

40家房企去年销售额六成不达标

业绩分化今年或持续

□本报记者 姚轩杰

2014年，注定成为中国楼市发生转折的标志性年份。截至2015年1月20日，共有40家上市房企公布去年销售数据，其中24家房企未能完成年度销售任务，占比达到60%。国家统计局同日发布的《2014年全国房地产开发和销售情况》也显示，去年房地产开发投资增速、商品房销售面积和销售额均出现明显下滑。

业内人士认为，楼市“黄金十年”结束，行业分化愈发严重，强者恒强，中小房企生存压力陡增。今年楼市库存压力依然较大，房企的资金链风险仍需警惕，不过，再融资政策放宽后，上市房企再融资将提速。

销售不达标房企占六成

中原地产研究部统计显示，截至1月20日，公布2014年销售业绩的上市房企（包括A股和港股）共40家，这40家企业2014年合计销售金额达到了1.82万亿元，相比2013年全年的1.58万亿元增长了15%。不过，这些企业完成年度任务情况相对较差，在40家企业中，仅16家企业达标，其他24家企业未完成年度任务，占比达到60%。

完成销售目标的房企大部分为年销售额超过500亿的大型品牌房企。恒大地产去年制定的销售目标是1100亿元，实际完成1315亿元，完成率达119.5%，完成情况最好；万科去年制定的销售目标是2000亿元，实际完成2151亿元，完成率达107.6%；碧桂园去年制定的销售目标是1280亿元，实际完成1287.9亿元，完成率达100.6%。

中原地产分析师张大伟表示，在市场下行背景下，能完成销售目标的房企主要依赖于其项目在各城市间布局相对合理，积极降价促销；此外，这些企业在2013年因为市场爆发，都预留了大量的销售结转至2014年。

完成率最低的是当代置业，公司去年制定的销售目标是100亿元，实际完成73.5亿元，完成率仅73.5%。此外，中骏置业、瑞安房地产、深圳控股、奥园地产、金地集团等房企完成率均未超过85%。中原地产的分析报

部分房企2014年销售情况一览				
企业名称	销售额（亿元）	同比增长率（%）	销售目标（亿元）	完成情况
万科	2151	25.90%	2000	107.60%
保利地产	1367	9%	1500	91.10%
恒大地产	1315	31%	1100	119.50%
碧桂园	1287.9	21.50%	1280	100.60%
中建地产	1270	-11.00%	1420	89.44%
中海地产	1126	1.70%	1120	100.54%
绿城中国	794	27.80%	650	122.15%
世茂房地产	702.16	5.00%	800	87.77%
华润置地	692	4.50%	700	98.90%
融创中国	658.5	31%	650	101.30%
富力地产	544	29%	600	90.70%
华夏幸福	512.5	37%	500	102.50%
招商地产	510.5	18.20%	500	102.10%
龙湖地产	490.5	2%	570	86.10%
金地集团	490.4	9%	600	81.70%
雅居乐	441.6	9.60%	480	92.00%
远洋地产	401	12%	400	100.30%
首开股份	251.6	35%	247	101.86%
首创置业	248.6	26.80%	280	88.80%
新城控股	245.1	19%	240	102.10%

资料来源:公司公告

制表:姚轩杰

告认为，24家未达标房企多数为区域性中小房企，项目多分布在二三线城市，市场的下行对这些城市冲击最为明显，降价促销都难以拉动销售增长，销售不达标、业绩下滑甚至亏损也就在所难免。

另外，楼市下行引发购房者对未来房屋升值的预期发生改变，特别是高净值人群和投资客观望心理浓厚，从而导致部分别墅、豪宅等销售下滑，也直接影响了一些专注中高端物业开发房企的业绩表现。比如金地集团去年实现490.4亿的销售额，同比仅增长4%，只完成其600亿销售目标的81.7%；龙湖地产去年实现销售490.5亿元，同比仅增长2%，只完成其570亿销售目标的86.1%。

业绩分化或持续

尽管2014年楼市整体下行，但行业龙头在销售、管理及融资方面的优势，使得市场集中度继续提升，中小房企不断被淘汰。展望2015年，多家机构研报指出，房地产行业的分化趋势仍将持续，不仅表现在房企之间，也表现在不同城市之间。

中国指数研究院数据显示，2014年共有80家房企跻身百亿军团，较2013年增加9家，销售总额共计2.8万亿元，市场份额已近40%。但阵营之间差距拉大，第一阵营（1000亿元以上）的销售均值已经是第三阵营（100亿-300亿元）的9倍。

