

# 政策环境宽松 房地产市场四季度可期

□本报记者 李香才

招商地产、龙湖地产11月9日晚公布10月份销售情况,至此,包括万科A、保利地产、金地集团在内的几大上市房企均已公布10月份销售业绩。数据显示,部分上市房企10月份销售面积同比出现下滑,但大多数上市房企前10个月销售面积同比实现增长。

分析人士表示,房地产市场政策环境较为宽松,且宽松环境有望延续,购房需求将逐步释放,四季度房地产市场可期。不过,随着需求逐步释放,明年房地产市场销售增速有可能会放缓。

## 前10月销售业绩靓丽

招商地产11月9日晚公告称,2015年10月,公司实现签约销售面积23.75万平方米,同比减少18.55%;签约销售金额43.89亿元,同比增加14.69%。1-10月,公司累计实现签约销售面积259.1万平方米,同比增加8%;签约销售金额420.15亿元,同比增加19.59%。

龙湖地产11月9日公布10月销售数据,公司10月实现合同销售面积45.9万平方米,合同销售金额62.1亿元,环比增长15%;前10月合同销售面积为337.1万平方米,合同金额为417.1亿元,同比增长8%。

万科A披露,2015年10月,公司实现销售面积187.4万平方米,销售额236.5亿元,销售面积同比略有下滑,销售金额同比增长7%。2015年1-10月,公司累计实现销售面积1627.3万平方米,销售额2041.2亿元,销售面积同比增长12%,销售金额同比增长19%。

保利地产公告,2015年10月,公司实现签约面积100.69万平方米,同比下降13.54%;实现签约金额114.11亿元,同比下降24.37%。2015年1-10月,公司实现签约面积958.32万平方米,同比增长15.23%;实现签约金额1211.99亿元,同比增长13.40%。

金地集团披露,2015年10月,公司实现

部分房企业绩情况					
证券代码	证券简称	今年前三季度净利润(万元)	同比增长率(%)	2015年业绩预告类型	预计净利润变动幅度(%)
600753.SH	东方银星	4422.05	2554.32	预增	
000931.SZ	中关村	16316.757	651.34	预增	1209.01
600647.SH	同达创业	6532.25	439.41	扭亏	
600185.SH	格力地产	82973.5141	330.32	略增	
600576.SH	万好万家	1159.81	197.51	扭亏	
000668.SZ	荣丰控股	-629.23	80.91	扭亏	143.40
002016.SZ	世荣兆业	4444.97	51.04	预增	342.16
002244.SZ	滨江集团	68480.7769	20.30	略增	50.00
002285.SZ	世联行	25160.3704	15.03	略增	30.00
600734.SH	实达集团	-3226.823	9.58	续亏	

数据来源:Wind资讯 制表/李香才

签约面积44.4万平方米,签约金额58.1亿元。2015年1-10月,公司累计实现签约面积331.9万平方米,累计签约金额448.4亿元。对比金地集团2014年同期数据,今年10月公司签约面积同比增加13%,签约金额同比增加31%;2015年1-10月公司累计签约面积同比增加25%,累计签约金额同比增加36%。

## 热门城市土地受热捧

万科A公告称,2015年9月份销售简报披露以来,公司新增项目19个。而2014年同期公司披露新增项目仅为4个。这意味着万科A近期拿地力度与去年同期相比力度明显加大。在公司近期新增加的19个项目中,须支付地价款超过10亿元的项目有7个,分别为深圳车公庙项目、南宁万科城-北区项目、杭州文晖J地块、杭州城东新城彭埠23地块、南京南站万科九都荟南侧地块项目、大连博士园项目、沈阳大东区204项目。

金地集团近期新增上海市松江区车墩镇地块和天津市津南区辛庄地块两个项目,均拥有100%权益,须支付土地成本分别为6.95亿元和4.3亿元。

招商地产称,公司近期新增1个项目,即上海市森兰国际五期(D04-04)项目,成交总价为10.17亿元。公司拥有该项目60%权益。

根据中粮地产公告,10月30日,公司全资子公司中粮地产(北京)有限公司与北京天恒房地产股份有限公司、北京中瑞凯华投资管理有限公司组成联合体,通过公开竞拍成为北京市丰台区南苑乡槐房村和新官村1404-657、659、1401-607等地块(丰台区城乡一体化槐房村、新官村旧村改造项目第一期A组团)二类居住及基础教育用地(配建“公共租赁住房”)国有建设用地使用权出让的竞得人。上述地块成交总价为85.95亿元,中粮地产(北京)有限公司拥有34%权益。

