

■ 年报前瞻

去库存为地产企业带来新机遇

□本报记者 李香才

根据Wind资讯统计,147家房地产上市公司中已有27家发布2015年业绩预告。其中,中关村、世荣兆业、荣丰控股等公司预计业绩增幅明显,嘉凯城、天润控股、宁波富达、粤宏远A等公司预计业绩下滑幅度较大。业内人士指出,未来房地产市场去库存将是大势所趋。中央经济工作会议提出发展租赁市场、推进兼并重组等举措。随着细化政策陆续出台和实施,相关上市公司业务有望得到提振。

房企业绩分化严重

根据Wind资讯统计,截至12月28日,按照中信证券行业分类,147家房地产上市公司中27家发布2015年业绩预告,其中预增3家、略增5家、扭亏3家、预减5家、略减3家、续亏两家、首亏5家,中房股份为不确定。

中关村业绩预计增幅最大,预计2015年实现盈利约1.5亿元至1.8亿元,同比增长991%-1209%。这和转让北京中科霄云资产管理有限公司关系密切。今年上半年,中关村将中科霄云95%股权转让给北京锦秋知春房地产开发有限公司,转让价款为3.7亿元,该转让事宜增加中关村投资收益约2.07亿元。此后,中关村又转让了中科霄云剩余5%股权。中关村称,扣除转让中科霄云股权产生投资收益影响,公司及控股子公司今年盈利情况与2014年相比无较大变动。

另外,世荣兆业、荣丰控股等公司预计2015年净利润同比增幅也在1倍以上。世荣兆业预计,2015年实现盈利5500万元至6500万元,同比增长274.13%至342.16%。对于业绩变动的原因,世荣兆业表示,2015年度可结转的商品房销售收入较上年度增加,导致盈利增长。荣丰控股预计,2015年实现盈利500万元至2000万元,同比增长110.85%至143.40%。2014年公司净利润为亏损4608.53万元。公司表示,预计四季度北京荣丰房地产开发有限公司将销售荣丰嘉园项目一处商业用房,公司整体经营业绩与去年同期相比将大幅增长。

与中关村、世荣兆业、荣丰控股等公司业绩大增相比,嘉凯城则出现大幅下滑。嘉凯城预计2015年净利润亏损23亿元,同比下降6138.19%,在已公布业绩预告的公司中业绩下滑幅度最大。对于业绩大幅下滑的原因,嘉凯城表示,公司房



新华社图片

地产项目销售规模大幅下降,一线城市交付项目数量下降更为突出,毛利空间缩减显著。其次,达到应清算土地增值税条件的项目金额上升、可资本化资金成本金额下降,导致税务负担及财务费用均增加。另外,公司战略性城镇化建设投入进一步上升,但尚未进入产出阶段。

去库存任重道远

2015年,国家通过多轮降准降息、降首付、减免税费等降低购房成本,推动需求入市。随着销售持续回暖,市场整体库存压力得到缓解,一线及部分热点二线城市经济发展良好、人口持续流入,存在需求空间,库存压力较小,房价具有上涨动力;部分二线城市及多数三、四线城市依然存在较大库存去化压力,房价存下跌预期。根据中国指数研究院调研,目前一线城市及重点二线城市库存压力不大,可售商品住宅库存消化周期基本都在12个月以内,处于合理区间;而多数三、四线城市供应大幅超前,消费后继乏力,导致库存高企,可售商品住宅消化周期基本在20个月以上。业内人士普遍认为,去库存将成为未来一段时间房地产市场主旋律。

中国指数研究院分析认为,在中央提出化解房地产库存,促进房地产业持续发展的背景下,未来政策仍将鼓励住房需求,继续放松货币信贷及

财税政策,房贷利息抵个税将是大概率事件;同时也将加快落实户籍改革促进住房消费,鼓励产业地产、养老地产和旅游地产等发展。同时,房地产供应端调节力度将加大,完善保障性住房分配货币化制度,加大对企业投资方面的政策支持,继续缓解企业融资压力。长期来看,三、四线高库存区域去库存仍有赖于地方政府抓住新型城镇化和区域一体化机遇,推进多项措施发展产业,吸引人口流入和就业保障,进而拉动地产需求。

