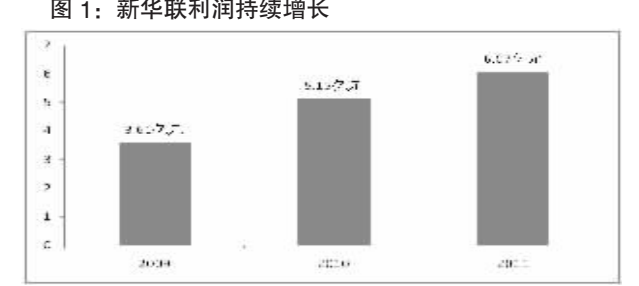
新华联 坚持低成本扩张,业绩在逆市中屡创新高

——新华联 (000620) 2011 年度财务报告点评

成功借壳 S*ST 圣方并于去年 7 月在深交所复牌上市的新华联不动产股份有限公司于上周末公布了其上市后的第一份年报。年报显示,新华联在 2011 年实现营业收入 23.36 亿元,同比增长了 35.68%;实现营业利润 8 亿元,比上年同期增长 15.72%;归属于上市公司股东的净利润 6.07 亿元,较上年增长了 17.74%。从年报数据上不难看出,面对房地产市场“量价齐跌”的 2011 年,新华联依然不负众望,业绩成果出色,实现了营业收入和利润的双双增长,较好地兑现了控股股东在对 S*ST 圣方重组时的业绩承诺。我们认为,新华联能够在逆市中取得良好的业绩,主要归功于公司积极寻找市场机遇和低成本扩张战略。

一、收入、利润持续增长,成功兑现重组时业绩承诺

年报显示,新华联 2009 年~2011 年的营业收入分别为 23.32 亿元、17.21 亿元和 23.36 亿元;实现归属于母公司股东的净利润分别为 3.61 亿元、5.15 亿元和 6.07 亿元;对应的每股收益分别为 0.28 元股、0.40 元股和 0.41 元股。数据显示,尽管新华联近 3 年由于受到房地产市场波动的影响,营业收入有所波动,但是,公司归属于母公司股东的净利润却呈现持续增长的态势,年均复合增长率达到了 29.67%,主要是得益于公司成本控制得当。

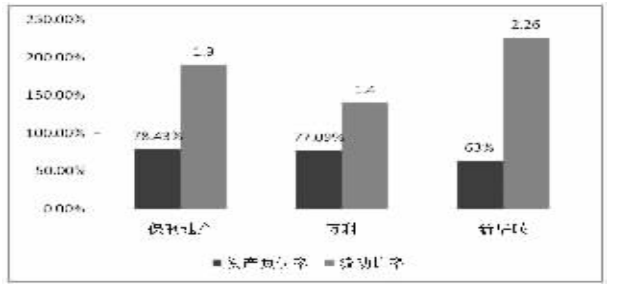


连续三年良好的业绩表现使得公司全面兑现了大股东在对 S*ST 圣方重组时的业绩承诺。根据当时的重组方案,大股东新华联控股承诺新华联置地在 2009 年、2010 年和 2011 年经审计所确认扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别不低于 35, 375.85 万元、45, 213.45 万元、55, 000 万元,且在本次发行后股本规模不变的情形下,确保圣方科技 2009 年、2010 年和 2011 年实现的扣除非经常性损益后每股收益分别不低于 0.22 元、0.28 元、0.34 元。

二、各项财务指标表现优异,资金链断裂风险低

房地产政策还未见明显放松,政策控制扼制了房企的主要融资渠道,不仅无法通过股权融资获得发展所需的资金,房地产企业从银行获得贷款也越来越难。于是,资金链断裂成了现阶段国内大部分房地产企业都面临的风险。在这种恶劣的融资环境下,对于中小房地产商,良好的财务指标(特

别是偿债能力指标)是企业获得银行贷款支持的重要条件。分析新华联的各项财务指标,截至 2011 年 12 月 31 日,新华联总资产达到了 67.63 亿元,较上年末增长 17.62%;净资产为 25.06 亿元,其中归属于母公司的所有者权益为 24.64 亿元,较上年末增长 32.65%,本期实现加权平均净资产收益率 28.08%。从数据上可以看出,新华联 2011 年度整体资产结构合理、资产质量优良、财务状况稳健,财务收支平衡。具体到偿债能力指标,公司 2011 年的资产负债率为 63%左右,远低于房地产行业普遍存在的 70%~80%的资产负债率水平;不仅如此,公司 2011 年的流动比率为 2.26,也明显高于行业平均水平。



