

荣盛发展:廊坊土地储备200万平米

今年还将大幅增加

□本报记者 姚轩杰

在京津冀协同发展上升为国家重大战略之际，位于京津走廊上的廊坊备受外界关注，总部位于廊坊的荣盛发展自然也成为资本市场瞩目的标的。

荣盛发展副总经理兼董秘陈金海接受中国证券报记者专访时表示，公司目前在廊坊的土地储备约200万平方米，将来要深耕廊坊市区及下属县市，增加土地储备，提升廊坊公司的销售占比。而且，在银根收紧的情况下，今年公司有信心完成170亿元的融资计划，开发贷仍是主要融资方式。

在售楼盘量价齐升

从河北省近期的多份官方文件来看，廊坊的定位是承接北京的产业转移，建设京津冀协同发展的示范区。“产业转移的阻力会相对小一些，推进速度会更快。”荣盛发展副总经理兼董秘陈金海告诉中国证券报记者。

随着政策预期不断升温，廊坊等地的房价开始上涨，来自北京的购房者明显增多。“原来在北京工作的人喜欢去燕郊买房，廊坊市区的楼盘的购房群体主要还是以本地人为主，但最近从北京到廊坊买房的人越来越多。我们有两个已经开盘的楼盘，客户中有30%左右是北京人。”陈金海向中国证券报记者描述市场的变化。

荣盛发展从廊坊起家，自2012年以来，公司开始加大环北京地区的投资。“当时，我们根据市场分析判断，廊坊的潜力还比较大，于是有意增加了土地储备。没想到今年出台了这个政策，我们是搭上了这趟顺风车。”陈金海笑谈政策对公司的利好。

“我们在廊坊的盘比较多，今年将推出荣盛华府、锦绣观邸、四季花语、格林郡府等11个盘。”陈金海介绍说。

中国证券报记者走访了锦绣观邸、四季花语等项目发现，自3月份以来，楼盘销售迅速升温。据锦绣观邸的一位销售员介绍，在3月以前，锦绣观邸首付可以分期付款，第一年交10%就可以，第二年再交齐剩余的20%。自从京津冀协调发展的政策出来后，这个优惠就取消了。此外，价格也涨了不少。“从3月至今，我们楼盘的均价涨了500元左右，从8000元涨到了8500元。一到周末房子变得特别快，每周我们的售价就会涨个一二百。廊坊还是涨得慢的，不像保定一天一个价。”上述销售员3月份卖出了10多套房子，完成销售额接近1000万元。

离廊坊高铁站不远的四季花语在3月底开过一栋楼，中国证券报记者4月初再去的时候，短短一周时间100多套房子只剩下不到10套。由于地段并不靠近市中心，四季花语的均价比市中心的锦绣观邸便宜1000元左右，但价格上涨也较快。

“3月底我给你的价格是7100-7200元，4月初就是7300-7400元了，涨了二百。”一位售楼员介绍。

土地储备会大幅增加

对于荣盛发展来说，除了房价上涨带来销售额较快增长外，公司在廊坊原有的



土地储备升值潜力也较大。据陈金海介绍，荣盛发展目前在廊坊的土地储备约200万平方米，今明两年在廊坊的土地储备还会越来越多，未来公司会将项目区域扩大到廊坊市下辖的各个市县，提高区域土地储备的比例，加大公司在区域市场的占有率和影响力。

“今年我们将计划新增745万平米土地储备，廊坊将占大部分，我们要把廊坊公司的销售比重提上去。而且，我们从前年开始就加大廊坊的投资，很多土地项目已经跟踪了较长时间，现在要加快落实。今明两年，荣盛拿地的公告会比较多。”陈金海告诉中国证券报记者。

申银万国的研究数据显示，尽管廊坊属于三线城市，但它被列为住房供应不足的城市。“廊坊市场一直比较稳，购房群体主要是本地人，整体供应是偏少的。随着京津冀协同发展的推进，未来外来人口的住房需求会增加，市场供应是有缺口的。”陈金海如是说。

荣盛发展2013年年报显示，公司通过与长沙地方政府签订宗地招商开发协议书的方式，介入了土地一级整理市场，为公司的土地投资开辟了一条新的方式。“进入土地一级市场，其实是为了更好地拿地。”陈金海坦言，“我们进入一级市场，先帮政府整理土地，把毛地变成净地，拿地会更有优势。”