中原地产首席分析师张大伟认为,除一线城市限购政策尚无松动迹象外,全国范围内预计各类利好政策将加码。“过往无论是信贷加杠杆,还是交易税调低,主要是针对需求端的刺激措施,未来放松调整空间依然存在。但供给端调节主要从减少土地供应计划着手,但由于土地财政吸引力的存在,较难大幅抑制地方政府推地积极性。”张大伟指出,大力推广棚改货币化安置既能拉动投资又能促进楼市消费,以改善居民住房条件,可谓一举多得。但这其中需要耗费的资金投入巨大,政府财政压力较大。

华创证券分析师华中炜认为,未来房地产政策环境宽松预期不变,后续仍有放松空间,可能通过农民工进城购房补贴、公积金及首付比例调整等提高购买力,帮助加快去化。建议重点关注三类地产股:综合实力强的低估值蓝筹,如

保利地产、金融街等;股东背景雄厚,与大股东有协同发展效应的央企,如信达地产等;转型领域稀缺、估值相对较低仍然有空间的企业,如广宇集团、宋都股份等。

存量房时代的机遇

中央工作会议提出发展租赁市场。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示:“通过房屋租赁来去库存,是一种很好的商业模式。去年国家层面就提出了房企从售房转变为租房商,但还没有成熟的案例。在政策推动下,明年开发商应该会加速推进,对于市场供应结构的改善有积极作用。”

广发证券乐加栋认为,国家提出鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业,出租型物业比较容易与金融工具相结合,在出租或长租公寓方面,拥有房源供给、物业管理和金融运作能力的房企将率先受益。

目前已逐步进入了存量房的流通时代,随着存量房规模的进一步升高与新房开发速度的放缓,未来存量房交易将成为市场成交的主导力量。东北证券分析师高建指出:“房屋租赁市场前景广阔,政策支持力度加大。”

中信建投证券分析师苏雪晶认为,房地产服务商最主要的作用是将经纪人、房源和客源三边联系起来,接近客源,了解客源的需求,就有可能撬动其他两边,成为未来市场的主导者。除了将客源和房源匹配,房地产服务商最大的优势还包括提供增值服务,包括金融服务、家庭装修、房屋托管等,这可能提供更多的盈利模式。

亚豪机构市场总监郭毅表示:“对于鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业,预计决策层还将颁布相应政策,共享办公模式、创客空间等有望迎来发展春天。”

华夏幸福日前宣布,拟收购苏州火炬创新创业孵化管理有限公司51%股权。火炬孵化是中国专业O2O园区运营服务商,旗下拥有博济科技园、创客邦、O' Park三大业务品牌。火炬孵化优势在于企业孵化和服务等方面,华夏幸福优势在于产业新城的运营。“‘大众创业、万众创新’为创业者提供发展契机,而发展租赁市场有望为产业园区运营公司提供新的机遇。”业内人士指出。

目前已有多家地产公司布局产业孵化和产业运营等相关业务,除了华夏幸福之外,还有张江高科、市北高新、苏州高新等。

棕榈园林推进生态城镇PPP业务

□本报记者 黎宇文

棕榈园林12月28日晚公告,拟非公开发行8850.7734万股,募集资金19.45亿元,用于投资梅州畚江园区服务配套项目及梅县区城市扩容提质工程PPP项目,并补充流动资金。其中,畚江园区项目及梅县城市扩容PPP项目总投资金额为14.22亿元,拟使用募集资金投入9.95亿元,其余9.5亿元用于补充流动资金。此次非公开发行股票价格不低于21.98元/股。

