

# 落实“金十条”推多项配套优惠政策 年内组建22家 福建加快村镇银行发展

□本报记者 施如海 黄宽

在7月初国务院下发《关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》的背景下,福建省政府近日出台《关于加快村镇银行组建和发展的指导意见》(下称《意见》),推出多项配套优惠政策,推动符合条件的普惠金融、民间资本参与发起设立村镇银行,今年年底前将组建22家,至2015年末实现村镇银行县域全覆盖。

## 一揽子优惠政策助力

根据《意见》,福建省将对新设立的村镇银行,在注册资本、税收等方面给予一揽子政策优惠。

在税收方面,《意见》提出,至2015年12月31日,对村镇银行的营业收入按3%的税率征收营业税,对村镇银行办理的无息、贴息贷款,村镇银行印花税的无息、贴息贷款合同免征印花税。此外,还有所得税、房产税等相应优惠政策。

除了税收优惠,《意见》还提

供了一系列补助办法:对新设立的村镇银行,给予直接补助10万元、租房补助和实际到位注册资本1000万元~3%的开办补助(不超过1000万元)。对上年度贷款平均余额同比增长、年末存贷比高于50%且达到银监会监管指标要求的村镇银行,按其上年度贷款平均余额的2%给予定向方向补贴。

在吸引人才方面,《意见》提出,对经认定的村镇银行高层管理和技术领军人才,可按其当年在本地的缴纳的所得税和地方留成部分的50%给予住房和生活补助;对其5年内工资收入中的住房补贴、伙食补贴、搬迁费、探亲费、子女教育费等,按国家税收法律法规有关规定,予以税前扣除;其子女就学享受与当地居民子女同等待遇。

## 当地机关多方面配合

中国证券报记者获取的资料显示,当地银监局将积极稳妥推进村镇银行组建工作,以发挥其社区类银行的独特服务优势。据悉,当地银监局将支持辖区现有

部分地区出台相关政策一览	
省份	内容
江苏省	2012年出台《关于加大金融支持实体经济力度的意见》,要求大力发展村镇银行、小额贷款公司等新型金融组织,尽快实现村镇银行县域全覆盖,扩大农村小额贷款公司乡镇覆盖面。
浙江省	今年6月出台的《2013年浙江省体制改革要点》提出,探索开展小额贷款公司发行定向债,积极争取小额贷款公司改制为村镇银行,推动民间资本与小企业的对接。
广东省	广东省金融改革发展“十二五”规划指出,支持中外资银行发起设立村镇银行,支持民间资本参与发起设立村镇银行,鼓励符合条件的小额贷款公司改制为村镇银行。
山东省	2012年发布《关于促进全省县域金融更好更快发展的意见》,提出引导省内外各类银行发起设立村镇银行。到2015年年底,全省县域村镇银行实现全覆盖,全省小额贷款公司力争达到400家以上,其中设在县(市)区域的占比要超过60%。

来源:各地政府网站 制表:于萍

股份制银行和城商行向设区市及县域延伸机构,农商行和农信社向乡村下沉服务网点,支持相关银行业机构探索设立社区支行;并继续加强金融服务均等化建设,争取年内实现每个乡镇拥有自助存取款设备,实现小额支付便民服务点村村全覆盖,完善便民金融服务网络,提高农村金融服务覆盖面和便利度。

同时,信贷规模上给予村镇银行

必要的倾斜,积极争取放开对村镇银行信贷规模、总量控制、按月下达”的限制,在规模过剩与规模不足村镇银行之间互相调剂。对信贷规模不足且经营稳健、效益较好的村镇银行,按不少于上年度涉农贷款增量的20%给予支农再贷款。此外,还将推动村镇银行开办借记卡、网上银行等业务。

## 贷款向农业和小微企业倾斜

依据《意见》,村镇银行的信

贷方将重点倾向农户和小微企业,确保涉农、小微企业贷款增速不低于各项贷款平均增速,贷款增量不低于上年同期水平。村镇银行开业满两年后,涉农、小微企业贷款合计余额和增量占比不得低于80%,100万元以下贷款客户数比例不得低于70%。同时,对村镇银行农户农林牧渔业贷款、农户消费和其他生产经营贷款季均余额同比增长超过15%的部分,按2%的比例给予奖励。

