

■ 中报聚焦

销售顺畅 资金回暖

六成房企中期预增 楼市判断出现分歧

□本报记者 于萍

楼市回暖，上市房企中期业绩捷报频传。截至7月12日，两市已有35家房企披露了中报预告及快报，其中预计中期业绩实现增长的房企共21家，占比约六成。业内预计，上半年众多项目结转收入，由于房地产上市公司业绩整体将实现增长，重点公司平均业绩增幅将在两成以上。

不过，关于楼市未来走向，上市房企们已现分歧，这从各家公司的不同业务布局上可见一斑。

结算周期左右业绩

Wind数据显示，截至7月12日，两市已有35家房企披露了中报预告及快报。其中，预计中期业绩实现增长的家数占比约六成。

作为两市首家披露中报快报的房企，保利地产上半年实现净利润33.98亿元，同比增长35.37%。公司称，收入与利润取得较大幅度增长，主要源于公司已销售的房地产项目竣工交付并结转收入。

不仅是保利地产，由于项目进入结转期，招商地产上半年预计实现净利润25—26亿元，同比增长105%—113%。泰禾集团则预计盈利4.1亿元，同比增长874%。

从会计处理上看，房企开发楼盘完工、综合验收后，才能正式结转销售收入，而在未完工前收到的房款均计入预收账款。通常情况下，房地产商拿地后的开发周期一般在两年左右，而随着房

企加快项目周转速度，这一周期正在大幅缩减。

可以看到，这是由于进入项目结转期，无论“万保招金”等全国性房企，还是泰禾集团、荣盛发展等区域性房企，不少开发商在上半年的经营业绩表现都十分抢眼。

由于开发项目荣安府余房及荣合公馆、荣安心居交付并结转收入，荣安地产上半年净利润大幅上升。公司预计盈利1.7亿—2亿元，同比增长107.1%—143.64%。此外，滨江集团、深物业A、世荣兆业、冠城大通等房企的业绩预增幅度均超过100%。

与大型房企不同的是，一些中小房企因为在手项目有限，结算周期对公司业绩的影响就更为显著。受项目结算“空窗期”的影响，部分中小房企经营出现大幅下降甚至亏损。

金宇车城预计上半年亏损1100万—1500万元。公司称，亏损增加主要是由于房产公司新项目在下半年才能实现收入。上半年同样预亏的中航地产也表示，由于公司部分地产项目未达到结转收入条件，导致地产业务亏损。

尽管目前房企披露中报预告的比例尚不足三成，但是业内普遍预计，房地产上市公司中期整体业绩将实现增长。中金公司预计，重点公司中报业绩平均增长约为21%，住宅开发公司增速将显著高于商业地产公司。

房企资金面回暖

尽管6月份市场遭遇“钱荒”冲

击，流动性一度陷入紧缺，但是从房企上半年的整体情况看，资金面已经较去年有了明显改善。这不仅体现在销售回款的增加上，也表现为融资规模的快速扩张。

总体来看，2012年楼市“由冷到热”，特别是第四季度以来的“翘尾行情”，令房企积累了大量预收账款。一季度末，上市房企的预收账款已经达到6455.71亿元，创下历史最高值，这一数值在中报期有望得到进一步提高。

从主要地产公司的负债水平看，一季度也出现了一定改善。数据显示，去年年底A股主要地产公司净负债率均值为62%，今年一季度为64%，均好于2008年高峰值时约80%的水平。同时，房企“一年到期负债/在手现金”的比例也有所下降，去年年末的均值仅为0.84，一季度更是下降至0.80。相比之下，2008年时的平均值在1.5以上。

今年上半年，房企销售增长势头强劲，甚至被业内誉为“最好的上半年”。这也为未来业绩释放打下了基础。上半年，万科累计实现销售金额836.7亿元，同比增长33.79%；远洋地产实现协议销售额178亿元，同比增长29.5%；保利地产和金地集团的销售额也增长了26.54%和46.5%。