融资助力PPP项目落地

12月4日,公司作为“畚江园区服务配套项目及梅县区城市扩容提质工程PPP项目”中标联合

体牵头单位以及社会资本投资人,与梅县区人民政府签订了合同,双方共同出资成立项目公司,具体负责PPP项目的投融资、建设及运营等工作。其中,棕榈园林持有项目公司70%股权,梅县区人民政府持有30%股权。项目公司的收入主要为梅县区人民政府支付的政府购买服务费,包括财务费用、咨询服务费、建安工程款、运营维护费用等。

通过实施该募投项目,棕榈园林可实现的收入包括项目公司股权分红,公司借款的利息收入,PPP项目的公司自营业务(包括园林景观设计与、规划、施工、维护等)工程收入和非营业务(包括房屋、道路等工程建设)管理收入。根据可行性分析测算,该项目可获得7.8%的加权平均年投资净利率,具有较好的经济效益及抗

风险能力。

业内人士分析,在国家政策的大力推动下,PPP模式已经成为政府项目建设的主流合作模式。对于棕榈园林而言,多年的技术积累和畅通的融资渠道将为公司跨区域整合市场资源、抢占PPP业务奠定坚实的基础。

切入生态城镇建设领域

公司目前已签署了保定市、吉首市、江油市、漯河市、湖州太湖区等总额达140亿元的政府合作框架协议,其中大部分以PPP模式为主。上述项目将陆续投入建设。与此同时,公司仍在加大PPP业务的拓展力度。

公司董秘冯玉兰表示,“无论是传统市政业

务以及新型生态城镇业务领域,PPP模式作为未来主流合作模式,需要企业与政府按比例垫付大量资金。随着公司在PPP业务领域加大拓展力度,对流动资金的需求将更大。通过定向增发募集资金将极大改善公司的现金流,为生态城镇转型和PPP项目的陆续落地提供资本支持。”

2014年,公司启动生态城镇战略转型,目前已参与了长沙浔龙河、贵阳贵安新区、阳朔兴坪等地的生态城镇项目落地试点,并成立棕榈生态城镇科技发展(上海)有限公司,搭建生态城镇从理论标准到落地实践、从前端规划建设到后端产业运营的系统化平台。本次定向增发是公司在具体PPP项目融资渠道方面的实质性探索,对公司未来PPP项目尤其是生态城镇项目的业务拓展具有积极意义。

乐视影业注入在即

乐视网拟加强生态内容建设

□本报记者 蒋洁琼

乐视网日前宣布启动“乐视影业”注入事项,并承诺在2016年1月5日前披露方案。乐视影业CEO张昭在接受中国证券报记者专访时表示,互联网给电影产业带来的真正改变是服务。多年来,电影产业一直遵循内容标准而不是用户标准,互联网的介入给电影产业带来创新。乐视影业并入乐视网,将助力乐视网的互联网生态内容建设。

注入乐视影业

乐视网此前公告,正式启动“乐视影业”注入事项。早在2014年12月,乐视网控股股东便承诺,拟在一年内启动将关联方乐视影业的控股权转让给乐视网。

并入乐视网后,乐视影业的内容将拥抱乐视网的生态体系。张昭表示:“最重要的是产业

模式,看好乐视模式的产业前景。未来5-10年,中国影视公司将在全球占据重要地位。”

张昭表示,乐视生态是一个复杂体系,乐视影业的“互联网+”电影模式更多在于流量互联网的范畴;而“互联网生态+”电影模式是在生态互联网的范畴,由端、物联网、一云多屏等构建的生态体系。

有业内人士表示,乐视通过“内容+终端+平台+应用”的垂直整合,将产业链全部打通,在此基础上进一步开放生态平台,实现向其他领域的跨界。

张昭介绍,乐视影业的结构中票房占七成,公司计划在三年以内将票房收入占比降到五成以下。融入大视频产业后,依托乐视生态,乐视影视的电影线上服务和收费将大幅度提高。“将扩大线上收入占比,包括会员付费收入、衍生品收入等;同时扩展内容的多屏收入。”

同时也助力乐视生态的内容体系建设。

分析人士表示,“注入乐视影业可以帮助乐视网减缓资本压力,也方便集团架构调整,让乐视影业直接成为乐视生态的内容发源地。”