近期北京土地市场异常火热,一些地块由于金额较大,多是几家房企联合拿地。亚豪机构统计数据显示,2012年及以前,在北京土地市场经营性用地出让当中,联合拿地的比重多在30%。进入2013年之后,这一比重快速提升至39%,2015年这一比例已达到46%。亚豪机构市场总监郭毅表示,开发商拿地所需资金与日俱增,再加上政府对于土地出让金缴纳节点的严格管控,

房企拿地资金压力不可避免,因此联合拿地日益增多。

## 四季度楼市可期

自去年5月以来,房地产行业整体政策环境呈现持续友好的态势。行政干预减少和货币信贷宽松,是政策宽松调整的两条主线。持续友好的政策环境促进成交复苏,但投资增速依然不见起色。进入9月,政策再次加码,央行决定在“非限购”城市下调首套房贷首付比例至25%。进入10月,央行再次实施“双降”,政策环境稳中继续宽松。

中国指数研究院公布的“百城价格指数”显示,2015年10月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10849元/平方米,环比上涨0.3%,涨幅较上月扩大0.02个百分点。同比来看,全国100个城市(新建)住宅均价较去年同期上涨2.07%,涨幅较上月扩大0.71个百分点。整体来看,10月全国楼价平稳回升,百城价格指数环比、同比继续双涨,且涨幅均有所扩大。

中国指数研究院分析认为,在持续宽松的政策环境下,购房需求将继续稳步释放;随着年底临近,多数房企在年度销售目标和资金回款压力下,将采取更积极的销售策略,市场整体库存压力将继续缓解。价格方面,不同城市仍将分化,热点城市房价或将继续平稳上涨,而库存压力较大城市将保持稳定甚至有所下降。

首创证券认为,随着宽松政策效应逐步显现,销售端“银十”翘尾,市场有望在四季度维持高位成交水平。上市房企三季报显示全年业绩压力依然较大,建议关注聚焦一线城市的龙头房企、区域发展利好显著的地方龙头以及房地产综合服务商。

瑞银证券分析师丁晓表示,目前房地产库存从高位开始往下走,但二三线城市库存规模仍然很大,库存的高企将影响房地产投资增速,鉴于一些被抑制的需求得到释放、居民收入增长放缓且前景不确定,2016年销售增长将放缓。

## ■“新三板”动态

### 游戏多预计全年营收增3倍多

□本报记者 李香才

游戏多(834054)11月9日发布2015年年度业绩预告称,经财务部门初步测算,预计2015年挂牌公司实现营业收入约4200万元,比上年同期上升300%以上。

游戏多称,公司多终端媒体业务发展迅速,广告收入持续增加;公司新开拓的手游直播业务,以及手游虚拟货币交易业务,提升了对收入的贡献。

游戏多表示,公司未来将以原有媒体业务为基础,同时强化服务业务,打造集媒体、社交、直播、交易为一体的国内领先的移动游戏服务平台。

公司此前的核心业务是多终端手游媒体平台,包括PC端和移动端,主要盈利模式是广告。公司未来除原有业务持续发展外,将重点发力整合服务型APP,提供更加多样性的针对游戏用户的服务;发力移动电竞领域,并将主办大型移动电竞赛事;同时将发力手机游戏虚拟货币交易领域。

## 中远中海旗下五家公司将继续停牌

11月9日晚,中国远洋、中远航运、中海集运、中海发展、中海科技五家公司集体发布公告称,因控股股东中远集团、中海集团正在分别筹划下属公司相关业务资产整合事项,公司股票将继续停牌。

中国远洋、中海集运、中海发展三家公告还称,上述整合事项将涉及公司的重大资产重组。

根据公告,由于所涉及事项比较复杂,耗时较长,整合范围可能同时涉及境内外资产,目前相关事项正在进行研究和论证,与监管机构也正在进行不断的沟通。鉴于相关方案尚存在不确定性,经申请,上述公司股票及其衍生品种自2015年11月10日起继续停牌。(戴小河)