# 前七月销售近千亿元 上半年净利增长22.3% 万科今年开工面积将高于年初计划

□本报记者 张昊

万科7日发布的半年度报告显示,上半年,万科开、竣工面积均大幅增长,实现营业收入413.9亿元,净利润为45.6亿元,同比分别增长34.7%和22.3%。今年前七个月,万科销售金额已达976.5亿元。

## 前七月销售近千亿元

上半年万科的运营业绩继续保持稳步增长。公司表示,公司继续坚持面向自住购房者、以中小户型普通商品住宅为主的产品定位,今年前7月累计实现销售额834.6万平方米,销售金额976.5亿元。

万科董事会秘书谭华杰表示,二季度新房入市加快,结束

了年初供不应求的状况,近期的新推盘销售率仍然保持在比较理想水平。他称,随着供求关系趋于平衡,市场已具备平稳运行的基础。

上半年万科全面摊薄的净资产收益率为6.84%,同比继续保持增长。万科总裁郁亮表示,公司追求“有质量的增长”,通过提升经营效率,一定程度上克服了利润率下降的影响。预计2013年公司全年的净资产收益率仍将保持在较高水平。

## 理性拿地 快速开发

根据年初计划,2013年万科预计的开工面积为1653万平方米。截至6月底,万科已完成开工面积919万平方米,相当于年初计划的55.6%,相比去年同期大幅

增长96.3%。谭华杰表示,目前公司尚未调整全年开工计划,但年初披露的开工数字针对的是去年末已经获取的项目,考虑到一部分今年新获取的项目会在年内开工,全年实际的开工面积可能高于年初计划。

今年上半年土地市场保持活跃,万科的拿地行为也引发关注。1-6月,万科累计新获取项目42个,权益占地面积约342万平方米,对应的规划建筑面积约925万平方米。截至6月底,万科规划中项目的权益建筑面积为4123万平方米,相比12年底时的3947万平方米略有增长。万科方面表示,其土地储备仍保持在满足未来两到三年开发需要的水平上。

中报显示,上半年万科房地

产业务的结算均价同比下降8.7%,为10.461元/平方米,主要原因是城市结构变化,房价较低的城市在结算构成中的占比上升。房地产业务的结算净利率也较2012年同期下降0.1个百分点,为14.1%。万科方面称,利润率下降的原因来自三方面:行业存在利润率适度下降的大趋势;万科结算中装修房占比仍有小幅上升,而装修业务的利润率低于毛坯房业务;上半年万科结算的资源中,部分来自2011至2012年市场低谷时的销售。

郁亮表示,长期来看,行业进入下半场之后,利润率下降的趋势是存在的,但对股东来说,最重要的指标是净资产收益率而非利润率。通过提升经营效率,可以克服利润率下降的影响。

## 地产再融资放开或快于预期

# 宋都股份募资15亿投向两大住宅项目

□本报记者 于萍

宋都股份7日公布增发预案,公司拟募集资金不超过15亿元,主要投向南京南郡国际花园项目和杭州东郡国际三期项目。这两大项目均为中小套型普通商品住房项目。

此前市场曾普遍预期,房地产再融资将“定向”放开,保障性安居工程将成为率先支持的重点。不过,从此次宋都股份抛出的方案来看,符合政策的中小套型普通商品住房也有望得到支持,再融资放开的节奏和范围有可能都将高于市场预期。

## 投向普通商品房项目

根据预案,宋都股份计划以4.80元/股的价格向不超过10名符合规定的投资者,非公开发行不超过3.13亿股,募集资金总额不超过15亿元。其中,南京南郡国际花园项目总投资21.21亿元,拟投入募集资金8.49亿元;杭州东郡国际三期项目总投资10亿元,拟投入募集资金3.85亿元。此外,公司还将补充流动资金2.67亿元。