资料来源：相关企业年报整理

我们认为,较好的偿债能力及其他财务指标有利于公司能够更顺畅地从银行获得贷款,以避免由于资金链断裂给企业带来的风险。此外,背靠新华联集团这样拥有强大资金实力的大股东,也可大大减少公司资金链断裂的可能性。资料显示,新华联集团拥有全资、控股、参股企业 60 余家,其中拥有控股、参股上市公司 6 家,企业分布和主要业务遍及国内 20 多个省市自治区和 40 多个国家与地区,员工 36000 余人,年营业额超过 350 亿元。

三、在手合同及储备项目充足,预计公司 2012 年业绩将继续保持稳定增长

2011 年全年,新华联所有开发项目的进展情况良好,全年实现新开(复)工面积 104 万平方米,竣工面积 15.55 万平方米;实现销售面积 12.35 万平方米,结算面积 14.89 万平方米。年报还披露,截至 2011 年末,公司尚有 7.02 万平方米已签约销售未交付结算,合同金额总计 7.06 亿元,这些待结算资源大部分将在 2012 年参与结算,为公司 2012 年实现良好的收益水平提供了有力的保障。此外,截至 2011 年底,公司还有可售面积 27.35 万平方米,进一步有力地保障了公司未来两年业绩的增长。

表 1：公司 2011 年开（复）工和竣工面积情况

		单位：平方米				
城市	项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积	2011 年开（复）工面积	2011 年竣工面积
唐山	新华联广场	90%	62390.2	399837.07	399837.07	0
黄山	纳尼亚小镇	100%	733077	378280	155870.46	21482.66
惠州	新华联广场	100%	254340	949458	314302.8	0
北京通州	新华联运河湾	100%	101345	310306	174380	134047
合计			1151152.20	2037881.07	1044390.33	155529.66

资料来源：公司年报

资料来源：公司年报

不仅如此,公司 2012 年还计划年开工面积 200 余万平方米,计划实现竣工交付 70 余万平方米。2012 年计划竣工的项目主要还是集中在唐山、黄山、惠州和北京通州,这些都是新华联的传统发展区域。除了传统发展区域外,新华联去年还在大庆、西宁等地储备了大量土地,但这些项目至少要到 2013 年之后才能陆续竣工。

我们认为,基于充足在手合同和可售面积,考虑到 2012 年 78 万平方米的计划竣工的面积,预计新华联的业绩在 2012 年继续保持收入和利润的双双同比稳定增长是大概率事件。

四、充足的土地储备是公司持续增长的基石

对房地产企业来说,土地既是基本的生产资料,又是必要的资本手段和金融工具。事实上,土地储备不仅极大地影响着房地产企业的综合实力和未来发展潜力,从某种程度上说,甚至还决定着企业经营的持久性和可持续性。

新华联至始至终都非常重视土地的储备,用相对较低的价格获得足够的土地储备也是公司多年来能够快速发展的关键。在 2011 年,除了北京、黄山、惠州、唐山等公司传统发展区域外,新华联还将业务延伸到了大庆、呼和浩特、西宁等二三线城市,广泛布局,及时补充了未来发展所需的土地资源。截至年报披露日,公司在这些城市新增土地储备 9 宗,占地面积 1509839.73 平方米,项目规划建筑面积为 2457246.65 平方米,再加上将在今年开工的株洲北欧小镇项目和醴陵新华联广场项目,上市公司的土地储备面积已经超过 200 万平方米,可满足未来三到五年的开发需要。

表 2：公司新增土地储备情况

		单位：平方米)			
城市	项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积(计容积率)	项目进度
呼和浩特	新华联雅园	100%	115161.95	403067	前期阶段
黄山徽州	纳尼亚小镇	100%	17134	27414.4	前期阶段
西宁市	西宁城市综合体	100%	213534	533835	前期阶段
大庆市(供计 5 宗)	阿兰小镇	100%	864096	1002300.8	前期阶段
武汉	新华联庄园	100%	299913.78	490629.45	前期阶段
合 计			1509839.73	2457246.65	