### 盛和资源拟逾30亿收购三公司

盛和资源11月9日晚发布重组预案,公司拟以8.5349亿元/股非公开发行合计约3.30亿股,并支付现金约2.22亿元,合计作价30.39亿元收购晨光稀土100%股权(13.2亿元)、科百瑞71.43%股权(1.89亿元)及文盛新材100%股权(15.3亿元)。重组完成后,公司将直接和间接持有上述三家公司的100%股权。公司股票将继续停牌。

同时,公司拟向锦图唯一、德溢慧心、博荣资本、铼京实业、中智信诚、方东和太、和君龙腾一号、永信投资、赖正建等9名对象非公开发行股份募集配套资金不超过15.36亿元,用于标的资产文盛新材“年产2万吨陶瓷纤维保温制品项目”和“年产5万吨莫来石项目”、标的资产科百瑞“6000吨/年稀土金属技术升级改造项目”,支付标的资产现金对价,补充流动资金和支付本次交易相关费用。(戴小河)

## 凯瑞德拟收购屹立由公司 将新增互联网加速服务业务

凯瑞德9日晚公告称,公司拟以支付现金的方式收购北京网数通网络技术有限公司和北京维云创艺科技有限公司持有的北京屹立由数据有限公司100%股权,对价为24862.61万元。交易完成后,凯瑞德将在原来彩票业务的基础上,新增互联网加速服务业务,切实推行多元化经营战略,增加盈利点。

此前,凯瑞德股东大会已通过决议,同意公司将全部纺织业务相关的资产及部分债权债务出售给德棉集团。该交易交割完成后,公司的主营业务由纺织业务转为互联网彩票业务等相关业务。

屹立由主要通过整合基础电信带宽出口、传输或电路等电信资源,利用设备资源及自主研发的软件与系统,为互联网服务提供商(ISP)提供互联网应用加速服务。目前在全国范围内为超过20家省级ISP提供互联网应用加速服务,积累了一批稳定客户,业务规模逐渐扩大,业务收入保持持续增长。股权转让方承诺,标的公司2015年度、2016年度和2017年度经审计的扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者的净利润分别不低于1700万元、2300万元及2800万元,考核期实现扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者的净利润之和不低于6800万元。(康书伟)

## 加多宝反诉广药 被最高院终审驳回

11月9日晚,白云山发布公告称,近日最高人民法院下达裁定书,驳回6家加多宝公司针对王老吉商标侵权案反诉广药集团的请求,维持早前广东省高级人民法院判决。

事件追溯至2014年5月,广药集团提起《民事起诉状》,主要诉讼请求为判令加多宝赔偿自2010年5月2日至2012年5月19日止,因侵犯广药集团“王老吉”注册商标造成广药集团经济损失10亿元;加多宝在全国的6家公司均为被告对象。今年2月,广药集团将原10亿元赔偿金额变更为29亿元,得到广东高院受理。

随后,6家加多宝公司向广东高院提起反诉,请求广东高院判令:广药集团赔偿6家加多宝公司经济损失10亿元,反诉诉讼费由广药集团负担。

2015年5月,广东省高院做出裁决:包括广东省加多宝食品有限公司在内的6家加多宝企业反诉请求不符合法律规定,法院不予受理。随后,6家加多宝又向最高院提出反诉请求。10月27日,最高院做出终审判决,驳回上诉,维持原判。

自2012年5月广药收回王老吉商标后,广药与加多宝之间针对商标广告侵权、不正当竞争以及商品装潢权侵权等问题的诉讼案件已多达十余起,根据目前的案件审理情况,加多宝方面累计被判赔1.7亿元。(黎宇文)

□本报记者 王维波

房地产、传媒、光伏等行业今年前三季度预收款同比有明显增长,表明行业处于较好的景气度阶段,预计这些行业及相关公司的全年业绩也将向好。

## 地产等三行业预收款增加明显

房地产行业预收款一直是比较大的。根据万得数据统计,今年三季度末,142家房地产上市公司算术平均每家公司预收款为76.97亿元,比去年同期的57.7亿元上升了33.4%。相应时期每家公司的算术平均的净利润分别为3.83亿元和3.25亿元。

