

# 销售压力增大 房企料加快“跑量”

□ 本报记者 姚轩杰

在银根收紧的情况下，浙江兴润置业资金链断裂引发债务违约风波，让业界对房企今年的资金风险格外关注。Wind资讯统计,截至4月1日,A股共有81家房企公布了2013年年报，库存增加的企业占比超过六成。

尽管去年是房地产的“丰收年”，多数房企业绩靓丽，但高杠杆、高负债和高资金成本所驱动的以债券债发展模式，使得房企债务风险越来越高。业内人士认为，新一轮高库存下半年将至，加上不容乐观的货币政策和销售形势，预计今年房企会加速跑量，房价松动或更普遍。

## 新一轮高库存将至

由于房企年报中存货数据比较笼统，并不能直接得到公众最关心的库存现房以及已取得预售证但暂未售出的期房的准确数据。业界一般以国家统计局公布的数据为依据来测算房地产库存量。

据国家统计局数据,2013年末,全国商品房待售面积为4.9亿平方米，同比增长35.2%，比2012年提高了8.2个百分点;而同年商品房销售面积仅1.3亿平方米,同比增长了17.3%，比2012年提高15.5个百分。2013年，房屋新开工面积20.12亿平方米，增长13.5%；房屋竣工面积10.14亿平方米，增长2.0%。

兰德咨询总裁宋延庆认为，尽管连续两年热销，但更大的潜在供应量和不容乐观的销售形势，将会导致存货量再次上升，而且增幅会很快，今年下半年或将迎来新一个库存高峰。

“房地产库存量已经超过了2008年的水平，这是我预测房价涨幅在2014年将出现回落的主要原因。”华远董事长任志强近日表示。

81家房企中,库存上升的企业有51家,占比达到62.9%。其中,大名城增长66%,中航地产增长39%，陆家嘴增长36%，均属于大幅增长的企

业。库存增加并不是三四线城市的“专属品”。事实上，一线城市真实的楼盘销售并没有外界想象的那么火爆。以北京市场一些“热销”明星楼盘为例,北京住建委网签数据显示,“V7西园”去年8月23日、9月15日先后拿到全部预售证，截至今年3月11日,签约套数比为39%。另外,“燕西华府”除二期没有具体信息外,2011年10月1日开盘的一期、2012年1月1日开盘的三期、2013年6月2日开盘的四期网签数据显示，



截至今年3月11日，签约套数比分别是77%、65%、37%。

不少房企负责人预计,存货增多,销售压力增大，是房地产企业2014年所面临的困境。而更为致命的是,2013年土地市场火热,地价猛涨,多数房企高价拿地,若2014年下半年新一轮库存高峰期到来，新增库存将具有地价高、售价高的特点,销售难度更大,这对房企的资金链安全非常不利。

## 资金链风险将增大

中国证券报记者翻阅81家房企年报发现,由于去年销售情况普遍良好,房企资金状况略有好转。81家房企期末现金及现金等价物余额总计2213.5亿元,同比增长5.49%；平均资产负债率与上年基本持平,负债率低于60%的有29家;60%—70%之间的有20家;70%—80%的有23家;超过80%的有9家。

相比去年，今年以来房地产市场的景气度逐渐回落。国家统计局发布的2014年1—2月份全国房地产开发和销售情况数据显示,2014年1—2月份,全国房地产开发投资7956亿元,同比名义增长19.3%,增速比去年全年回落0.5个百分点;商品房销售面积10466万平方米,同比下降0.1%;商品房销售额7090亿元,下降3.7%。

这反映到部分城市楼市状况，即一些楼盘降价促销,引发楼市崩盘论甚嚣尘上。宋延庆告诉中国证券报记者,近年来,大多

数房地产企业在追求行业排名和高增长惯性驱使下，基本是以债券养债的发展模式。兴润置业因资金链断裂而引发的债务违约风波,让很多人产生这样的疑问:今年会不会有更多的企业出现资金链断裂?