资料来源：公司年报及公告

2012 年,公司还将根据国家宏观调控政策的调整情况,在低潮中把握机会,坚持低成本扩张,继续以北京、上海等一线城市为核心,加大二三线城市土地储备力度,选取有长远发展潜力的城市及地区,择机获取优质地块。我们认为,充足的土地储备是新华联未来持续增长的基石,特别是在北京等一线城市受房地产调控影响较为严重的情况下,公司加大了在大庆、呼和浩特、西宁等二三线城市进行土地储备的力度,充分体现了公司力求一二线城市平衡发展,尽量减少房地产调控对公司业绩影响的战略思路。

五、应对房市调控,战略布局二三线城市和商业地产

2012 年,楼市调控的指向已从“遏制房价过快上涨”转为“促进房价合理回归”,限购政策不会在短期内取消,预计

2012 年房地产市场宏观调控仍将继续。由于国家对楼市调控政策将会长期存在,国内房地产企业的压力日益增大,战略转型势在必行。正是在这种不利的市场环境下,新华联制定了具有针对性的发展规划。

立足北京,加大向二三线城市布局。由于国内二三线城市受房地产调控政策的冲击力度要明显小于北、上、广等一线城市。为尽量减少调控政策对公司业绩的不利影响,新华联在 2012 年将会继续加大在二三线城市的布局,坚持“立足北京,有选择地进入经济发达地区的二三线城市”的发展思路。从去年至今,公司已经在大庆、西宁、徽州、呼和浩特等二三线城市储备了近 150 万平方米的土地,为公司未来几年的快速发展奠定了坚实的基础。

从“住宅开发”向“住宅开发+商业开发+物业自持”转型。随着国家对住宅市场调控的深入,为增强公司抗风险能力,保持公司持续盈利能力,新华联计划在坚持“中、高档住宅开发”的核心业务基础上,适度增加对五星级酒店及大型城市综合体项目的开发和投资。一方面通过房地产项目的销售快速收回投资,有效提高资金的流动性和资产周转速度,另一方面通过持有型的投资性房地产项目,获得稳定、可观的收益,降低政策因素及宏观经济环境变化对房地产市场的影响,从而实现新华联不动产由单纯的房地产开发商角色向兼具长期盈利、可持续性发展的综合项目运营商角色的转变。

实际上,新华联涉足商业地产开发并不是一个新鲜事物,新华联大厦、新华联科技园、新华联商业大厦和丽景湾国际酒店,以及目前正在开工建设的位于黄山、唐山、株洲、惠州的五星级酒店都是新华联地产开发的商业产品。只是,对于商业地产的开发而言,新华联未来的产品定位和业态门类将更加超前、高端和多元,现代化的写字楼、超五星级酒店、欧式的商业街、大型连锁商超等,无不体现着新华联地产将坚持价值战和助推中国城镇化的决心和责任。

六、发展中牢记社会责任,涉足保障房建设领域

年报显示,新华联 2011 年共发生营业外支出 621 万元,其中 500 万元是旗下子公司新华联伟业房地产有限公司于 2011 年 5 月对北京市通州区慈善协会的捐款。对于慈善事业的热爱,恰恰体现了快速发展中的新华联并没有忘记自身的社会责任,并从大股东那里承继了这一光荣传统。据了解,新华联控股股东新华联集团近几年来为科研教育、医疗卫生及抗震救灾等方面的捐款累计超过 2.5 亿元。根据年报中披露的发展规划,新华联还将在 2012 年响应国家号召,积极参与保障性住房的开发建设,未来公司将主要在北京、湖南等地开展保障性住房的开发建设。

我们认为,保障房属于重大的民生工程,具有一定的公益性质,尽管相对于商品房,保障房投资利润微薄,但也并非完全无利可图。此外,积极投身于保障房建设不仅有利于提升新华联在当地的知名度和企业形象,还有利于保持和改善公司与当地政府的关系,从而有益于公司的长远发展。

(深圳怀新企业投资顾问公司) (CIS)

