

# 上市房企销售量价连涨三月

## 楼市明年料复苏

□本报记者 姚轩杰

11月17日，链家地产市场研究部发布其监测的31家上市房企10月销售数据。10月份，31家上市房企销售额共计1688.3亿元，环比上升13.9%。8月、9月，上述房企的销售额分别为1167.5亿元、1481.9亿元，环比分别上升20.9%、25.2%。上市房企销售额已经连续3个月环比上涨。

链家地产对21家有可比数据的房企监测显示，2014年10月，21家上市房企的销售均价为11557元/平方米，环比上涨1.2%。8月、9月，上述房企的销售均价分别为10517元/平方米、11419元/平方米，环比分别上涨5.6%、8.1%。上市房企销售价格也已经连续3个月环比上涨。

业内人士认为，这反映出房地产市场出现企稳回升的趋势，明年市场有望逐步复苏。

### 量价连续3个月上涨

根据链家地产市场研究部统计，2014年10月，万科、保利、恒大等31家房企总销售额为1688.3亿元，环比上升13.9%，同比增加16.5%。这31家房企前10月销售合计为12330.3亿元，同比增长8.2%。

链家地产市场研究部张旭认为，10月房企销售额环比保持10%以上增长主要有两个原因：一方面，季节性因素影响明显，9、10两月为传统销售旺季，十一假期更是已经成为房企的黄金营销期，房企的推盘及优惠力度更大；另一方面，政策利好促进需求释放，继三季度起二三线城市限购相继放松后，“9·30”房贷新政的出台又从贷款方面对市场形成刺激，且政府此轮救市举措短期内对于需求的撬动作用更为明显。

事实上，自8月起，房企整体销售额连续3个月出现了较大幅度的增长。根据链家地产统计，8月上述31家房企总销售额为1167.5亿元，环比上升20.9%，同比增加9.7%。这31家房企前8月销售合计为9064.6亿元，同比增长3.8%。这是今年以来31家房企的销售额首次出现正增长。“8月是一个拐点，市场出现了积极信号。”张旭表示。

数据还显示，9月份这31家房企总销售额为1481.9亿元，环比上升25.2%，同比增加9.5%。31家房企前9月销售合计为10670.5亿元，同比增长6.8%。除了季节因素外，三季度起二三线城市限购政策的逐渐放松对市场销售也起到了一定促进作用。

值得注意的是，自8月以来，不少上市房企的销售均价也连续3个月上涨。根据链家地产市场研究部对21家有可比数据的房企监测显示，8月的销售均价为10517元/平方米，环比上涨5.6%，同比微涨0.5%；9月的销售均价为11419元/平方米，环比上涨8.1%，同比上涨3.2%；10月的销售均价为11557元/平方米，环比上涨1.2%，同比上涨13.1%。

张旭认为，房企销售均价与其推盘产品结构关联较大，救市政策促使部分城市新房市场活跃度明显上升，但房价表现比较平稳，并未出现大幅上涨的局面。

### 市场明年或复苏

另据国家统计局数据，1-10月，商品房销售面积为88494万平方米，同比下降7.8%。其中，住宅销售面积为77607万平方米，同比下降9.5%，降幅较上月缩小0.8个百分点。商品房销售面积为56385亿元，同比下降7.9%。其中住宅销售面积为46375亿元，同比下降9.9%，降幅较上月缩小0.9个百分点。1-10月，全国土地购置面积为26972万平方米，同比增加1.2%，较上月增加5.8个百分点。

# 东华软件拟8亿收购深圳至高通信全部股权

## 布局“云+端”领域

□本报记者 傅嘉

停牌4个月的东华软件11月17日晚揭晓资产收购谜底，公司将出资8亿元，以“股份+现金”的操作方式，收购深圳至高通信的全部股权。

方案显示，东华软件将以现金和非公开发行股份相结合的方式向交易对方支付交易对价，其中，现金支付比例为30%，股份支付比例为70%。按照确认的交易对价计算，即24000万元以现金支付（其中