销售规模突破千亿的房企达到7家，包括万科、绿地集团、万达商业、保利地产、恒大地产、碧桂园、中海地产。当了多年“老大”的万科，被绿地赶超，二者的销售额均突破2000亿大关，同比增速均在20%以上。相比之下，销售规模在300亿以下的不少房企，同比增速却下降至个位数甚至是负增长。瑞安房地产去年销售额97.5亿元，同比大幅下降41%；深圳控股去年销售额74亿元，同比下降17.8%；保利置业去年销售额241亿元，同比下降9%。禹洲地产、莱蒙国际、花样年去年的销售增速分别仅为9%、6%、1%。

张大伟认为，2015年房地产的发展将逐步企稳，但行业的分化依然会持续，这主要体现在两大方面：一是市场的分化，不同区域、

不同城市会因为当地经济发展、供求关系、人口和产业导入情况等而出现不一样的市场行情；二是房企的分化，强者恒强，行业门槛越来越高，有品牌、运营、资金和资源优势的房企业绩增速有望更快，而主动退出和寻求并购的中小开发商将增多。

再融资料提速

国家统计局数据显示，2014年末商品房待售面积6.2亿平方米，同比增长了26.1%。由于库存压力仍然较大，平安证券预计，在2015年上半年相当长的一段时间，去库存仍将是市场的主旋律，房企的资金链风险仍需警惕。而对上市房企来说，放宽和扩大再融资的渴求仍然十分强烈。

1月16日，证监会宣布上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查。这预示着房企再融资的渴求最为急迫。以泰禾集团为例，2014年三季报显示，公司净负债率已达到546%，位居上市房企之首。

中国证券报记者梳理发现，2014年房企定增再融资已完成400亿元，目前已公布方案、尚未实施的再融资规模则达到557亿元，均投向房地产主业。如今，随着政策松绑，势必有更多上市房企启动再融资方案。其中，那些负债率较高的房企无疑对再融资的渴求最为急迫。以泰禾集团为例，2014年三季报显示，公司净负债率已达到546%，位居上市房企之首。就在16日证监会发布消息的当晚，泰禾集团就公告推出定增方案，泰禾集团拟以不低于13.83元/股价格，非公开发行不超过2.89亿股，募资不超过40亿投向主业，以加大核心区域房地产项目开发力度。“政策放宽了，若快的话，争取定增方案上半年就能通过；慢一点的话，三季度有望通过。”泰禾集团董秘洪再春表示。华发股份也在16日晚公告宣布筹划定增事宜选择停牌，业内预计公司再融资将投向房地产开发。

华泰证券研报认为，那些前期没有再融资且大股东绝对控股的地产公司，启动再融资计划的动力和速度将大大提升，对行业无疑是实质性利好。

迪森股份拟增发加码生物质能业务

□本报记者 刘兴龙

1月20日晚，迪森股份发布公告称，公司拟非公开发行A股股票数量不超过7,500万股，募集资金总额不超过75,000万元。本次募集资金将用于生物质能供热供气项目、生物质研发中心建设项目。经向深圳证券交易所申请，迪森股份股票将于2015年1月21日开市起复牌。

资金压力有望缓解

发行预案显示，迪森股份发行对象为包括实际控制人常厚春、李祖芹、马革拟出资设立的有限合伙企业，珠海横琴大一资产管理有限公司拟以与其他发行对象相同的价格认购，认购金额不低于24,000万元，认购比例不低于本次发行股份总数的32%。

本次募集资金总额不超过人民币7.5亿元，扣除发行费用后将用于生物质能供热供气项目、生物质研发中心建设项目。如果此次增发计划得以实施，迪森股份将会大大缓解资金方面的压力。

迪森股份采用供热供气服务模式，与工业客户或园区客户签订长期供热供气合同，在客户现场或园区投资、建设热能、生物质可燃气运行装置并提供长期的热能、生物质可燃气供应和运营管理服务。迪森股份一般通过签订较

长期限的供热供气合同与客户达成稳定可靠的供需合作关系。一方面，该模式为公司的业务持续增长创造了有利条件，避免了由于市场的波动及变化带来的业务不确定性。但另一方面，该模式对资金需求量较大。公司每开发一个新客户，都需先行垫付大量资金投资建设热能、生物质可燃气运行装置，该等装置建设、安装调试完成后，才能逐年获取项目运营服务收入。由于项目建设周期较长，资金占用量较大，导致公司资金需求量较大。

生物质能业务潜力大

生物质能是一种低碳清洁能源和可再生能源，生物能源的发展可降低对石油、天然气和煤炭等传统能源的依赖，对改善环境及实现可持续发展战略目标具有重大意义，是国家大力扶持的行业。近年来，我国先后出台多