销售有“底气”的同时，房企融资额也大幅增长。尽管二级市场并未对房企再融资完全放开，但是房企仍然通过海外融资、发债融资等渠道大举获取资金。中原地产数据显示，上半年十大标杆房企国内外融资额超过459.6亿

元，同比增长75.6%，已经超过了2012年的总和。

基于资金成本的考虑，当前房企赴海外融资的现象屡见不鲜。对此，远洋地产总裁李明表示，虽然6月份出现流动性紧张，但是国际资本市场的利率并没有太多变化，仍然维持相对较低的态势，因此对房企的海外融资没有影响。业内人士也指出，房企赴海外的融资成本大约在5%左右，明显低于国内平均资金成本。

近期监管层在房地产再融资表态上似有“松口”迹象，这也被业内解读为未来房企融资政策可能会有条件地放开。一旦房企二级市场再融资阀门逐步放松，将带动房企资金面的继续回暖。

后市分歧加大

楼市在今年可以说已经复苏了。”李明在接受中国证券报记者采访时如是说。年初至今，房地产市场成交量攀升，资金压力缓解，无疑增加了很多房企的信心。不过，即使是在市场环境回暖的情况下，房企在经营、拿地等业务布局上也显露出对未来市场的分歧。

首先便是在土地市场的布局上。今年以来，万科、保利等大型房企频频出手拿地，房企回归一二线城市的势头十分明显。中国指数研究院数据显示，上半年，北京、上海的住宅用地出让金同比增长超过2倍，杭州涨幅高达30倍。十大房企拿地金额增长两倍以上，主要是因为加大了在一二线城市的布局。

中鼎股份承认超级环保发动机未经验证 中期业绩增幅不超50%

□本报记者 李香才

针对中国证券报7月11日刊出的《中鼎“忽悠”十万超级环保发动机订单》报道，中鼎股份作出回应，称“OPOC超级环保发动机目前并没有权威机构进行验证”一事属实。

中国证券报报道称“OPOC发动机”目前没有权威机构进行验证过，OPOC发动机应该仍处在可靠性验证阶段”。中鼎股份在澄清公告中承认报道基本属实。中鼎股份表示，尽管根据EcoMotors的试验数据，相比当前传统涡

轮增压柴油机，OPOC发动机重量减轻30%，体积缩小25%，百公里综合油耗最高可降低50%，具备功率大、重量轻、高热效比等特征，但因此款发动机尚处试验阶段，截至目前，上述数据暂未经权威机构认证。

中鼎股份表示，目前中鼎动力尚处筹建期，正在建造厂房和购置生产设备，产品形成批量生产要到2014年下半年。OPOC发动机目前尚处于试验阶段，批量生产的进程取决于能否实现顺利点火。中鼎动力只是年设计产能为15万台，年

销售收入、实现利润均无法预测，尚存在很大的不确定性。中鼎动力目前不会对公司当期损益产生实质性影响。

此外，中鼎股份在公告中预计，2013年半年度业绩会有一定幅度的增长，但增幅不超过50%。

26公司预计中报业绩翻番 部分公司靠非经“扮靓”

□本报记者 李少林

12日，沪深两市100余家上市公司发布业绩预告。据粗略统计，有26家公司预计今年上半年业绩增长100%以上。其中，富奥股份、汇源通信、鸿达兴业扭亏，业绩涨幅居前；而滨江集团、东凌粮油、康达尔、康耐特等公司预增，涨幅在5倍以上。

多家公司预增5倍以上

滨江集团预计，今年上半年归属于上市公司股东的净利润为7.66亿—9.36亿元，同比增长8至10倍。此前，公司在一季报中预计上半年业绩预增6至8倍。

东凌粮油预计，今年上半年归属于上市公司股东的净利润约3000万元，同比增长约808%。上半年公司加强对库存的管理，加快库存周转，库存周转率比去年同期有所提高；同时，提高资金的使用效率及收益，降低运营成本，资金运营的收益相对于去年同期大幅增加。

