

# 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，位于京津冀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。一到周末房子卖得特别快，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，但价格上涨也比较快。“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



荣盛发展一处正在建设中的住宅项目。

本报记者 姚轩杰 摄

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。

中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

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，银监会将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，荣盛发展的新开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。

## 记者观察

### 房企新淘金地

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淡。

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

局京津冀地区，预计今年将推出三个项目，总计土地储备达100万平方米。”鸿坤地产相关人士透露，位于涿州的鸿坤理想湾、香河的鸿坤罗纳河均已开盘，销售量和价格因京津冀一体化政策不断上涨。万科与五矿联手在香河打造规划占地千亩的五矿万科城项目也即将面世，该项目被定位为“生态、低密的高品质人文社区”。五矿万科营销负责人表示，香河目前是环北京区域的价格洼地，去年整个香河区域成交均价约在6000元/平方米至6500元/平方米。

多位房企人士向中国证券报记者介绍，与北京相比，环京津周边县市的土地成本要低很多。从利润率情况来看，房企进驻香河、固安等地并不见得要比在北京开发项目的利润率低，只是开发周期较长，资金周转较慢。

随着京津冀一体化的深入推进，环京津区域县市的楼市格局将发生根本变化。以前，这些地方的需求基本都是本地人，且房价比较低，但现在北京来的刚需客、投资客占了大头，打破了原有的市场格局，房价上涨是必然的。”一位房企负责人坦言，拿地成本比较低，但需求端大部分

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，但在交通设施等方面已经先行一步。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、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、医疗资源等向外疏解也在推进。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

改革内部机构、调整产品结构、梳理营销渠道、理清发展思路、战略规划和发展道路更加清晰。2014年，对酒类行业来说仍将是调整之年，结合行业现状和经营实际，公司经营目标力争营业总收入正增长。

事实上，截至目前已经公布年报的白酒企业中，除了贵州茅台逆市增长，营业收入和净利润增速分别达到17.45%和13.74%之外，其余白酒企业全部出现下滑，少数甚至出现亏损。

不过，业界认为，对于部分白酒龙头而言，基于终端销售的持续和库存的改善，“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投资项目投资额约为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

为4.23亿元，比年初数增加187.43%，其主要原因是：春节旺季销售订单增加所致。

公司同时公布的2013年年报显示，去年实现营业收入45.81亿元，同比增长9.14%；净利润6.22亿元，同比减少14.28%；每股收益1.24元。公司拟按每10股派发现金3.5元（含税）向全体股东分配股利1.76亿元。

此前，泸州老窖预计一季度净利润同比下降50%-60%；酒鬼酒预计今年一季度净利润下降幅度为60.43%至90.11%，皇台酒业则预计一季度净利润亏损300万元左右。

宏源证券陈嵩昆指出，除茅台外，预计一季度白酒企业业绩压力仍较大。不过，一季度有可能是全年最差时点，部分白酒企业在第一季度或二季度寻到业绩拐点。

中信建投黄付生也认为，今年一季度是白酒公司最差的时点，二季度和三季度同比下降幅度有望收窄，四季度部分公司将实现正增长。

# 大唐发电下属公司增资 法国核电运营商10亿元认购

公司签署了《认购协议》，为满足抚州发电公司业务发展需要，抚州发电公司拟实施增资，其注册资本将增加至181161.6万元；EDF中国和大唐发电将分别认购抚州发电公司注册资本88769.184万元和23992.416万元的增资；EDF中国将为该增资以现金方式向抚州发电公司缴付101769.184万元（或等值美元或等值欧元），其中，

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年一季报，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年一季报，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亏管理，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年一季报。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，收入和利润可能呈现出一定的波动。

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9.84%；归属于上市公司股东净利润4.19亿元，同比增长12.69%；基本每股收益为0.58元。（汪珺）

## 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，公司共实现营业收入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动汽车电控系统等。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为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体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