新华社图片

“全国商品房销量同比跌幅是首次收窄，全国土地市场在连续7个月同比下滑后也首次上涨，全国房屋新开工面积的同比跌幅进一步收窄，全国的房价跌幅也开始慢慢收窄，这些都是市场止跌的信号。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示。

易居地产研究院17日发布的研报指出，10月份，北上广深四个一线城市新建商品住宅新增供应面积为293万平方米，成交面积为328万平方米，呈现供小于求的市场关系。这是自2月份以来供求关系首次出现逆转。10月份，一线城市新建商品住宅库存量为3758万平方米，环比减少0.9%。这是近9个月以来库存首次出现环比下跌的现象。

杨红旭认为，从大型房企8、9、10月连续3个月的销售数据和部分城市的成交量来看，一线城市和少数二线开始复苏了。“复苏的第一个指标就是成交量，价格是有一定滞后性的。不少城市的库存量依然较大，房企也不敢提价。但是只要量开始复苏，且持续几个月，价格就会止跌，甚至部分城市会反弹。目前来看，全国楼市正在筑底，在明年的上半年可能将走出底部。”杨红旭分析称。

万科相关负责人在其9月份分析师电话会议上曾表示，随着市场景气实际好转，四季度有望看到房价软着陆。如果能把过去房价惯性上涨的不健康因素矫正，明年销售、推盘、开工都会回到比较健康的局面，市场就能够得到

### 香港证监会启动调查

## “融绿并购案”剧情急转

曾经轰动一时的融创绿城并购案，在经过反悔、谈判等各种戏码之后，又出现了新的变数。中国证券报记者获得的最新消息显示，日前香港证监会已针对收购中是否存在“一致行动人”的关系，启动对这笔交易的调查。

### 香港证监会启动调查

根据香港《公司收购及合并守则》的现有规定，一旦被认定为一致行动人，双方持股（投票权）超过30%，有关人士便必须提出全面收购建议，买入该上市公司余下的股份。

“一致行动人”相关规定的推出，主要目的在于避免收购方通过非关联化的处理，由多个收购主体共同采取收购行动，从而实现既逃避义务又达到控制上市公司或利益输送的目的。

今年5月24日，香港上市公司融创和绿城联合宣布，融创中国以每股12港元，总花费62.98亿港元（约5.06亿元）购买绿城24.313%的股份。其中，绿城中国董事长宋卫平出售11.40%，股东夏一波（宋卫平妻子）出售3.19%，绿城中国行政总裁寿柏年出售9.73%。这也是中国房地产史上规模最大的一起并购案。

## 绿地集团向“世界绿地”转变

11月17日，在澳大利亚G20首脑峰会期间举行的中澳工商界CEO圆桌会议上，绿地集团董事长、总裁张玉良宣布，今年绿地集团海外业务销售收入将达200亿元，明年再翻倍。绿地同时发布未来5年公司全球化经营规划称，将多元发展，使全球投资布局更加完善，跨国经营水平全面提升。

张玉良表示，绿地将全面完成20000万元进行募集配套资金，56000万元以非公开发行股份方式支付。为完成此次交易，东华软件将向章云芳、刘玉龙、苏美娟、杨铭、李旭东、招商科技、红塔创投、光启创投、锦尚睦合9名交易对方发行的股份数量合计29898553股，每股价格为18.73元。

公开资料显示，至高通信是一家行业移动信息化解决方案提供商，主营业务是以定制化、专业化的移动终端及应用软件为载体，协助客户构建安全、高效的移动业务运营及管理平台。至高通信2012年、2013年、2014年1-6月营业收入分别为9249.82万元、30323.45万元、16089.08万元，分别实现净利润918.86万元、3459.63万元、1956.78万元，业绩呈现较快增长。业务规模显著增长主要是由于公司2013年以来移动信息化应用呈放量增长趋势，销售收入规模迅速提升。