部法律法规和产业政策以促进生物质能源行业的快速发展。

通过本次非公开发行，迪森股份的资金实力将显著增强，有助于公司凭借综合实力迅速抢占市场资源，提升市场份额及市场影响力。

迪森股份介绍，未来公司将继续依托于“两院一站两中心”的研发平台，以生物质能源的产业化利用为切入点，继续在生物质固化、生物质气化、生物质液化等技术领域深入研究，抢占生物质能源利用技术制高点。同时，针对目前新能源的多元化发展趋势，积极开拓具有节能、减排，且具有循环经济效应的新型替代能源和可再生的生物质化工产品。通过本次非公开发行，以及公司本次募集资金投资项目生物质研发中心的建成并投入使用，公司的技术研发与产品创新能力将得到进一步提升。

千山药机拟5.56亿元收购乐福地

□本报记者 刘兴龙

1月20日晚，千山药机发布公告称，公司拟以现金支付方式购买湖南乐福地医药包装材料科技有限公司100%的股权。根据《股权转让协议》，暂定交易对价总额为55,619万元。深交所需对千山药机本次重大资产重组相关文件进行事后审核，自1月21日起公司股票将继续停牌，待取得审核结果后另行通知复牌。

立足下游客户整合

乐福地目前主营的塑料容器输液用聚丙烯组合盖、接口等产品的研发生产，与千山药机的各类注射剂生产设备的制造业务具有良好的契合度，主要体现在下游客户的一致性和业务的相关性。

千山药机表示，上市公司和乐福地的现有业务均以注射剂生产企业为主要客户，具有较高的一致性。下游客户的一致性有利于本次交易完成之后的整合，最大限度地发挥本次并购的协同效应。

在未来业绩方面，本次交易的所有交易对方承诺，乐福地经审计并扣除非经常损益后归属于母公司股东的净利润2015年不低于3,800万元、2016年不低于5,000万元、2017年不低于6,000万元。

市场人士指出，大输液行业产业升级，软塑包装输液产品（塑料瓶PP/PE和非PVC软袋）替代玻璃输液成为趋势。近年来，我国大输液用量中，玻璃输液占比呈逐年下滑趋势，塑瓶和软袋输液总体上升较快，其中非PVC软袋输液销售量持续稳定增长。大输液行业产品结构的调整和升级，将带动与之配套的

药品包装材料生产企业的快速发展，特别是与非PVC软袋、塑瓶输液相配套的新型药品包装材料的增长空间巨大。

定增融资备足并购资金

2014年以来，随着并购重组热潮不断升温，先融资再并购的模式不断上演，此次千山药机也沿袭了这样的路径。

千山药机2014年8月底发布定向增发预案，拟以每股19.26元的价格向大股东刘祥华以及皮晓君、郑军两位特定对象增发不超过6900万股，拟募资不超过12.58亿元。其中，千山药机董事长刘祥华出资11亿元认购其中的5800万股，皮晓君以及郑军分别认购623万股、103万股，并承诺锁定股份三年。

彼时，刘祥华作为千山药机的实际控制

上，借助国家智慧城市建设，老人及特殊人群关爱、智慧旅游、数字体育、室内外无缝定位等应用，已成为公司在发展北斗与移动互联网相结合产业的重要创新领域。公司目前正在加速研发上述领域的应用产品开发。

“公司北斗应用方面已经形成了器件—终端—系统—运营全产业链的布局，且在各个行业均有较强的竞争实力。公司已经有大众产品在陆续投放市场，随着研发定型，还将有新的产品不断投放市场。”杨国勇说，公司多年来致力于围绕北斗卫星导航应用的“元器

件—终端—系统”产业链提供产品和服务，借助于公司在视频图像领域长期的技术积累，公司还致力于为国内安防监控行业的用户、集成商和渠道商提供专业的系统产品、整体解决方案及本地化服务。“公司一直非常重视产业资源的整合，但一切整合都必须基于公司发展的客观需要。”

财报显示，2014年1-9月，公司实现归属于上市公司普通股股东的净利润为2752.95万元，同比增长787.49%。公司预计2014年全年可能扭亏为盈。

■“新三板”动态

易建科技挂牌新三板

易建科技（831608）1月20日在京敲响开市宝钟，成为海南省首家在“新三板”挂牌的IT企业。

总部位于海南海口的易建科技成立于1998年，是一家涉及智慧科技解决方案、商业云运营与IT服务外包的高新技术企业，业务覆盖政府、金融、交通、旅游、物流等多个行业，综合实力位居海南省行业首列。

易建科技相关负责人表示，公司未来将在业务战略层面重点加强前端智慧科技与后端云计算基础架构的结合，并通过持续、细致的IT服务，全面提升客户IT投入的商业价值。（戴小河）

南北车合并后总资产逾3000亿

合并收官还需过七关

中国南车、中国北车1月20日晚联合发布了两车合并报告书草案，对合并方案、合并后新公司的财务状况等做了详细介绍。

报告书显示的合并方案与此前两车公告的预案一致。中国南车A股和H股换股价格分别为5.63元/股和7.32港元/股，中国北车A股和H股换股价格分别为6.19元/股和8.05港元/股。方案还为南北车的异议股东提供了现金选择权。

