

房企半年报亮丽 112 家上市房企总收入同比增 40%

■ 刘晓静 报道

2013 房企半年报相继出炉,在上半年房地产整体市场量价齐升之下,开发商可谓获得了仅次于 2009 年的丰收年,销售额突破历史记录,主流房企的销售业绩平均增幅均超四成。

与此同时,在融资渠道多样化的助力下,房企上半年融资同样成绩骄人,“不差钱”的房企拿地积极,多地出现抢地潮。业内人士表示,一二线城市聚集过多优势资源,房价易涨难跌。今年的“金九银十”或将热度空前。

“招保万金”日均销售 10 亿元

随着保利地产公布半年报,内地四大房企万科、保利地产、招商地产、金地集团半年报全部交出靓丽成绩单。据计算,“招保万金”上半年总签约销售金额超过 1800 亿元,日均销售额超过 10 亿元。

从四巨头之首的万科率先披露的财务数据显示,上半年万科累计实现销售金额 8367 亿元,同比增长 33.8%。此外,上半年万科实现营业收入 4139 亿元,实现净利润 456 亿元,同比分别增长 34.7%和 22.3%。公司新增项目的平均楼面地价约 2735 元 / 平方米。

尽管保利地产最后公布业绩,但销售金额则是仅次于万科。保利的中报显示,上半年保利地产实现营业收入 305 亿,同比增长 51.34%;实现营业利润 5072 亿,同比增长 12.78%。招商地产上半年营收更是同比大增 60.05%。四大房企巨头中,唯独金地集团上半年业绩稍逊,其上半年销售金额 1972 亿元,较上年同期增长 46.5%。但公司上半年净利润 304 亿元,同比下降 39.5%。

事实上,除四大巨头房企外,随着各



地住宅市场的逐步回暖,已经公布销售业绩的 112 家 A 股上市房企上半年成绩均表现良好势头。

据中原集团研究中心监测,这 112 家企业合计 2013 年上半年的营业总收入达到了 22896 亿,同比去年同期的 16367 亿上涨比例达到了 39.9%。营业利润则达到了 4389 亿,同比 2012 年同期的 348.3 亿也上涨了 26%。

“已经公布销售业绩的 112 家 A 股上市房企基本代表了在国内房地产主流企业的生存状态。”中原地产市场研究部总监张大伟称,在上半年房地产整体市场量价齐升之下,开发商可谓获得了仅次于 2009 年的丰收年。

与此同时,在港上市的内地房企因融资多样化业绩更为突出。据统计,包括中海、融创、碧桂园、龙湖在内的在港上市

十大龙头房企上半年销售超过 3159 亿元,同比平均增幅超过 47%。

“金九银十”或热度空前

今年上半年房地产业融资额继续攀升,在不到半年时房企融资额即已超过去年全年融资额度。来自中原地产市场研究部的数据显示,在全年还未过半时,包括万科、融创、龙湖等在内的 10 大标杆房企国内外融资额就已经超过 4596 亿人民币,较 2012 年上半年的上涨了 75.6%,也已经超过了 2012 年全年的 413 亿融资额。

“在整体资金面收紧的大环境下,大型房企依然‘不差钱’。”张大伟称,非标杆房企融资量也明显上涨,接近 30 家房企年内总融资额度达近 1000 亿,融资总额已经超过 2012 年的全年融资 30%左右。

江苏宏宝暴涨 80 后女星赚 29 倍

■ 剿姿 报道

受长城影视借壳方案刺激,8 月 29 日日江苏宏宝迎来第 12 个涨停。2010 年和 2011 年,《乌龙山剿匪记》钻山豹扮演者申军谊、新版《武松》潘金莲扮演者孙耀琦分别以 80 万元、651 万元的出资潜伏其中。12 个涨停后,“潘金莲”身家已超三千万,A 股再度上演暴富奇迹。