至高通信的客户主要集中在金融、军警、政府等领域。客户包含中国交通银行、

但过去两年多来，融创和绿城曾合作成立融绿平台公司，共同运作绿城位于长三角区域的多个项目。因此有媒体和机构提出，宋氏夫妇和孙宏斌可能构成“共同行动人”。

中国证券报记者获悉，融创已经将此交易的62.98亿港元全部付清。与此同时，宋卫平则在今年7月将绿城管理权交给了融创，后者也已对绿城的人事、业务等各方面做出新的安排。但是，香港证监会尚未最终裁决，双方的股权交割也并未真正完成。

据悉，近期香港证监会已启动有关“一致行动人”的调查。这也是双方交易过程中，香港证监会首次启动该项调查。根据双方的持股情况，若最终认定“一致行动人”关系存在，孙宏斌必须拿出约200亿港元的资金全面收购绿城。

### “反悔”戏码扑朔迷离

在此之前，这笔收购已经出现了戏剧性的变化。今年9月，被收购方宋卫平曾冒出“回归”的想法，并与孙宏斌进行过多次商谈。双方的商谈内容不得而知，但并未最终达成一致。

促使宋卫平产生回归想法的，是

恢复。

### 行业集中度继续提升

链家数据显示，从房企销售目标的完成情况来看，前10月目标完成率超过80%的有5家，分别为恒大地产、中海地产、融创中国、绿城中国、越秀地产。截至10月底，恒大目标完成率已达到97.5%，率先超额完成年内业绩目标已无悬念。此外，绿城、中海、越秀、融创也有望继恒大后完成全年目标。

不过，瑞安房地产、保利置业、建业地产、新城B股、雅居乐、碧桂园、世茂房地产等7家房企目标完成率低于72%，完成全年销售任务难度较大。

张旭认为，从今年以来各房企的表现情况来看，分化愈加明显。虽然行业处于下行周期中，但部分房企仍然保持了稳健的发展，尤其是龙头或大型房企。究其原因：一是产品定位随着市场的变化适时调整；二是随行就市，灵活的营销策略是业绩得以保证的重要支撑；三是稳健的财务水平使其资金链抗风险能力更强；四是合理转型以及多元化发展也在一定程度上分散了开发商的风险。

不过，大部分中小房企不具备上述优势，业绩和利润不可避免地受到行业调整而下滑甚至亏损，市场份额也不断下降。比如，瑞安房地产前10月的目标完成率为53.3%，公司上半年净利润为7.97亿人民币，同比下降24.17%。

张旭表示，未来房地产开发行业的集中度有望进一步提升，行业“马太效应”更为明显。万科、恒大、中海等大型品牌房企的盈利能力和市场份额还会不断增长。

他对孙宏斌的一些做法并不认可，希望重新出山执掌绿城。但此时，宋卫平仅占有绿城10.473%的股份，而孙宏斌和九龙仓则并列绿城的第二大股东。

中国证券报记者了解到，双方在签订收购协议时，并未包含违约条款。这也使得这笔交易有了很多讨价还价的余地。

消息显示，宋卫平考虑向东方资本融资，同时向绿城高层“众筹”20亿元资金，作为回笼的资本。对于具体的收购价格，应是在收购价的基础上，加上合理的溢价部分。

但多数分析人士指出，在2008年至2011年间，宋卫平旗下的绿城曾一度创下160%的高负债，资金链陷于崩溃边缘。幸得九龙仓、融创等企业出手相助，才得以恢复元气。因此，资方对于宋卫平并不看好，其是否有回归的资本仍是疑问。

作为绿城并列大股东的九龙仓，截至目前，未做任何公开表态。

分析人士指出，这笔交易的最终走向如何，将首先取决于香港证监会的认定结果，此后才视绿城内部的股东博弈情况而定。（张敏）

向系统化投资布局转变。目前绿地在悉尼、多伦多、济州岛均已形成多项目布局，同时在英国、美国积极寻求新的优质项目。二是全球客群，从初期聚焦国内客群向面向全球客群转变。三是自主开发，不作财务投资，培育自有团队。海外项目的核心管理团队基本由集团派驻，旨在打造一批具有国际化运营管理能力。四是多方共赢，令投资地及消费者充分受益。（万磊）