至于盈利模式，他解释道：“假设别人出价更高，我们没拿到土地，为保证公司的投资收益，政府将会把目标地块的实际成

■ 记者观察

京津冀协调发展上升为国家战略，相关总体规划有望上半年出台。尽管各地的功能定位、产业转移尚未明晰，但天津、河北等北京周边区域的楼市已经受到空前关注。

保定因被传成为政治副中心而引发房价疯涨的消息引来外界热议。但对于多数房企来说，从地理位置来看，他们更倾向环北京一小时经济圈内的香河、涿州、固安、廊坊等地。任何房企选址时都最看重交通，我对涿州的兴趣比保定大。”万科集团执行副总裁、北京万科总经理毛大庆此前表示。环京津区域已成为房企下一个“淘金”的热土。

北京房价多年连续上涨，大部分刚需群体难以承受，购房需求逐渐外溢，涿州、燕郊、香河以及廊坊等环京津地区已开始承接北京房地产市场的住房需求。与周边县市楼市形成鲜明对比的是，今年以来，北京楼市成交量大幅下降，部分楼盘价格停涨甚至下跌，房企销售压力增加，购房者持币观望心理变浓。

据中国证券报记者了解，绿地、富力、万通、鸿坤、万科、首开等多家标杆房企已经抢先布局环京津地区，甚至一家房企同时启动多个项目。我们去年就开始全面布

交价与出让底价的差额部分按一定比例再返还给我们。”

环北京区域因政策利好土地市场快速升温，荣盛发展是否会把长沙的模式在廊坊等地推广呢？陈金海表示，要看具体情况，在条件合适的地方，公司会考虑进入土地一级开发市场。

170亿融资计划无大碍

土地储备的增加需要资金实力。去年，公司实现融资总额136.22亿元，超额完成了80亿的融资计划。今年，公司计划新增信贷融资170亿元。

面对今年开发贷收紧的新情况，这个计划能否完成？陈金海对此并不担心。他表示，“170亿元没有什么问题。我们的融资渠道主要是开发贷、房地产信托，大股东委托借款和一些结构化产品等，开发贷预计占比达到50%。尽管开发贷总体偏紧，银监会实现房企名单制管理，各商业银行发放开发贷只限于名单中的企业，而我们今年在名单中的排名是第19名，且我们是区域龙头，开发贷还是比较顺畅的，就算利率上浮一点，我们也能接受。”

大股东委托借款也是重要的融资方式。近三年来，荣盛发展快速扩张与大股东的资金支持是分不开的。“包括拿地在内，荣盛发展的开竣工面积增长也比较快，这都需要大量的资金进行周转。大股东委托借款极大地支持了公司的业务拓展。”一位券商分析师表示。

陈金海透露，今年大股东仍然会支持公司在环北京区域的布局，较低成本的委托借款还会进行。

陈金海透露，今年大股东仍然会支持公司在环北京区域的布局，较低成本的委托借款还会进行。

陈金海透露，今年大股东仍然会支持公司在环北京区域的布局，较低成本的委托借款还会进行。

是北京的客户，利润空间自然就提高了。”

按照规划，北京属于严格控制规模的特大城市。预计未来，将会有更多的人口从北京被挤出或者主动离开北京、天津城区，到周边小城市发展，这将带来实实在在的住房消费。多位业内人士看涨环京津区域楼市。

房地产的发展离不开基础设施和交通的一体化。虽然京津冀在整体规划上还没有达成一致意见，但在交通设施等层面已经先行一步。目前，京津冀已有多条高速公路互联互通。根据规划，京津周边县市（市、区）与京津之间至少有1条一级公路连接，主要相邻城市间1小时通达，货运形成12小时通达圈。目前，北京地铁延伸至河北，北京与河北周边县市的城际铁路等，已提上议事日程。

此外，北京的教育资源、医疗资源等向外疏散也在推进。这些措施都将助推京津冀同城化，有利于人口和产业转移，促进环京津区域房地产市场快速发展。RET睿意德董事商十磊分析表示，无论是住宅开发、商业开发、办公开发甚至是一部分的工业开发，都将是环京津区域内房地产开发的热点，房企入局将受益政策红利。（姚轩杰）