此次让江苏宏宝乌鸡变凤凰的,是注册地位于浙江东阳的长城影视股份有限公司(下称“长城影视”)。今年刚刚终止 IPO 的长城影视,5 月火线牵手江苏宏宝运作借壳上市事宜,并迅速在 7 月获中宣部、广电总局发函同意。

2010 年 10 月,长城有限增资,如山创投、横店控股、士兰创投等 3 家 PE 入股,太子龙控股集团有限公司董事长王培火、上海博宁财务顾问有限公司副总裁黄国江、上海荣正投资咨询有限公司董事长郑培敏等投资者则以个人名义入股。著名演员申军谊及王彪、徐海滨、陈海飞、周云卿等编剧亦一同入股。上述股东共出资 6.190 万元,折合 69 元 / 股。

2011 年 9 月,长城影视再次增资,郑延渝、王响伟、周敏、张东东、梁振华、张勇(微博)、任峻、杜文和、孙耀琦等“与长城影视建立了良好合作关系的”外部导演、演员或编剧入股长城影视,其中,1977 年出生的著名编剧梁振华和 1986 年出生的演员孙耀琦各出资 651 万元,所持股份最多。

记者查阅江苏宏宝重大资产置换报告书,申军谊在长城影视第二次增资的时候入股。2010 年 11 月,长城影视完成第二次增资,注册资本从 2000 万元增至 2.8964518 万元,新增注册资本 896.4518 万元由新增法人股东如山创投、横店控股、士兰创投,新增自然人股东申军谊等 10 人以货币资金 6.190 万元认缴,其中 896.4518 万元计入实收资本,其余 5.2935482 万元计入资本公积。重组报告书显示,申军谊的增资价格 6.905 元,投资额为 80 万元。

而孙耀琦则是在 2011 年买入长城影视股份。重组报告书显示,为进一步壮大资本实力,加强与优秀编剧、导演和演员的合作,调动管理层积极性,促进电视剧业务持续快速发展,长城影视引入数名与其合作关系良好的编剧、导演和演员作为股东,并增加高级管理人员持股。2011 年 9 月 22 日,长城影视新增注册资本 201 万元,股本从 8.400 万元增至 8.601 万元。新增股本由新股东孙耀琦等 12 名自然人以货币资金 3.11550 万元认缴,其中 201 万元计入新增注册资本,其余 2.91450 万元计入资本公积。重组报告书显示,孙耀琦的增资价格为 15.50 万元,投资额为 651 万元。

如果按照江苏宏宝 8 月 29 日收盘价 1890 元计算,申军谊的持股账面价格已上涨至 2400 万元,相比投资额翻了 29 倍;而孙耀琦的持股账面价格未 3151 万元,相比投资额翻了 384 倍。

停产 2 年负债 7 亿 淄博钢铁申请破产



■ 况娟 报道

投资近 30 亿元的钢铁项目陷入数年的半瘫痪状态后,终于走上了破产的道路。作为曾经的山东省百强民营企业之首,万杰集团昔日的辉煌如同旗下的钢铁产业一样,在沉寂中陨落。

据媒体报道,万杰集团两个核心的钢铁项目,淄博钢铁股份有限公司(下称“淄博钢铁”)和淄博新冶实业有限公司(下称“新冶实业”)正在进行破产清算,淄博市中级人民法院已经接受其破产清算的申请。

万杰集团钢铁项目的告吹似乎是意料之中,审批、建设、开工、投产运营每一个环节都充满波折。早在 2007 年,淄博钢铁的生产线陆续停止运行,随着 2011 年的一次生产事故,淄博钢铁彻底停工。

“淄博钢铁确实已经停产很久了,厂里都没有多少工作人员,营业执照都被注销了。”万杰集团一位内部工作人员证实了钢铁项目此前陷入长久的停滞。

目前淄博钢铁的高负债已经达到申请破产清算的标准。淄博钢铁的财务数据显示,截至 2012 年 6 月 30 日,公司资产总额仅为 5280.05 万元,负债总额达到 7.76 亿元,资产负债率高达 146.981%。