中国农业银行、上海浦东发展银行、苏州银行、新华社、中国科学院信息工程研究所等。至高通信承诺2014-2017年扣非净利润分别为6840万元、8438万元、1.05亿元和1.26亿元。

东华软件表示，通过本次交易，可以有效地将至高通信在终端方面优秀的解决方案引入到公司整体的产品框架中，增强公司在终端方面的服务能力，使公司拥有“云+端”的整体解决方案。

### “新三板”动态

## 有友食品将登陆“新三板”

有友食品股份有限公司近日取得全国中小企业股份转让系统挂牌批复文件，预计将于本月内登陆“新三板”。这也是国内泡卤肉制品行业首家进军资本市场的企业。

根据公开披露材料，截至2013年底，公司总资产3.78亿元，净资产2.52亿元，2013年公司实现销售收入9.78亿元，净利润1.16亿元，经营性净现金流达1.24亿元。

作为国内第一家以“泡凤爪”为主的休闲食品企业，有友食品将一个不起眼的餐桌食品做成了工业化产品。公司董事长鹿有志表示，有友食品从2007年公司化运营至今，始终专注于休闲食品产业，目前“有友”品牌不仅是重庆市著名商标，而且获评国家驰名商标。

有友食品董秘凌伟介绍，公司早在2010年就开始着手改制上市规划，但受IPO市场整体放缓的影响，公司决定先转投新三板，迈出进军资本市场的第一步，待条件成熟时再考虑“转板”或者通过并购等渠道“升板”。（周渝）

## 上港集团推员工持股计划

### 拟向其定增募资18亿

上港集团11月17日晚公告，公司董事会审议通过2014年度员工持股计划，计划向员工非公开发行不超过42000万股股票，价格为4.33元/股，募资不超181860万元，扣除发行费用后的募集资金用于偿还银行贷款。

此次员工持股计划的参加对象为上港集团总部及上港集团下属相关单位员工，并将由受托管理该计划的资管机构设立专项产品予以认购。公司委托长江养老作为员工持股计划的管理机构。员工持股计划设立时的资金总额不超过18.186亿元，资金来源为员工自筹资金，存续期限为48个月。

参加此次员工持股计划的总人数为16082人，占公司员工总人数的72%左右。其中，公司董事、监事和高级管理人员合计12人，合计认购1818.60万份，即420万股，其认购份额占员工持股计划的总份额比例约为1%。除公司董事、监事和高级管理人员外的参加员工持股计划的公司及下属相关单位员工合计为16070人，合计认购不超过180041.40万份，即41580万股，合计认购份额占员工持股计划总份额比例约99%。（戴小河）

## 唐人神拟定增募资5.8亿

唐人神11月17日晚公告称，公司拟以非公开发行的方式募集不超过5.8亿元，其中4亿元用于补充流动资金，之外的资金将加码三个饲料项目，公司股票将于18日开市起复牌。

预案显示，公司拟向大股东唐人神控股以及大生行饲料有限公司、湖南湘投高科技创业投资有限公司、唐人神集团股份有限公司员工持股计划等9名特定对象定增不超过71253069股，每股发行价格为8.14元，募集的资金总额预计不超过5.8亿元。本次的募集资金有4亿主要是补充流动资金，其他的资金将分别投向新建饲料生产项目、安徽寿县年产24万吨高科技生物饲料项目、广东茂名年产24万吨高科技生物饲料项目。

本次发行完成后，唐人神控股的持股比例下降至23.51%，仍为公司第一大股东；陶一山先生仍为公司的实际控制人。公司表示，公司员工通过员工持股计划认购本次非公开发行的股票，有利于提高员工的凝聚力和公司产品竞争力，实现股东、公司和员工利益的一致。（傅嘉）