去年净利降两成 五粮液力争营收正增长

白酒一季报低迷依旧

□本报记者 王锦

白酒龙头五粮液4月17日晚公布2013年年报，在行业调整期，五粮液交出近十年以来的最差年度成绩单，营业收入和净利润同比降幅分别为9.13%和19.75%。

同时，白酒一季报披露也拉开帷幕，古井贡酒今年一季度营收和净利润同样呈现双下滑，显示在行业调整继续的背景下酒企仍然面临着较大的业绩压力。

五粮液暂缓50亿元技改项目

五粮液年报显示，2013年实现营业总收入247.19亿元，同比下降9.13%；实现归属于上市公司股东的净利润79.73亿元，同比下降19.75%。基本每股收益2.10元。公司拟每10股派现金7元（含税）。

五粮液称，尽管经济指标没有正增长，但通过理性分析，公司及时转变发展观念、

改革内部机构、调整产品结构、梳理营销渠道、理清发展思路，战略规划和发

不过，业界认为，对于部分白酒龙头而言，基于终端销售的持稳和库存的改善，“最差的时候”应该已经过去。安信证券指出，优质白酒公司基本面已现见底信号，行业分化的时刻已来临，厂商关系率先理顺的酒企有望更早进入正循环。中信证券黄巍也表示，白酒此轮调整的快速下降段已经过去，未来分化中，一线白酒料将更有竞争力，因为一线白酒会通过集中度提升获得了超

越行业成长机遇。

五粮液当晚也称，公司拟出资约2.55亿元取得“河南五谷春酒业股份有限公司”约51%的股权。不过，该项议案董事会表决中有2票弃权，弃权理由为并购公司未来的经营模式尚需斟酌。

此外，五粮液还暂缓了此前投资约50亿元的技改项目，表示行业进入调整，公司发展面临新的形势，需与时俱进，对“技术改造扩建年产10万吨（浓香型）酿酒车间及配套项目”建设内容进行调整，暂缓原项目中部分内容的建设。调整后的基础设施建设项目投资额约为22.998万元。

白酒一季报低迷依旧

古井贡酒一季报显示，一季度实现营业收入14.88亿元，同比下降4.94%；归属于上市公司股东的净利润2.87亿元，同比下降6.79%。基本每股收益0.57元。期末预收款项

88769.184万元（或等值美元或等值欧元）计入注册资本金，13000万元（或等值美元或等值欧元）计入资本公积金。本次增资完成后，抚州发电公司股权结构为：大唐发电持股51%，EDF中国持股49%。

大唐电信同时披露2013年年报，2013年公司累计实现营业收入791517万元，比上年同期增长28%；毛利额比上年同期增加

28736万元，同比增长25%；归属于上市公司股东的净利润15561.59万元，同比下降7.86%；每股收益0.2098元。

另据公司初步统计，2014年一季度，公司及其子公司（简称“集团”）已累计完成发电量443.638亿千瓦时，比去年同期减少约0.72%；集团累计完成上网电量418.194亿千瓦时，比去年同期减少约0.81%。

中国联通一季度净利大增7成

中国联通4月17日晚发布2014年一季度，公司在报告期内实现营收788.2亿元，同比增加8.4%，其中主营业务收入为659.1亿元，同比增长11.9%。实现净利润约11亿，同比增长73.7%。基本每股收益为0.0518元，同比增长73.7%。

移动业务继续较快增长。一季度，中国联通移动业务主营业务收入为420.0亿元，同比增长15.6%；移动用户累计净增871.0万户，达到28,969.3万户，移动业务平均每用户每月收入（ARPU）为47.6元。其中，移动宽带业务收入为278.3亿元，所占移动业务主营业务收入的比重由上年同期的54.7%上升至66.2%，累计净增用户970.0万户，ARPU为70.3元。

固网业务保持稳定增长。一季度，中国联通固网业务主营业务收入为236.6亿元，同比增长5.8%。（张玉洁）

华夏银行净利增21.17% 拟10派4.35元

华夏银行4月18日发布的2013年年度报告显示，报告期内，华夏银行实现归属于上市公司股东的净利润155.06亿元，同比增长21.17%。报告期末，该行不良贷款余额74.43亿元，比上年末增加11.04亿元；不良贷款率0.90%，比上年末上升0.02个百分点。按照中国银监会《商业银行资本管理办法(试行)》计算，截至2013年末，该行的资本充足率为9.88%，一级资本充足率8.03%，核心一级资本充足率8.03%。2013年度，华夏银行拟每10股现金分红4.35元（含税），分配现金股利38.74亿元。