康达尔预计，今年上半年归属于上市公司股东的净利润3000万—3500万元，同比增长6.7倍至7.98倍。公司因交资源置换进入营业外收入的金额为5268万元，致使公司本期营业外收支净额同比增加3700万元。同时，因水价调整，公司营业利润同比增加2000万元。

康耐特预计，今年上半年归属于上市公司股东的净利润820万—859万元，同比增长5.2倍至5.49倍。

劲胜股份预计，今年上半年归属于上市公司股东的净利润约5166.98万—5597.56万元，同比增长1.4倍至1.6倍。

耀皮玻璃预计，今年上半年归属

于上市公司股东的净利润6000万元，实现扭亏为盈。去年同期公司亏损1872万元。报告期内，公司建筑玻璃深加工业务收入大幅增长，公司高端汽车玻璃原片市场需求稳定。

润邦股份预计，今年上半年归属于上市公司股东的净利润7874.37万—8999.28万元，同比增长1.1倍至1.4倍。公司一季报预计上半年净利润同比增长0—30%。公司称，起重装备业务继续保持良好增长势头。

新华联预计，今年上半年归属于上市公司股东的净利润3亿—3.2亿元，同比增长1.18倍至1.32倍。

宝新能源预计，今年上半年归属于上市公司股东的净利润5.17亿—5.48亿元，同比增长2.3倍至2.5倍。公司业绩增长主要原因是梅县荷树园电厂三期于2012年下半年投产，公司产能扩张，营业收入同比增加；同时，公司原材料价格较去年同期有所下降。

非经损益扮靓业绩

华谊兄弟预计，今年上半年归属于上市公司股东的净利润3.9亿—4.22亿元，同比降低2.7倍至3倍。

不过，华谊兄弟的业绩增长主要得益于公司出售掌趣科技取得的投资

收益。报告期内，华谊兄弟的非经常损益净额为2.55亿元。而上年同期则只有3301.74万元。华谊兄弟本期非经损益占净利润总额的约六成。

因实施资产重组，富奥股份预计，2013年上半年归属于上市公司股东的净利润为2.7亿—2.9亿元，扭亏为盈。但与原富奥股份上年同期数据相比，公司盈利增长10.9%—19.1%。

深圳华强预计，今年上半年归属于上市公司股东的净利润6864.03万—8356.21万元，同比增长1.3倍至1.8倍。公司业绩增长主要是因为参股公司芜湖市华强旅游城投资开发有限公司结转房地产销售收入，以及转让深圳华强激光电子有限公司40%股权。

卧龙电气预计，今年上半年归属于上市公司股东的净利润同比增长1.4倍。公司去年同期净利润为3657万元。公司业绩增长有产品结构调整、产业转型的因素，也有控股子公司卧龙电气集团浙江灯塔电源有限公司处置老厂区剩余资产的因素。

此外，汇源通信、鸿达兴业、深信泰丰、美锦能源、华资实业、高新兴、黔源电力、*ST韶钢、天龙光电等公司都因扭亏而实现业绩高速增长。

中原特钢中期净利降732%

中原特钢公布2013年半年度业绩快报，今年上半年公司归属于上市公司股东的净利润亏损3160.75万元，同比降幅超过7倍。去年同期公司实现净利润499.38万元。

业绩快报显示，中原特钢2013年1—6月份实现营业收入61711.32万元，同比降低31.67%；归属于上市公司股东的净利润亏损3160.75万

元，同比下降732.93%。

公司认为，报告期内公司业绩下降的原因为：一是报告期内市场竞争仍然激烈，而且日趋加剧，致使公司主要产品订单不足，同时受宏观经济形势行业下行压力的影响，致使营业收入等指标下降；二是去年同期出售三重工股票取得投资收益4238.55万元，本期无此项收益。（李香才）