创新商业模式

张昭表示,乐视影业未来的业务重点包括加强内容质量、增强电影的技术含量、布局全球化市场、加快开拓三四五线城市市场等。“未来几年将提高对电影的技术投入,让国内年轻导演有机会赶上世界电影制作的潮流;通过多屏生态对三四五线城市布局,实现更深度的覆盖。乐视影业11月份发布了与好莱坞合作战略,将中国的文化内容和元素、西方的影视叙事模式与好莱坞合作拍摄和制作。”

同时,乐视网仍在积极拓展其生态系统。12月23日,乐视公布VR(虚拟现实)战略,将把

扩大业务版图

据颜鸿透露,公司以哇棒北京总部为核心,在全国重点区域加快布局,打造全国性的企业。此前哇棒上海分公司刚刚成立,同时正在

VR内容源、平台、终端打通。12月11日,乐视网通过乐视致新持有TCL多媒体约20%股份,将以股权为纽带,在战略资源和商业模式方面形成多维度深度合作。

“乐视影业将着重提高电影技术的含金量,加大VR技术在电影中的投入,扩充乐视生态内的VR影视内容。”张昭表示,从乐视电视、手机到未来的汽车等,依托乐视的硬件布局,乐视影业将在内容上协同布局。

资料显示,乐视影业实际控制人为贾跃亭,2012年、2013年、2014年,分别实现票房收入6.25亿元、10.5亿元、40.7亿元,呈现高速增长态势。

张昭表示:“乐视影业已走过了四年的互联网化阶段,现在进入了生态物联网化阶段。这将带来商业模式的升级,从‘互联网+’进入了到‘生态+’的商业模式。”乐视影业的商业模式创新不断深入。

着力筹备广州分公司,预计年底落地。广州地区在手机的软硬件资源上具有优势,也是汽车生产重要基地。颜鸿表示,这两个地区都是汽车和快消品生产与消费的集中地区。此外,成都分公司计划明年年中筹备完毕。

颜鸿介绍,移动广告和手机游戏受广告主和受众青睐,对哇棒传媒业绩做出了重要贡献。哇棒组建了专业团队布局手游,公司打造的第一款手游将与互联网巨头及运营商联运,目前正在测试中,预计明年年初将上线。手游业务预计将对公司业绩形成支撑,未来手游与广告深度结合有望产生爆发点。

新华联拟投资澳房地产项目

□本报记者 王维波

新华联12月28日晚发布公告称,为积极推进海外发展战略,增强公司海外房地产业务实力,全资子公司新华联国际置地有限公司与Landream Sydney Pty Ltd拟共同投资购买AMP Life Limited持有的位于澳大利亚悉尼麦考瑞大街占地面积为1207平方米的地块及位于其地上附属建筑物。鉴于联合体尚未完成设立购买土地的认购实体,因此AMP同意联合体向其发出不可撤销要约并提交定金,待完成设立认购实体手续后,合作双方将按照约定完成交换协议。目前,联合体已向AMP支付交易定金共计1585万澳元(约合人民币7465.0330万元),占交易总价款15850万澳元的10%。其中,新华联国际置地支付定金的80%,Landream支付定金的20%。

公司表示,本次拟投资的项目地理位置极其优越,交通便利,毗邻环形码头交通枢纽。此外,澳大利亚联邦政府即将投资40亿美元对整个环形码头区域进行升级改造。该地块景观优美,旅游资源丰富,相信能为公司项目未来的销售产生积极影响。

浙江震元上调业绩预期

□本报记者 王维波

浙江震元12月28日晚发布2015年度业绩上修预告,净利润由前次预告的盈利0万元-1953.95万元,修正为3517.10万元-4298.68万元;增长幅度由下降50%-100%,修正为下降10%-增长10%。公司上年同期盈利为3907.89万元。