宋延庆给出的答案是“会”。理由有三点:一是目前市场上商品房库存量很大,潜在供应量更大，而今年的销售形势却不容乐观;二是为了控制信贷风险,金融机构已逐步收紧对开发贷款、经营性物业抵押贷款和个人按揭贷款；三是如果某些三四线城市出现降价潮，或某些中小房企出现资金危机,很有可能引发恐慌而快速蔓延。

万科董事长王石在3月28日召开的万科2013年股东大会上表示，对中国房地产行业未来持谨慎乐观态度。任志强则在多个公开场合告诫房企，对今年形势不要盲目乐观。

事实上，从房企2013年年报中可以测算,除去房企自筹资金外,房企的外部资金来源中,销售定金及预收款占46.2%；来自银行贷款的比例占45.1%；房地产基金、信托、海外债券等其他资金仅占8.7%。“销售回款和银行贷款仍占大头，而今年银行贷款紧缩,且销售情况不及去年,因此房企的资金链风险会增大。”宋延庆认为。

## “内生风险”越来越大

不容乐观的资金状况，以及下半年或

将到来的新一轮高库存期，意味着今年可能是房地产市场风险较高的一年。而且,与前些年因外在调控所引发的风险不同，目前的市场运行风险更多是“内生风险”，也就是地价越来越高、房价越来越高，以债券养债发展模式等内因使风险累积越来越高。

“市场好的时候，无论多么严厉的调控，效果都不明显;当现在调控放宽的时候,无论多么小心地呵护着泡沫,也未必能如愿。敏感的企业应该采取加快跑量、现金为王的策略,适当、适时降价是有必要的。”宋延庆说。继杭州、南京等地有项目出现大幅降价后,北京、广州、深圳等地也有项目跟进。

不过,个别城市、个别项目的降价并不具有代表性，也并不意味着整个市场会出现大规模下降的危机，但多家房地产研究机构预测,房价松动将在下半年更加普遍。

华业地产副总裁陈云峰曾表示,“从今年前两个月的销售情况来看，今年的市场比我们预想的还要差，销售节奏要跟着市场调整。”

宋延庆也认为，在大范围降价潮出现前，房企要进一步加快消化库存，回笼资金。可能的话,力争上半年完成全年销售目标的60%以上,减轻下半年的销售压力。从北京、上海等一线城市推盘节奏来看,4月份供应量大增,且大部分平价入市,预计二季度会保持这种态势，不少房企开始抢在上半年尽量多的回笼资金。

# 云南铜业锡业股份去年亏损逾10亿

## 吉恩镍业靠营业外收入扭亏

□ 本报记者 钟志敏

云南铜业、锡业股份和吉恩镍业4月1日晚间披露年报。其中,云南铜业和锡业股份去年亏损分别达到14.96亿元和13.4亿元,吉恩镍业实现净利润9854.05万元，但主要是转让矿山探矿权获得的营业外收入所致。

分析师表示,由于中国加快了去产能化的步伐，大宗商品产量预期未来会减少,对于未来的经济刺激措施市场也是充满了期待,有色金属近期出现了回暖的趋势,预计有色金属将底部企稳反弹。

## 价格下跌拖累

云南铜业2013年实现营业收入501亿元，同比增长22.72%，净利润亏损14.96亿元,上年同期盈利2488.7万元。

云南铜业表示，有色金属市场行情下

滑，公司产品销售价格出现不同程度的下跌。其中电解铜价格下跌7.27%，黄金价格下跌16.74%，白银价格下跌38.29%。

吉恩镍业2013年实现营业收入23.69亿元,同比下降5.06%;归属于上市公司股东的净利润9854.05万元,扭亏为盈。公司拟每10股派现0.5元。

吉恩镍业表示，国内镍价受到国际镍价走势拖累持续在低位徘徊，直接影响了公司产品销售价格,导致公司2013年营业收入比上年同期降低5.06%。公司扭亏主要由于公司全资孙公司Jien Canada Mining LTD转让其拥有的Gerido矿“山探矿”权,取得转让收益1.90亿元。

锡业股份2013年营业收入为219亿元，同比增长34.68%，净利润亏损13.4亿元,上年同期盈利为5815万元。公司表示,国内外有色金属及贵金属行业低迷,价格持续下跌影响,导致产品销售毛利率同比下降。不过，

锡业股份之前预计今年一季度实现净利润9000万元—1.1亿元,同比扭亏。

## 市场开始企稳

工信部数据显示,受境内外市场需求不振以及市场供过于求的影响,2013年有色金属价格低位振荡。从全年看,国内铜、铝、铅、锌现货年均价分别为53380元/吨、14556/吨、14249元/吨和15178元/吨，分别下降了6.9%、7.1%、7.4%和0.5%。