根据公司定位,南京南郡国际花园项目的销售对象以20-35岁的年轻人为主,主要针对首次购房需求。该项目容积率为2.4,90平方米以下住宅套数占比达到92.80%,住宅面积占比88.84%,是定位于刚性需求的商品住房。项目目前尚未开工,公司预计可实现销售总收入28.12亿元,销售毛利率为37.08%,销售净利率为15.73%。

杭州东郡国际三期项目位于下沙大学城板块,容积率为2.3,90平方米以下住宅套数占比

99.47%、面积占比99.65%,也是定位于刚性需求的商品住房。该项目也未开工,主要针对首次购房收入12.93亿元,销售毛利率30.87%,销售净利率15.02%。

## 放开节奏或快于预期

今年以来关于房地产再融资将放开的猜想不断升级,而这一萦绕资本市场的热门话题正在逐步得到印证。此前,“新潮中宝、海印股份相继抛出了再融资方案,但募投项目均为旧城改造或商业物业。对此,市场普遍认为,再融资将“定向”放开,首先支持保障性安居工程,落实新型城镇化的宏观政策。显然,此次宋都股份拿出的方案,虽然是定位于中小套型的普通商品住宅,但也超越了此前需要经过股东大会以及证监会的层层审核,但这似乎意味着房地产再融资放开的节奏可能快于市场预期,放开的范围可能不仅仅是保障房建设,符合政策导向的中小套型普通商品住房也在列。

目前,两市仍有迪马股份、荣丰控股、银润投资等10家房企停牌,其中多家涉及重要事项未公告,这意味着未来可能还将有房企祭出新的再融资方案,而这也将逐步印证监管层对地产再融资的态度微调。

业内人士表示,当前众多房企已经加大了中小套型普通商品房的建设比例,一旦该类项目再融资得到放开,将有望缓解房企的资金压力,使得开发商不再依赖高息的表外融资,从而降低财务风险。

## 冠城大通拟发行18亿可转债

投入南京万盛世纪新城项目

地产再融资放开的预期,同时激发了上市房企的发债热情。冠城大通公告称,公司拟发行18亿元,用于南京万盛世纪新城项目。发行期限为自发行之日起6年,可转债票面利率不超过每年4.0%,采用每年付息一次的付息方式。

此次募集资金投入的南京万盛世纪新城项目,推广名为“冠城大通蓝郡”,总投资44.99亿元。项目位于南京六合区,是集商业、住宅为一体的大型综合性社区。2012年项目一期交房。

根据2012年年报,冠城大通在境内外披露的业绩快报显示,上半年实现净利润11.53亿元,同比增长171.46%。(于萍)

## 保利地产海外发债融资5亿美元

海外发债的低成本优势,更吸引越来越多的房企赴海外融资。保利地产7日公告称,公司全资子公司恒利(香港)置业有限公司通过其全资子公司Poly Real Estate Finance Ltd在境外发行5亿美元的五年期固定息债券。

债券票面利率为4.50%,每100美元债券发行价99.061美元,折后收益率为4.713%。债券起息日为2013年8月6日,每半年付息一次。标准普尔公司、穆

迪投资者服务公司和惠誉国际信用评级有限公司分别给予国际债券BBB-、Baa3、BBB+评级,评级展望为稳定。保利地产同日公布的销售数据,7月公司实现签约面积62.65万平方米,同比减少18.95%;实现签约金额69.06亿元,同比减少24.05%。另外,公司近期在湛江、长沙、广州、南京、大连等地共拿下九州地块,土地成交金额合计143.44亿元。(于萍)

## 中报聚焦

### 业绩增速不及股价涨幅

# 创业板公司小马拉大车

□本报记者 傅嘉

截至8月6日,共有68家创业板公司公布中报,其中有64家实现盈利,4家业绩亏损;业绩保持增长的有46家,业绩增速下滑的有22家。总体来看,创业板公司维持了业绩上涨态势。

不过,分析人士认为,上半年创业板的大涨主要还是依靠概念支撑,即使从某些热点上市公司的业绩兑现来看,其股价也远远偏离基本面。伴随着股价的水涨船高,目前已有多家上市公司股东和财务投资者选择了落袋为安。