## 招商轮船

### 拟向大股东定增募资20亿夯实主业

招商轮船11月17日晚发布非公开预案，公司拟以不低于3.47元/股的价格，向控股股东招商局轮船股份有限公司非公开发行股票约5.76亿股，募资不超20亿元，用于构建“4+1”艘节能环保型VLCC油轮和6艘节能环保型散货船。招商局轮船承诺认购股份36个月内不转让。

根据公告，招商轮船此次定增拟购买的船只分为“节能环保型VLCC油轮”和“节能环保型散货船”。其中，节能环保型VLCC油轮主要用于海上原油运输。根据中国船东协会油轮运输专业委员会研讨会提供的数据，按2014年中国大陆地区海上进口原油的预计数量，该市场估计需要约160艘VLCC，而目前中资背景的航运公司拥有和控制的VLCC油轮运力不足100艘，中国海上进口原油运输市场潜力巨大。另一方面，公司的散货船队严重老化，需要进行更新换代。根据公司预测，购买6艘节能环保型散货船后，有望形成年产38.4万吨的运力，有效补充公司散货船队的运力。

业内人士认为，受近年来航运市场低迷影响，船舶资产价格处于历史地位，招商轮船此次定增，有利于借势优化船队结构，为抓住航运业触底回升时机，从单一航运承运人向航运综合服务提供商转型奠定基础。（汪珺）

## 齐星铁塔放弃收购南非金矿

齐星铁塔11月17日晚公告，宣布因拟收购资产达不到盈利预测而放弃对南非金矿项目的收购。同时，控股股东齐星集团正在筹划重大事项，该事项存在重大不确定性，为避免对公司股价造成异动，公司股票申请继续停牌。

齐星铁塔2013年3月停牌筹划收购南非金矿事宜，并在当年5月推出非公开发行方案，募集资金24亿元用于对南非金矿项目的收购、扩产和补充流动资金。在过去一年多时间里，公司多次披露非公开发行股票事宜的进展情况。但在与收购资产相关的协议有效期即2014年11月17日到来之际，公司宣布不再与资产方就收购协议进行续期，终止非公开发行股票。其放弃收购的主要原因仍是拟收购资产已经不能达到此前的盈利预测。

公司表示，终止此次非公开发行股票项目，不会对公司正常生产经营与持续稳定发展造成不利影响。（康书伟）

## 瑞丰高材终止重大资产重组

自8月5日停牌筹划重大资产重组的瑞丰高材在三个多月后宣布放弃。但公司并未放弃外延式增长的发展战略，公司表示，在本次筹划过程中积累了宝贵的并购重组工作经验，将继续遵循内涵式增长与外延式扩张相结合的发展战略，积极寻求通过兼并、收购、股权投资等方式实现扩张的可能性，努力提升公司的盈利能力。

根据公告，瑞丰高材此次拟以发行股票与现金相结合的方式购买某公司股权，已会同中介机构与被重组方就关键合作条件进行深入讨论和沟通，但交易双方在核心交易条款上存在分歧，最终未能与标的公司股东达成一致意见。最终，综合考虑被重组方的经营形势、收购成本及收购风险因素，从保护全体股东利益以及维护市场稳定出发，公司决定终止实施该重组事项。（康书伟）

## 九牧王子子公司认购财通证券增资

九牧王11月17日晚公告，公司全资子公司西藏布江达县九盛投资有限责任公司拟以自有资金以2.98元/股的价格（最终价格待浙江省财政厅核准）认购财通证券6800万股，合计出资约20264万元，占财通证券完成增资扩股后总股本的约2%。

业内人士认为，九牧王作为唯一一家浙江省外企业入股财通证券，有望分享证券公司业务增长的收益，丰富和优化公司的投资业务结构，提高资金使用效率，为公司拓展更多的盈利来源渠道。（汪珺）