据生意社价格监测,3月31日大宗商品价格涨跌榜中有色板块环比上升的商品共7种,涨幅前3的商品分别为镍、铜、铝。国内金属现货市场疲软态势正在逐步改善。

由于月底贸易商资金压力较大,市场交投有限，并且近期有色金属市场走势仍然不稳定,下游行业订单增加预计要到四五月份。但近期行业内不断开始自行调整，如铝

业内再度掀起减产风等。生意社分析师范艳霞预计短期内市场仍以震荡为主,但铝等部分品种可能会有所好转,4月中下旬市场或会开始反弹。

东北证券认为，二季度有色金属可以关注面临供给收缩冲击的基本金属，包括受到印尼出口政策冲击的镍和锡，以及基本面正在触底的电解铝行业；其次，稀土永磁有望受益于风电装机容量提升、新能源汽车上量、节能电机需求上升的共振，行业景气度也在提升；第三，小金属方面，稀土行业利空多已兑现，行业正逐步向好，海外需求回暖,行业整合稳步推进。不过，海外产能释放或将压制整个行业。不受海外产能冲击的中重稀土资源值得关

注；第四是符合转型方向的加工企业。包括符合制造业升级方向，为高端装备制造

业、消费电子供应原材料的深加工企业。

这一技术所催生的市场空间有望成为大气污染治理的新崛起板块。

业内人士表示,湿式电除尘技术由于排放颗粒物浓度低,且复合处理污染物效果明显而被业界广为推崇。

据了解,目前国内参与湿法除尘技术研发的公司包括菲达环保、龙净环保、西安热工院等。其中部分企业已有示范项目开始运行，烟尘排放指标远低于20mg/m³的水平，部分项目甚至达到5mg/m³。

菲达环保相关人士对记者表示,去年1月与日本三菱重工签署技术许可协议,引进三菱重工的湿式电除尘技术。作为高效除尘技术,湿式电除尘技术在日本的火电行业得到广泛应用。此外,公司还储备有旋转电极式除尘器、电袋除尘器、高频电源等多种高效除尘技术,均能够用于火电行业现有的静电除尘器改造。

上述券商分析师认为，自2013年开始，电力、钢铁、水泥等重点行业新建除尘设施及既有设施提标改造的市场空间可达700亿元以上。

这一技术所催生的市场空间有望成为大气污染治理的新崛起板块。

业内人士表示,湿式电除尘技术由于排放颗粒物浓度低,且复合处理污染物效果明显而被业界广为推崇。

据了解,目前国内参与湿法除尘技术研发的公司包括菲达环保、龙净环保、西安热工院等。其中部分企业已有示范项目开始运行，烟尘排放指标远低于20mg/m³的水平，部分项目甚至达到5mg/m³。

菲达环保相关人士对记者表示,去年1月与日本三菱重工签署技术许可协议,引进三菱重工的湿式电除尘技术。作为高效除尘技术,湿式电除尘技术在日本的火电行业得到广泛应用。此外,公司还储备有旋转电极式除尘器、电袋除尘器、高频电源等多种高效除尘技术,均能够用于火电行业现有的静电除尘器改造。

上述券商分析师认为，自2013年开始，电力、钢铁、水泥等重点行业新建除尘设施及既有设施提标改造的市场空间可达700亿元以上。

## 利源精制董事长王民：立足转型 全面进入六大领域

□ 本报记者 马越 尹哲辉

2014年利源精制将以“技术转型研发、产品转型升级”为主题,全面进入建筑、轨道交通、电力电子、机械制造、石油化工、特种铝型材“六大”领域,确保业绩持续稳定增长,公司董事长王民近日接受中国证券报记者采访时表示。

2013年利源精制实现营业收入187780万元，同比增长23.32%,实现净利润28995万元,同比增长43.51%，连续四年保持净利润40%以上增长。综合毛利率也从2008年的15.8%稳步提升至26.3%。王民称,面对2013年宏观经济下滑、行业萎靡的形势,公司的市场适应能力和应对风险能力进一步提高。

据王民介绍,近年来,利源精制进行了三次转型:2005年从建筑铝型材向工业铝型材转型升级;2009年开始从工业铝型材向铝材深加工转型升级;2013年从铝材深加工向装备制造业转型。特别是2010年以来,公司先后两次投入募集资金共21亿元,实施“特殊铝型材及铝型材深加工项目”、“大截面交通运输铝型材项目”以及“轨道交通车体材料深加工项目”。公司积聚了一批业内最精良、高水平的加工装备,形成了国际一流、完整的铝加工生产线,装备水平和技术能力达到国际水平前列。