## TMT企业成热点

作为上半年股市的“高富帅”板块,TMT(包含传媒、游戏、通信)不仅是创业板的热点,也是整个市场的热点所在。上半年创业板的牛股除了和佳股份以外,无一不出自于TMT板块。统计数据,掌趣科技上半年涨幅高达217.77%,和岳阳恒立、冠豪高新一起成为上半年仅有的三家股价涨幅超过两倍的公司。而中青宝、东方财富、乐视网、三五互联上半年的涨幅分别为191.5%、190.24%、162.75%、158.15%。

不难发现,支撑此类上市公司上涨的催化剂,都是科技和中青宝为例,由于手游行业的规模同比呈现几倍甚至十几倍的高速增长,行业内的公司被资本市场迅速热炒。伴随着手游行业的并购狂潮,市场的估值被一再再而三地推高。截至目前,掌趣科技的动态市盈率接近220倍,中青宝的动态市盈率则更加惊人,为345.8倍。两家公司在一季报中预测中期净利润同比增幅最高为60%和95%。

一些公司的股价涨幅更是严重偏离其基本面。东方财富中报显示,公司上半年净利润亏损1673万元,同比下降139.61%。而公司在今年上半年股价涨幅已经接近两倍。拉升公司股价的主要因素来自于互联网金融概念,公司今年的网上基金销售业务规模呈翻倍增长态势。

银通道分析师曹轶认为,TMT板块多数概念创新,代表了目前多个产业融合的大方向。由于刚刚起步,市场难以对其进行量化分析且目标也是较小,但其高成长性却已经是业内共识,在此背景下,资金往往愿意对此类企业给出高估值并进行疯狂炒作。

## 多数公司业绩增长

在68家公司中报创业板公司中,净利润规模过亿的有8家,其中神州泰岳以2.69亿元位居

榜首,汤臣倍健、汇川技术净利润规模也均在2亿元以上,但这几家公司在半年内的股价涨幅在创业板公司中并不算特别显眼,区间涨幅最大的为从事工控行业的汇川技术,涨幅为58.21%。而从业绩增幅来看,前期被爆炒的TMT行业并不是业绩兑现的领跑者,几家业绩增幅巨大的公司均与传统行业或IT的基础领域沾边。据统计,在已经公布中报的创业板公司中,净利润同比翻倍的公司有5家,其中智云股份和高新兴净利润同比增幅分别为852.61%、178.69%,两者分别属于机械和信息设备行业。

光线传媒和谊兄弟有可能是TMT行业业绩贡献最突出的两家。受《泰囧》和《致青春》等影片的大卖,光线传媒上半年利润规模过大,同比增幅为112.19%;而市场预测谊兄弟的中报业绩或比光线传媒更出色,由于前期收购手游厂商银汉科技,资本市场对谊兄弟的关注已不止在传统的电影和电视层面。

值得注意的是,目前中报业绩下滑严重的创业板公司也不在少数,有50%以上。星河生物、英唐智控、新大新材上半年净利润均告亏损,其中星河生物上半年净利润亏损4634万元,下降587.49%。

## 财务投资者开始套现

伴随着创业板上半年的一路走高,已有不少财务投资者选择了落袋为安。据不完全统计,上半年超过80家公司发布过股东减持公告,其中有48家PE/VC机构累计减持创业板公司股份数量为2.53亿股,减持套现金额高达37.2亿元。在减持的名单中不乏深创投、瑞银投资、红塔创投、复兴创投等耳熟能详的业内大佬的身影浮现。

曹轶表示,上半年创业板作为典型的资金推动型市场,当资金获得想要的回报,必然会获利离场。目前创业板的平均市盈率已经高达48.44倍,对于机构投资者而言,这已经是一个相当高的位置。从目前公布的中报业绩来看,创业板公司业绩保持整体增长是大概率事件,但经过梳理不难发现,业绩兑现并不是左右创业板公司股价的决定性因素,市场目前的情绪也对公司的基本面关注不多。

分析人士认为,得到更多的创业板公司公布中报之时,市场将慢慢发现,创业板公司的业绩可能并不如想象中的那么好,市场可能会对创业板的估值问题进行重新评判。