“心忧‘清算’”寄望“重整” *ST凤凰正走向破产程序

□本报记者 向勇

“如果公司进入破产程序，公司将面临破产清算的风险。”陷入债务危机泥潭的*ST凤凰正在走向破产程序。公司7月11日晚间公告，两名债权人分别向法院提出对公司进行破产重整、破产还债的申请，并于10日同时向公司发函。

公司同时发布的2013年半年度业绩预告称，预计1—6月归属于上市公司股东的净利润亏损33660万—36000万元。上年同期亏损44647.31万元。

此外，于7月5日起因重大事项连续停牌的公司股票将于12日起复牌。看来，惹人猜想大股东谋划的“重大事项”，可能就是让债权人提出公司破产重整申请。

小债权人提出申请

根据公告，在*ST凤凰众多债权人之中，向法院提出对公司进行破产重整申请的，向债权仅为180万元。

10日，公司接到债权人珠海亚门节能产品有限公司的函，珠海亚门以*ST凤凰不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务为由，向武汉市中级人民法院提出对公司进行破产重整的申请，并通过重整程序清偿其债权。

公司应付珠海亚门相关装置费用180万元人民币，至今未偿还上述款项。

目前公司尚未接到武汉市中级人民法院任何法律文件。据公司了解，武汉市中级人民法院目前尚未正式受理该申请。公司称，该债权人的申请是否被武汉市中级人民法院正式受理，公司是否进入破产重整程序，尚存在重大不确定性。即使法院受理该申请，公司进入重整程序，在重整程序中依然存在因重整不成功等原因而面临破产清算的风险。

同时对公司提出破产还债申请的是南通天益船舶燃物供应有限公司。南通天益对*ST凤凰的债权为油款及利息共计1067万元。法律人士介绍，相对于破产重整，“破产还债”是个可能性更多的选择，意即“不管你是重整还是清算，你先进入破产程序吧”。

兄弟公司也诉讼

根据公告，*ST凤凰在5月23日被银行起诉逼债的涉讼债务已近20亿元。

唇亡齿危已是的事实，公司7月9日公告，因为欠付重庆长江轮船公司船舶租赁费、船舶修理费和南京长江航运公司的船舶修理费，上述两方向向武汉海事法院递交了民事起诉状。公司近日收到武汉海事法院的两份传票，对应涉诉金额分别为1538万元和741万元，合计近2280万元。上述两原告均为公司控股股东长航集团下属公司，即为*ST凤凰的兄弟公司。

就在7月11日，公司公告，10日收到武

地产市场未来发展的观点来看，也呈现出“两极分化”的态度。先是万科总裁郁亮抛出“房地产将长期过冬”的言论，后是一直看空楼市的谢国忠突然转向唱多楼市。近期华远地产董事长任志强关于“钱荒将至房价暴涨”言论也引发市场热议。无论如何，这都反映出开发商对于未来资金以及市场走向的分歧。

不过，仅从供应端来看，前两年住宅供地不足的影响将在今年逐步显现。亚豪机构数据显示，在北京下半年入市市的40个新盘项目中，有30个项目的土地均为2011年及以前年份出让。目前，北京市场的土地转化为可上市房源的时间多在一年以上。显然，即使上半年土地市场上成交火热，但也并不能立刻解决下半年供应紧缺的风险，而这将对未来房价产生直接影响。