严重资不抵债,长期不能偿还到期债务,淄博钢铁和新冶实业最终申请破产。

为处理破产事宜,万杰集团专门设立了破产清算办公室,记者致电破产清算办公室,其工作人员只称工作仍在按程序进行,具体结果尚不得而知。

钢铁项目几经停滞

钢铁项目的告吹与万杰集团当期所设想的结局完全不同。

2003 年正值万杰集团的鼎盛时期,董事长孙启玉开始砸下 36 亿元进入钢铁领域。当时万杰集团为此勾画的宏图是:计划年新增销售收入可达 50 亿元,新增利税 5 亿多元,并能安排 3600 人就业。

然而事与愿违,钢铁项目进展并不顺利,几经停滞。2003 年 3 月,万杰集团兼并重组濒临破产的淄博市钢铁厂。经过全面恢复生产,淄博钢铁生产能力达到年产钢坯 40 万吨,生铁 40 万吨,线材 50 吨的规模。不久,即从美国引进一套二手设备,计划以 100 万吨板材为主导产品形成年产 300 万吨钢铁产能。

但仅仅过了九个月,淄博钢铁就遭遇了国内掀起的钢铁整顿风暴。受此冲击,淄博钢铁项目被勒令立即停工。

直到 2005 年 5 月,国家发改委才正式批复万杰的钢铁项目恢复建设。然而,尽管项目批复了,但随着钢铁行业的急转直下,大批钢铁企业陷入经营困境,又恰逢山东钢铁业的重组,万杰集团的大量资金也被银行抽回,信贷规模大为缩减。投资近 30 亿元的钢铁项目又陷入半瘫痪状态,无法正常运转。

2007 年万杰集团深陷债务危机,持有股权接连被冻结多次。据当时的工作人员称,资金链出现问题的一大原因就在于万杰集团投资的钢铁项目上。由于钢铁项目达不到国家建设的标准,项目运行受阻。

除此之外,房企还积极拓展融资渠道,在国内信贷收紧的情况下,海外融资令一些企业,尤其是在港上市房企获益多多。

27 日,绿地控股宣布其通过全资子公司认购盛高置地扩大股本后的 60%,成功登陆香港资本市场。

“近期上市房企再融资以及 IPO 开闸预期重燃,房企下半年的融资环境依然会比较稳定。”张大伟表示。

在资金面宽裕的背景下,上半年房企拿地频频,购地金额也居高不下。

来自中国指数研究院的数据显示,根据对保利、中海、恒大、绿地等 9 家国内主要品牌房企的数据统计,今年上半年,这些企业新增土地储备规划建筑面积共约 5247.9 万平方米,较去年同期增长 13.75%。上海易居房产研究院的数据也显示,上半年,房地产开发企业土地成交价款 4398 亿元,同比增长 14.7%。

多地出现了抢地潮。北京 27 日出让的房山区一块地即吸引了万科等近 20 家房企及联合体参与,最后拍出 5365 亿元。而截至当日,北京今年以来的土地出让金总额突破千亿大关。广州土地市场同样火热,广州国际金融城起步区第二批 4 宗地块 26 日下午全部出让成交,溢价率 126%,楼面地价最高达至每平方米 19 万元人民币。

“一二线城市因为集聚了过多的资源,使得房价易涨难跌。房企再次发力一二线城市。”张大伟分析指出,今年金九银十或将热度空前。

张大伟进一步指出,市场呈现量价爆发式上涨,大部分房企都不愿错过“金九银十”的楼市黄金销售季,纷纷打算在此期间密集推盘。此外,各地再现地王导致需求恐慌,入市积极性增加,下半年调控难度加大。