证券、期货交易所副总经理公开选聘公告

为贯彻落实国家“十二五”规划和全国金融工作会议精神,进一步探索建立选人用人新机制,吸引国内外优秀人才为交易所创新发展服务,上海证券交易所、深圳证券交易所、上海期货交易所、郑州商品交易所、大连商品交易所、中国金融期货交易所面向国内外市场公开选聘高级经营管理人员。

一、选聘人员基本条件

- 1、具有良好的道德修养和职业操守,遵纪守法、品行端正、勤勉敬业、团结协作、诚信自律、声誉良好;
- 2、年龄不超过 50 周岁,条件特别优秀的,可适当放宽;
- 3、具有良好的国内或国外教育背景,硕士研究生及以上学历,具有较好的中文和外语沟通能力;
- 4、精通国内外证券期货业务,在证券、期货、银行、保险等知名金融机构、大型上市公司或信息技术企业担任高级管理人员累计不少于 3 年,或在知名会计师、律师事务所担任高级合伙人累计不少于 3 年;
- 5、身体和心理健康。

二、选聘职位及资格条件

(一) 上海证券交易所、郑州商品交易所、大连商品交易所副总经理(各 1 名)

- 1、工作方向:信息技术管理。
- 2、主要职责:组织制定信息技术发展战略规划;组织设计、开发新一代信息系统;负责提升技术团队的整体水平;组织开展交易所现有信息技术系统的开发完善、运行维护

和和风险处置工作。

- 3、岗位要求:信息技术类专业硕士研究生及以上学历;精通金融领域信息技术标准和发展趋势;具有开阔的国际视野,较强的创新意识和战略规划能力;技术团队管理经验丰富,善于沟通协调;有组织系统运行和处置较大型系统故障的经验;能承受高强度工作压力;有境外交易所信息技术工作经历者优先。

(二) 深圳证券交易所副总经理(1 名)

- 1、工作方向:上市公司监管。
- 2、主要职责:组织完善上市公司监管制度、规则、模式建设与创新工作,完善多层次上市公司监管体系;组织开展上市公司监管和信息披露工作,督促上市公司完善治理结构;组织开展上市公司发行管理工作。

- 3、岗位要求:财务、金融类专业硕士研究生及以上学历;精通上市公司合规运作、信息披露、内部控制等工作;具有较强的开拓精神和创新能力,良好的组织领导、团队协作、统筹协调能力;能承受高强度工作压力。

(三) 上海期货交易所副总经理(1 名)

- 1、工作方向:发展研究与海外业务。

2、主要职责:

组织制定交易所业务发展战略和实施计划,跟踪评估执行情况;推动商品衍生品及创新业务的研究和开发;组织海外市场业务的建立和拓展。

- 3、岗位要求:金融、管理类专业硕士研究生及以上学历;精通衍生工具研究和市场发展业务;具有开阔的国际视野和系统的战略思维,专业理论功底扎实,开拓创新能力较强;具有较强的组织领导、协调沟通和团队管理能力;有境外交易所工作经历者优先。

(四) 中国金融期货交易所副总经理(1 名)

- 1、工作方向:战略规划与产品研发。
- 2、主要职责:主持交易所发展战略研究与规划;组织开展宏观经济金融形势以及期货市场研究与分析;组织开展新产品研究与开发。
- 3、岗位要求:专业不限,硕士研究生及以上学历;具有较深厚的经济金融理论功底和较高的政策水平,熟悉国内外宏观经济形势;具有开阔的国际视野,熟悉境内外金融市场特别是金融衍生品市场的发展趋势,了解金融衍生品的交易、结算业务规则;具

有较丰富的市场机构投资管理、产品设计等实务经验;具有较强的组织协调能力。

三、选聘程序

- 1、选聘工作按照报名、资格审查、面试评审、面谈、考察了解、研究决定、公示聘用的程序进行。
- 2、聘用的人员试用期为 1 年。试用期满,考核合格办理正式聘用及相关手续。实行任期制,每届 3 年,试用期计入任职时间,可连任 2 届。
- 4、报名方式及要求

报名人员登录各交易所网站下载并填写《证券、期货交易所副总经理公开选聘报名表》,于 2012 年 4 月 30 日前将报名表和 2 封推荐信以附件形式发送至相关职位报名电子邮箱,并进行确认。邮件标题请以“报考职位+姓名+现工作单位+现任职务”命名,其中境外报名人员请另附一份英文简历。每人限报 1 个职位。