| 上市房企中报预增情况一览 | |
|--------------|--|
| 公司名称 | 业绩预告摘要 |
| 冠城大通 | 增长160%左右 |
| 泰禾集团 | 净利润约41000万元,增长约874% |
| 滨江集团 | 净利润约76621.19万元—93648.12万元,增长800%—1000% |
| 世荣兆业 | 净利润约40000万元—45000万元,增长2000%—2250% |
| 招商地产 | 净利润约250000万元—260000万元,增长105%—113% |
| 中粮地产 | 净利润约9125万元—12167万元,增长50%—100% |
| 深物业A | 净利润约27000万元—30000万元,增长174%—205% |
| 世联地产 | 增长70%—100% |
| 苏宁环球 | 净利润约61916万元—70172万元,增长50%—70% |
| 新华联 | 净利润约30000万元—32000万元,增长118%—132% |
| 粤宏远A | 净利润约8661.96万元—10105.62万元,增长200%—250% |
| 宜华地产 | 净利润约1000万元,增长253.87% |
| 南国置业 | 净利润约9000万元—12000万元,增长692.49%—956.65% |
| 荣安地产 | 净利润约17000万元—20000万元,增长107.10%—143.64% |
| 电子城 | 增长50%以上 |
| 海德股份 | 扭亏,净利润约90万元—130万元 |
| 嘉凯城 | 扭亏,净利润约2000万元 |
| 广宇集团 | 净利润约11229.90万元—14598.87万元,增长0%—30% |
| 荣盛发展 | 净利润约100540.20万元—117296.90万元,增长20%—40% |
| 大港股份 | 净利润约3097.9万元—4030万元,增长0%—30% |

数据来源:Wind 制表:于萍

汉海事法院的民事裁定书，因公司未按期还款，中国工商银行股份有限公司武汉汉口支行于7月3日提出了财产保全申请。法院裁定：准许申请人提出的诉前财产保全，冻结长航凤凰股份有限公司、长江交通科技股份有限公司银行存款9000万元，或查封、扣押其等值财产。

此外，截至7月11日，公司未披露的小额诉讼还有17起，其中，债务纠纷13起、劳务纠纷3起、劳动仲裁1起，诉讼金额共计321万元。

蹊跷停复牌猜想

投资者注意到，在*ST凤凰11日发布的4则公告中，《ST凤凰：被申请破产重整的提示性公告》的内文里有关于公司股票复牌的信息——“经公司申请，公司股票将于7月12日开市前复牌。公司将及时披露法院受理该‘破产重整’申请的相关进展情况”。

而7月5日公司发布停牌公告称：“经公司向控股股东询问了解，可能有重大事项发生，该事项还存在重大不确定性。为了维护投资者利益，避免对公司股价造成重大影响，经公司申请，公司股票自2013年7月5日开市起停牌，待上述事项确定后，公司将及时发布相关公告并复牌。”

“大股东筹划啥事了停牌？没有啥进展，怎么又复牌了呢？”11日晚，一名投资者感觉十分困惑。

分析人士认为，公司被申请“破产重整”和“破产还债”，也许就是控股股东筹划的“重大事项”。不然还真巧了，两个小债权人同时向法院申请，同时给公司发函。”这位分析人士甚至认为，两个兄弟公司的诉讼，如果不是集团内部真有点事，那无非还是想传达一种信息：即“这公司不破产是没法了”。

这是小债权人跟公司沟通的结果。”一位消息人士告诉中国证券报记者。这位消息人士还透露，控股股东此前已经明确，将引入第三方来对长航凤凰进行破产重整，同时进行重大资产重组，控股股东没有能力单独救活长航凤凰。”

正如*ST凤凰自称，走破产程序颇有风险。破产重整对于公司来说固然可喜，但若多方利益不能平衡，重整方案被否，而进入破产清算程序，则公司解散，一损俱损。

*ST凤凰破产重整要闯关的难关，包含国务院国资委的同意、证监会的行政许可和审核、出席债权人（人数过半，债权额过2/3）同意、出席债权人（股东）过2/3同意。当然，还要通过职工代表大会。

市场人士分析，像*ST凤凰这样的烂摊子，破产重整可能是比较喜剧的结果。不过，约60亿元债务的“大窟窿”，最终不知能填几许，各债权人获得清偿的比例也颇为难料。