房企半年报亮丽 112 家上市房企总收入同比增 40%

淄博钢铁申请破产

然而,即使是在诸多困局之下,万杰集团仍然再次大举进军钢铁领域。2008 年,新冶实业 4 个百万吨级钢铁项目开工建设。

万杰集团的有关负责人在当时谈到跨界涉足钢铁行业的初衷时表示,原因有多面,其中一点是,此前万杰集团一直围绕化纤等轻工业发展,希望在重工业方面有所探索。孙启玉曾表示,钢铁项目投资遇到的最大困难就是融资问题。

淄博钢铁债台高筑

万杰集团在 2003 年达到鼎盛,拥有 76 家子公司和分公司,实现总收入 75 亿元,总资产达到 110 亿元。鼎盛时期,万杰集团开始重金探索钢铁领域。投资扩建至此,万杰集团的钢铁产业由淄博钢铁与新冶实业组成。

据万杰集团网站介绍,淄博钢铁占地面积 36 万平方米,拥有总资产 7.2 亿元,其中固定资产净值 3.6 亿元,员工 2090 人,各类专业技术人员 203 人。新冶公司则是万杰集团投资改扩建的重点,注册资本 8000 万元,总资产 2.7 亿元,占地面积 20 万平方米。

按照当时的规划,淄博钢铁在 3 年至 5 年内将建成 300 万吨钢生产能力,具有现代化、高效能技术工艺和适销对路产品的钢铁联合企业。届时,一座现在化钢城将崛起在齐鲁大地。

与愿景截然相反的是,如今淄博钢铁厂内如同一片废墟,不仅未为万杰集团贡献数亿元的利润,反而令其债台高筑。淄博钢铁的财务数据显示,截至 2012 年 6 月 30 日,公司资产总额为 7.2 亿元降至 5280.05 万元,负债总额达到 7.76 亿元,资产负债率高达 146.981%。

如此重的债务包袱让万杰集团持续承压,破产清算似乎在所难免。在资产清算过程中,为数不多的房产、设备、土地等资产将被处置以偿还债务,谁将接手这些固定资产目前尚不得而知。

万杰集团在投资钢铁领域惨败而遭遇滑铁卢后,并未放弃发展,而是将主导业务放回轻工业上。万杰集团如今有个新名字——“崑山集团”。

据企业营业执照信息公示中显示,崑山集团有限公司注册资本为 1 亿元人民币。崑山集团旗下品牌有万杰肿瘤医院、万杰制药、旗源投资、淄博崑山化纤等。

老凤祥上半年 应收账款 6 亿元

■ 杨萌 报道

作为上市公司资金管理的一项重要内容,应收账款直接影响到企业营运资金的周转和效益。事实上,应收账款产生的原因很多,但从风险角度而言,会扩大企业资金链风险。

8 月 27 日,老凤祥公布了其 2013 年半年报,报告显示,上半年公司营业收入高达 18.2 亿元,较去年同期的 13.5 亿元增加 35.1%;归属于上市公司股东的净利润为 3.9 亿元,较去年的 3.1 亿元增加 24.8%。

值得注意的是,今年上半年老凤祥的应收账款也在攀升,达 6.05 亿元,占总资产比重为 6.74%,而今年年初这一数值仅为 2.6 亿元,仅半年时间,应收账款便多出了 3.45 亿元,增长比例为 132.37%。更值得注意的是,今年上半年公司的应收账款金额就高达公司净利润的 1.6 倍。

对此,老凤祥解释称,由于公司下属三级子公司上海老凤祥银楼有限公司销售增加导致应收账款增加。

应收账款或来自赊销

虽然公司对应收账款的增加已经有所说明,但这一说明显得并不“具体”。按照常理来说,老凤祥的主营业务为生产经营金银制品、珠宝、钻石与相关产品及设备、工艺美术品等,属于消费品行业,而应收账款高企到底源自何种原因?