我们将对报名人员的个人信息严格保密。

五、联系方式

- 1、上海证券交易所网址:www.sse.com.cn,咨询电话:86-21-68800912,电

子邮箱:aghuang@sse.com.cn。

- 2、深圳证券交易所网址:www.szse.cn,咨询电话:86-755-82083106,电子邮箱:job@szse.cn。
- 3、上海期货交易所网址:www.shfe.com.cn,咨询电话:86-21-68400338,电子邮箱:hr2@shfe.com.cn。
- 4、郑州商品交易所网址:www.czce.com.cn,咨询电话:86-371-65612509,电子邮箱:zce.job@czce.com.cn。
- 5、大连商品交易所网址:www.dce.com.cn,咨询电话:86-411-84808618,电子邮箱:gcz@dce.com.cn。
- 6、中国金融期货交易所网址:www.cf-fex.com.cn,咨询电话:86-21-50160577,电子邮箱:fumm@cffex.com.cn。

监督电话:86-10-88060399。

上海证券交易所、深圳证券交易所、上海期货交易所、郑州商品交易所、大连商品交易所、中国金融期货交易所副总经理联合选聘办公室
二〇一二年三月二十六日

证券代码:002176 证券简称:江特电机 公告编号:临 2012-016

江西特种电机股份有限公司

关于与长沙中联重工科技发展股份有限公司建筑起重机械分公司签订意向性《保供协议》进展情况的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2011 年 6 月 17 日,公司披露了《江西特种电机股份有限公司关于与长沙中联重工科技发展股份有限公司建筑起重机械分公司签订意向性《保供协议》的公告》(详见刊登于巨潮资讯网: <http://www.cninfo.com.cn> 编号为“临 2011-035”号公告)。根据深圳证券交易所中小企业板信息披露业务备忘录第 15 号《日常经营重大合同》规定:上市公司应在每个季度结束后 5 个工作日内以临时公告的形式持续披露重大合同的履行情况。现将 2012 年 1 季度该协议履行进展情况公告如下:

按该《保供协议》约定:2012 年 1 月至 2012 年 12 月,公司每月确保向对方供给金额为 2,871.83 万元的起重电动机。2012 年 2 月 15 日,公司与长沙中联

重工科技发展股份有限公司建筑起重机械分公司签订了 2012 年一季度供货销售合同,合同金额为 2,172.15 万元,实际履行金额为 2,047.97 万元,确认的销售收入为 2,047.97 万元(含税)。

差异原因分析:

《保供协议》为意向性协议,协议约定的金额是对方对公司提出的最高保障供货金额,每次实际签订合同的金额因市场环境等原因存在不一致的可能,公司已在《保供协议》公告中进行过风险提示。

特此公告。

江西特种电机股份有限公司
董事会
二〇一二年四月九日

深圳市瑞安达实业有限公司

关于要约收购期限届满前三个交易日内不得撤回预受要约的特别提示公告

特别提示:深圳市瑞安达实业有限公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

深圳市瑞安达实业有限公司(以下简称“瑞安达”)于 2012 年 3 月 14 日公告了《敬都天兴仪表股份有限公司要约收购报告书》,说明“在要约收购期限届满 3 个交易日前,预受股东可以委托证券公司办理撤回预受要约手续,登记公司根据预受要约股东的撤回申请解除对预受要约股票的临时保管。在要约收购期限届满前 3 个交易日后,预受股东不得撤回其对要约的接受。”

为充分保护投资者利益,明确相关操作要求,根据《上市公司收购管理办法》第四十二条规定,瑞安达再次作出以下特别提示:

- 1、在要约收购期限届满前 3 个交易日(即 2012 年 4 月 11 日、12 日与 13 日)

- 内,预受股东不得撤回其对要约的接受。
- 2、在要约收购期限届满 3 个交易日之前,即 2012 年 4 月 10 日(含当日)之前,预受股东可以委托证券公司办理撤回预受要约的手续。

投资者如欲了解本次要约收购的详细信息,请查询刊载于 2012 年 3 月 14 日《中国证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)公告的《敬都天兴仪表股份有限公司要约收购报告书》全文。

特此公告。

深圳市瑞安达实业有限公司
2012 年 4 月 9 日