公司对业绩修正的原因,一是子公司浙江震元制药有限公司震元科技园区二期升级改造项目获得绍兴市战略性新兴产业统筹资金794.79万元,根据有关规定将计入公司2015年度收益。二是零售连锁通过拓展大型门店,提升中大型门店质量,销售利润较上年增长;公司采取措施积极应对药品招投标、绍兴市创新公立医疗卫生机构药品集中采购和定价机制试点工作等对公司带来的不利影响,药品销售四季度有所回升。

动力源拟配股融资8亿元

□本报记者 张玉洁

动力源12月28日晚间发布配股预案,拟通过配股募集资金总额不超过8亿元,用于安徽生产基地技改及扩建项目、研发中心升级建设项目、偿还银行贷款和补充流动资金。公司股票将于12月29日复牌。

公告显示,安徽生产基地技改及扩建项目总投资1.62亿元,拟投入募集资金1.5亿元,项目建设内容主要包括厂房建设、先进生产线建设、精密机加工平台建设、智能化仓储和物流体系建设。研发中心升级建设项目总投资2.94亿元,拟投入募集资金2亿元,项目具体研发方向包括光伏组件、锂电池、矢量控制、新能源汽车充电系统等技术。此外,公司拟分别投入募集资金2.5亿元和12亿元用于偿还银行贷款和补充流动资金。

动力源同日公告称,收到《控股股东关于全额认购可配股份的承诺函》,控股股东何振亚承诺,将以现金方式全额认购公司本次配股方案中确定的其可配之全部股份。

山东路桥中标24亿元合同

□本报记者 王维波

山东路桥12月28日晚公告,二级子公司山东鲁桥建设有限公司被确定为龙口至青岛公路龙口至莱西(沈海高速)段工程项目的中标单位,预计中标价为246895.5777万元,占公司2014年度营业收入的36.08%。鲁桥建设采用股权信托模式参与山东高速集团有限公司投资项目公司。投标人中标后与招标人高速集团签署工程施工总承包协议和投资合作协议,赚取施工利润;并通过股权信托方式投入12亿元资金,获得投资回报。

雄韬股份签2.6亿元供货合同

□本报记者 任明杰

雄韬股份12月28日晚间公告称,与安徽星凯龙客车有限公司签订了《汽车动力电池采购合同》,星凯龙预计2016年向公司采购电动动力电池总金额2.6亿元。

根据双方约定,星凯龙向公司采购磷酸铁锂离子电池包,包括电池、BMS管理系统、电源线、箱体、接插件、全套系统,电池箱体采用铝合金材料。公司表示,该合同的取得意味着公司在电动动力电池方面的技术水平和整体实力得到了行业内的认可,进一步提高了公司在电动车电池市场的知名度,丰富了公司的产品结构,推进了公司向电动车动力电池生产发展的战略。本次合同的履行将对公司2016年度业绩的持续增长产生积极影响。

■ 新三板探营

□本报记者 蒋洁琼

哇棒传媒12月28日晚间公告称,公司重组议案获股东大会通过,拟1.26亿元购买新余蚂蚁、新余老鹰分别持有北京吴海金桥广告有限公司45%、25%股权。哇棒传媒创始人、总裁颜鸿对中国证券报记者表示,凭借公司全媒体资源以及对优质媒体资源的高度整合,将着力打造传统线下广告公司的互联网“升级版”。

完善产业链

上半年,公司实现营收和净利润分别为

7760.5万元、821.3万元,同比分别增长142.12%、60.24%。

挂牌新三板以来,公司的营业收入和净利润都保持高速增长。颜鸿表示,哇棒抢占移动端优质资源,主要原因是在3G手机普及之前,公司就已着手搭建移动广告平台,赢得了先发优势。目前公司用户数覆盖6亿,接入APP数量近7万个。

吴海金桥在传统广告领域拥有丰富的媒体和客户资源,其中,央视是其最主要的采购媒体。客户方面,吴海金桥拥有重汽集团、中国平安等优质客户。

业内人士表示,通过此次并购,哇棒传媒打