报告书显示，合并后新公司股份总数为27,288,758,333股。其中，A股为22,917,692,293股，占股份总数的83.98%；H股为4,371,066,040股，占股份总数的16.02%。截至2014年12月31日，合并后新公司总资产约3053.01亿元，净资产约为996.95亿元。2014年1-10月营业收入1674.05亿元，归属于母公司股东净利润90.02亿元，基本每股收益0.33元。

根据报告书，本次合并还需过七关。分别是：中国南车股东大会A股类别股东会 and H股类别股东会审议通过；中国北车股东大会、A股类别股东会和H股类别股东会审议通过；国资委的批准；中国证监会对本次合并涉及的相关事项的核准；中国南车作为换股对价发行中国南车H股获得香港联交所的上市批准；本次合并所必要的中国境内外反垄断申报的正式提交并通过审查；香港证监会执行人员已授予清洗豁免且没有撤回或撤销该等授予，以及清洗豁免所有的条件均已实现。（汪珏）

*ST昌九去年业绩预计扭亏

*ST昌九1月21日公告，预计公司2014年度经营业绩将实现盈利，实现归属于上市公司股东的净利润为1500万元到3500万元，且2014年末净资产为正。公司上年同期净利润亏损19463.928万元。

2014年12月5日，公司收到赣州市人民政府办公厅《关于给予江西昌九生物化工股份有限公司经营性财政补贴的通知》，同意给予江西昌九生物化工股份有限公司8000万元经营性财政补贴；12月8日，公司收到赣州市财政局下拨的经营性财政补贴款8000万元人民币。

2014年12月22日，公司收到控股股东江西昌九化工集团有限公司《关于豁免江西昌九生物化工股份有限公司债务的通知》：经12月19日召开的昌九集团2014年第4次股东会审议，同意豁免昌九生化所欠昌九集团债务1.6亿元。

大股东同意豁免其所欠债务1.6亿元，加上此前赣州市给的财政补贴8000万元，上市公司今年利润为正，*ST昌九保壳次成功。不过，业内人士认为，*ST昌九成功保壳后，主业依然盈利有望，若想让上市公司继续发展，保壳后还需进行重组。（姚轩杰）

雅百特作价35亿借壳中联电气

中联电气1月20日晚公布重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案，中联电气拟将其拥有的除5000万元货币资金和对紫金财产保险股份有限公司2100万元投资外的全部资产、负债作为置出资产与瑞瑞投资、纳贤投资拥有的雅百特股权的等值部分进行置换。公司股票自1月21日开市起复牌。

根据预案，置出资产的评估值约为78940万元，置入资产雅百特100%股权的评估值约为349744.12万元。置入资产作价超出置出资产作价的超额部分，即约270804.12万元，由中联电气以向雅百特全体股东定向发行股份的方式购买。中联电气发行股份的价格为19.21元/股，公司向全体交易对方合计发行股份约14097万股。

雅百特专注于金属屋（墙）面围护系统和分布式光伏屋面系统工程的研发、设计、生产与销售。（李香才）

中国铁建拿下海外机场项目

中国铁建1月19日晚发布新签海外合同公告，2015年1月18日，公司下属中国土木工程集团有限公司与吉布提港务局签署了吉布提机场项目（Al Haj Hassan Gouled Aptidon International Airport）EPC合同，合同金额约5.99亿美元，约折合36.67亿元人民币，约占中国会计准则下2013年营业收入的0.62%。

公司表示，吉布提政府正在落实本项目贷款事宜，待贷款落实后正式启动该项目。（张玉洁）

南山铝业拟提前赎回可转债

南山铝业股价表现触发可转债的提前赎回条款，公司1月20日晚公告，公司将行使提前赎回权，对登记在册的“南山转债”全部提前赎回。

南山铝业于2012年10月16日发行60亿元可转债“南山转债”，期限为6年。根据公司《可转换公司债券募集说明书》关于提前赎回相关规定，在转股期内，如果公司股票在任何连续三十个交易日中至少二十个交易日的收盘价格不低于当期转股价格的130%（含130%），公司有权决定按照债券面值的104%（含当期利息）赎回全部或部分未转股的可转债。

公司可转债自2013年4月17日进入转股期，初始转股价格为6.92元/股，目前转股价格为6.65元/股。从2014年12月8日至2015年1月20日连续三十个交易日中二十个交易日的收盘价格不低于当期转股价格的130%即8.645元/股，已触发可转债的提前赎回条款。

由于赎回价为104元，相比“南山转债”目前141.99元的价格，提前赎回意味着强制性转股。（董文杰）