从资产质量指标上看，报告期末，该行关注类贷款余额122.94亿元，比上年末增加23.34亿元，关注贷款率1.49%，比上年末上升0.11个百分点。拨备覆盖率301.53%，比2012年下降18.81个百分点。（陈莹莹）

中兴通讯首季盈利增两倍 预计上半年净利最高增长222.57%

中兴通讯股公布2014年一季度，报告期内实现营业收入190.53亿元人民币，同比增长5.51%；实现归属于上市公司股东的净利润6.22亿元人民币，同比增长203.51%；基本每股收益为0.18元人民币，处于之前公告预测区间上限。

公司预计，2014年上半年归属于上市公司股东的净利润8-10亿元人民币，同比大幅增长158.06%-222.57%，继续保持强劲增长态势。公司称，2014年上半年，集团持续加强合同盈利管理，国际合同毛利率改善，国内4G系统项目营业收入占比上升，总体毛利率和毛利总额均有较大提升。（谢卫国）

中航机电一季度亏损2467万

中航机电4月17日晚公布2013年年报和2014年一季度。公司一季度实现营业收入12.35亿元，同比增长2.13%；归属于上市公司股东净利润亏损2467.16万元，而去年同期为1733.20万元；基本每股收益-0.0344元。这也是公司近5年来首次第一季度出现亏损。

公司称，报告期内公司营业利润发生额约亏损4372万元，主要原因是一季度毛利率较高的航空产品收入同比下降，毛利率低的非航空民品较去年同期增长，导致综合毛利率为20.17%，较去年同期降低3.36个百分点，毛利率的降低导致公司营业利润同比减少约3546万元。

公司同时预计，今年上半年净利润约1.51亿元至2.22亿元，同比变动幅度为-25%至10%。公司称，业绩变动的原因是：预计航空产品销售同比将有一定幅度的增长，但增长部分毛利率同比较低；非航空民品受市场影响较大，收入和利润可能出现一定的波动。

当晚公布的2013年年报显示，公司去年实现营业收入67.3亿元，同比增长0.84%；归属于上市公司股东净利润4.19亿元，同比增12.69%；基本每股收益为0.58元。（汪珏）

梦洁家纺去年净利增逾7成 拟10转10派5元

梦洁家纺4月17日晚公布2013年财报。2013年全年，公司实现营业收入14.23亿元，同比增长18.55%；净利润9868万元，同比大幅增长70.91%；基本每股收益0.65元。梦洁家纺同时推出每10股转增10股派5元的分派预案。

梦洁家纺净利润大幅增长的主要原因是新品良好的市场反应，产品促销以及电商平台业务的快速增长；同时，公司内部项目制的全面推进，对费用控制产生显著效果。

“尽管2013年消费品市场持续低迷，但我们研发投入不减反增，一批批符合消费者需求的新产品不断投入市场，对产品拉动作用明显。”梦洁家纺董事兼董秘李军表示。（李清理）

隆鑫通用加码新能源动力投资

隆鑫通用4月18日公告，公司拟投资5000万元对山东力驰新能源科技有限公司进行增资，主要投向低速电动四轮车和电机电控系统等。增资后，公司将持有力驰科技20%股权。公司对力驰科技的投资将采取先参股后控股的模式，最终目标是实现控股。

资料显示，力驰科技成立于2011年，专门从事研发、生产、销售低速电动四轮车产品，其自主研发的A01/B01/E9三款车型已上市销售，并获得山东省德州市挂牌上路资格。（力驰科技设计年产能10万辆，今年一季度销量近6千辆。（周渝）

拟定增募集36亿 西部资源打造新能源车产业链

西部资源4月17日晚发布定增方案，公司拟向包括公司控股股东在内的4家企业和自然人募集36.18亿元用于收购客车企业股份及补充流动资金。发行价为6.89元/股，本次非公开发行股票数量不超过52,510.88万股。

根据定增方案，公司拟收购的五洲龙汽车、恒通客车和恒通电动是具有较强的整车生产能力的客车生产企业，拥有丰富的新能源汽车生产销售经验和研发实力；拟收购的交融租赁将为公司新能源汽车销售提供融资平台。募集资金还将用于补充公司流动资金。（张玉洁）