预收款的增加说明房地产行业总体仍处于较好的发展阶段。但房地产市场出现地域上的分化,主要业务在一二线等热点

城市的公司发展状况仍然良好。房地产行业预收款绝对值较大有一定特殊性,与这个行业多年来形成的期房销售制度相关,但总体同比的增加表明今年全年业绩是值得期待的。

传媒业也是如此。71家传媒类上市公司今年三季度末每家算术平均预收款为3.64亿元,去年同期为2.79亿元,同比增长30%以上。这也是传媒行业快速发展的表现。近年来,传媒行业在政府的支持下保持了快速发展,以净利润为例,传媒板块上市公司合计净利润2013年同比增长26.79%,2014年同比增长24.13%,2015年前三季度同比增长28.93%。可见,预收款的变化与业绩是相一致的。

再以光伏行业为例,今年三季度末该行业16家上市公司算术平均每家预收款为1.55

亿元,而去年同期为0.75亿元,今年三季度末同比增加1.06%。今年前三季度这些上市公司的算术平均的净利润为1.19亿元,2014年同期为-1.16亿元。今年预收款大幅增加也将预示着全年将会有个良好的业绩。

## 煤炭钢铁等预收款持续下降

预收款变化也有与上述行业相反的。如煤炭开采行业,39家上市公司今年三季度末预收款算术平均为4.99亿元,而去年同期为6.84亿元,下降了27%。

经济增速下降,高能耗行业受影响比较大,加之环保力度加大,对煤炭的需求下降,导致煤炭供过于求,价格不断下降。前些年处于卖方市场的煤炭已转为买方市场,卖煤还要收预收款,几乎不可能的。

再往前追溯,预收款的下降走势很明显。

由此,从煤炭行业预收款与净利润的变化情况,就可以对该行业全年业绩有一个大致的预测。

钢铁行业情况也大致如此。34家钢铁上市公司2015年三季度末预收款算术平均值为15.89亿元,去年同期为18.67亿元,2013年同期则为21.51亿元,2015年三季度末和2014年三季度末同比分别下降14.4%和13.2%。三季度预收款数额进一步减少,也意味着今年全年钢铁行业的业绩不乐观。

□本报记者 张玉洁

奥瑞金11月9日晚公告,为发挥各方优势,实现共赢发展,提高公司盈利能力,公司参与中粮集团旗下有限公司旗下的混改所作制试点改革。公司与中粮旗下香港上市公司中粮包装控股有限公司(股票代码00906)的第一大股东中粮集团(香港)有限公司就中粮包装部分股份事项签署《股

份买卖协议》。公告显示,公司将以自筹资金16.16亿元受让中粮包装27%的已发行股份,或在根据《股份买卖协议》进行调整的情况下,以自筹资金14.96亿元受让中粮包装25%的已发行股份,每股价格为6港元。

资料显示,中粮包装为一家投资控股公司,其附属公司在中国生产食品、饮料及日化产品等消费品所使用的包装产品,产品包括奥瑞金相关人士接受中国证券报记者采

访时表示,若此次股权转让顺利实施,奥瑞金有望成为参与红筹混改第一股。入股中粮包装,将改善奥瑞金利润结构,避免单一客户依赖。目前食品包装行业处于低谷,奥瑞金入股中粮包装,行业内两巨头整合将提高行业定价权和话语权,二片罐价格有望走出低谷。此次收购中粮包装股权是奥瑞金外延式发展的重要一步,是公司整体大包装战略的一部分,未来或将有更多动作。

□本报记者 蒋洁琼

在政策红利支撑、市场热度持续升温等背景下,影视公司仍是近期资本市场并购的一大热门,尤其是一些主营增长乏力的传统行业上市公司为谋求业务转型纷纷并购影视公司。不过,跨界并购影视公司的上市公司发展状况良莠不齐,一些被并购的影视公司已经开始为传统行业上市公司业绩添彩,也有一些被并购的影视公司当初令人心动的业绩承诺并未兑现。

## 跨界并购持续热门

根据Wind数据统计,去年以来,沪、深两市与媒体行业相关的并购事件共发生284起,涉及广告、出版、广播、电影、娱乐等子行

## 传统公司跨界影视文化热持续 业绩兑现良莠不齐

业,交易金额约1514亿元。其中,影视与娱乐板块103起,约占四成。今年1月以来,与媒体行业相关的并购事件共发生147起,交易金额约459亿元,其中,影视与娱乐板块61起,约占四成。

上市公司跨界并购影视企业持续热门,如道博股份、东方财富、万好万家等公司主业均与影视业无关,属于典型的跨界并购。道博股份2015年8月