同时,公司技术研发和攻关也取得丰硕成果:2系、5系、7系等合金研发获得突破;突破了挤压变径、变型的编程自动化技术;工艺优化组合上获得突破。通过技术突破,公司产品全面达到了轿车用铝型材轻量化要求,并开拓国际市场。目前公司已成为宝马、苹果、日本三井轨道交通、电子产品、石油化工等领域许多国际知名企业的配套供应商,产品线不断延伸。

王民说,2013年11月,公司正式更名为“利源精制”。这也是公司经营方向的重大转变,从传统、低端的铝加工业向精密产品加工、高端装备制造业转型,打开了公司的发展空间,整体效益也将继续大幅度提高。

目前公司募集资金投资建设的“特殊铝型材及铝型材深加工项目”和“大截面交通运输铝型材项目”已圆满完成,并顺利投产;“轨道交通车体材料深加工项目”除了16000吨挤压生产线外,相关设备已全部到位。上述项目的建设,使公司具备了高水平轨道交通车体、车头的加工生产能力。目前车体已交付客户试用,不久将完成车头的试制工作,将成为国内极少数同时具备高等级列车车体、车体制造能力的企业。公司将分享高速列车、城际列车发展的大蛋糕。

另外,公司深海钻探用铝型材的研制生产取得重大突破,该产品将在相关领域的技术升级中发挥重大作用。作为该产品唯一国内的供应商,公司将尽快使之产生效益,成为新的增长点。

## 隧道股份中标13亿工程大单

隧道股份4月1日晚公告,公司下属子公司上海基础设施建设发展有限公司与公司全资子公司上海城建市政工程(集团)有限公司组成的联合体近日中标南昌市绕城高速公路南外环(塔城至生米段)工程BT项目A3标(以下简称“南昌项目”),项目中标价为13.68亿元。

公告显示,南昌市绕城高速公路南外环(塔城至生米段)工程BT项目A3标位于南昌市南昌县及红谷滩区，是江西省规划南昌市外环高速公路中的最后一段，主要内容为高架桥,长度约12.3公里,计划工期36个月。经初步测算,该项目内部收益率预计约为8.6%。(汪珏)

## 海信电器 聚焦“显示技术+内容应用”

海信电器日前在上海举办ULED新品上市发布会，抛出春季核心战略产品。海信电器总经理刘洪新表示,在下一个十年,“显示技术+内容应用”是海信电视实现全球市场目标的工作重点，海信将以高品质的视听享受和内容与交互的超值体验持续积累用户,提高市场份额。

公司集中展示了XT900系列大屏幕4K ULED产品以及X7800系列曲面电视、K380U系列智能电视新品。其中，ULED是海信春季核心战略新品,其在色彩饱和度、对比度表现上和OLED相当,在亮度、技术成熟度方面比OLED更具优势。海信率先在大尺寸4K产品上应用ULED技术；产品定价上，海信65英寸的4K ULED产品还不到目前市场上55英寸OLED产品售价的一半。在内容方面,海信已与国内11家主流视频网站签约，实现了迄今为止国内最大范围的互联网视频内容共享。(康书伟)

## 国中水务 获环境企业影响力大奖

在日前揭晓的第七届“2013中国环境企业与环境投资竞争力”大奖中,国中水务荣获环境企业影响力大奖。

该活动由清华大学环境学院、中国环境投资联盟等单位共同发起,已成功举办六届,是业内具有较大影响力的品牌活动。

国中水务董事长朱勇军表示,农村给排水设施建设与新兴城镇化建设吻合,公司将以营造“碧水蓝天为己任”,积极布局农村及小城镇水务市场,同时借鉴其他现行企业、地方政府解决问题的先进经验,逐步完善新的商业模式,提升公司的核心竞争力。(马越)

## 子公司参股中科唯实 林州重机拓展安防业务

林州重机公告，公司控股子公司北京中科林重科技有限公司4月1日与中科唯实科技(北京)有限公司签订了《合作框架协议书》，以期在安防领域进行业务拓展。根据协议,中科林重和中科唯实原股东共同对中科唯实进行增资,其中:中科林重以现金方式增资637万元，中科唯实原股东增资63万元。增资完成后,中科唯实的注册资本由600万元增至1300万元。中科林重出资额占注册资本的49%，中科唯实原股东出资额占注册资本的51%。

根据公告,中科林重是一家面向工业自动化应用和信息应用,集产品研发、生产、销售、工程实施及技术服务于一体的高新技术企业。林州重机称,本协议的签订,有利于中科林重在安防领域的业务拓展,培育新的利润增长点,但预计短期内，不会对中科林重的生产经营和财务状况产生重大影响。(李奇才)