记者从一位业内人士口中获悉,“这类企业的应收账款主要来自于两方面,第一,像老凤祥这类企业有很多加盟商,这些加盟商一般都是拿货出售后才支付款项的,所以导致有些款项没有收回来;第二,像老凤祥这类企业有直营店,在各大商场里面开设销售柜台,很多时候销售款回款没有那么快,导致产生应收账款。这些赊销的理由都有可能是老凤祥应收账款产生的来源。”

那么,今年上半年老凤祥比年初多出了 3.45 亿元应收账款,是否正常呢?

对此,有不愿具名的分析师对记者表示,从今年上半年的市场趋势看,很多上市公司的应收账款都有所增加。例如,已经公布完半年报的创业板公司,355 家上市公司应收账款总额达到 77.5 亿元,增加了 32%。一方面原因是经济环境所致;另一方面原因是企业对于资金的管理所致。

“但应收账款比例增加,说明上市公司需扩大融资渠道及提高盈利能力,以缓解当前流动资金不足的情况”。上述不愿具名的分析师表示。

但是,正如上文所述,应收账款确实会扩大企业的资金链风险,企业要为这些没有到手的钱支付流转税。更为关键的是,很多坏账的“前身”就是应收账款。

坏账准备数额较高

据 2013 年半年报显示,今年上半年老凤祥按账龄分析法计提坏账准备的应收账款账面余额为 6.51 亿元,坏账准备金额为 5099.44 万元;单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款账面余额为 1000 万元,坏账准备为 500 万元。上述两项账面余额后,合计分别为应收账款 6.61 亿元与坏账准备 5599.44 万元。

翻阅老凤祥 2013 年中报可见,上述的 6.61 亿元应收账款与坏账准备来自多方面,一年以内应收账款账面余额为 5.9 亿元,坏账准备为 1254.49 万元;一年至两年账面余额为 1709.27 万元,坏账准备为 167.64 万元;两年至三年账面余额为 434.6 万元,坏账准备为 192.25 万元;三年以上账面余额为 353.64 万元,坏账准备为 348.493 万元,以及上海中璞企业发展有限公司所欠,虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 1000 万元。

而在 2012 年中报中,公司的应收账款达 6.5 亿元。而按账龄分析法计提坏账准备的应收账款为 7.11 亿元,坏账准备的金额为 6081.44 万元,一年期内应收账款账面余额为 6.36 亿元,坏账准备为 1529.22 万元。

对此,有分析人士表示,仅从公司一年以内的坏账准备来看,数额偏高。

据 Wind 数据显示,2013 年上半年,老凤祥的除上述坏账准备外,再加上其他应收款中的坏账准备合计共 65534 万元,而这一数据与 2012 年年报时水平持平。唯一不同的是,其 2012 年年报显示,转回金额为 1311.9 万元。而从老凤祥近几年的坏账准备合计数额来看,2011 年年报显示为 6962.93 万元,转回金额为 2431.1 万元。也就是说,未转回的金额,近几年时间内,每年均在 5000 万元以上。

据公司 2013 年中报显示,应收账款主要欠款人主要是一年以内或一年至两年的。其中,四川省九鼎珠宝首饰有限公司,全款金额为 3052.4 万元;上海中华铅笔联销公司为 2869.93 万元;杭州瑞祥珠宝有限公司为 217.446 万元;重庆大美实业有限公司为 1792.52 万元;天祥国际拍卖有限公司为 1609.03 万元。而这五家公司合计欠款 11.5 亿元,这一欠款占到公司应收账款总额接近 20%。

此外,对于计提坏账,有分析师则表示,计提坏账比例说明上市公司短期内收债能力不足,长期应收账款较多。如果应收账款和计提坏账比例持续增长,这将对上市公司公司的日常经营及资金管理产生冲击,而上市公司股价将会在一定比例内呈下降趋势;如果比例增加下去,这将对不利于上市公司的长远发展。