

34房企涌京抢13块地 北京一日成交107亿

今年前2月北京土地出让金收入已经超过去年全年的1/2以上

证券时报记者 王砚 张达

北京土地市场开年首场夺地大战拉开序幕。昨日13宗地的集中出让吸引了万科A(000002)、首开股份(600376)、龙湖、合景泰富、保利、绿地等34家地产大佬前来参战,现场观战的房企和媒体也多达上百人。

13宗地总建筑面积达157万平方米,最终成交金额超过107亿元。数据显示,今年前2月北京土地出让金收入已达230亿,超过去年全年土地出让金收入的一半以上。

无人问津到价格翻倍

昨日北京迎来供地高峰日,集中成交13宗地,总建筑面积达157万平方米,出让底价合计超过78亿元,成交金额超过107亿元。这是继北京中服地块集中出让后,少有的集中出让情况。其中,包含12块居住用地和1块商业金融用地,房山地块占到了7块。

刚过午时1点,北京市土地整理储备中心便已熙熙攘攘、人头攒动。现场竞价的13块地分别位于平谷、房山、顺义、密云、大兴和朝阳区,其中仅房山就有7块地,现场争夺气氛异常热烈。另外,朝阳区的两块地也争夺激烈。

在房山区的7个地块中,最受关注的是房山区长阳镇01-08-03、01-11-04等地块二类居住、商业金融用地,吸引了合景泰富、泰禾、首创、保利、首开股份、珠江地产、万科、绿地等8家房企现场竞拍。

该地块挂牌起始价10.7亿元,现场举牌异常激烈,经过49轮举牌后,合景泰富将价格抬到16亿元价格上限,改由竞拍建保障房面积决胜负。起初,万科与合景泰富、泰禾交互举牌,但合景泰富似乎志在必得,举牌不眨眼,又经过51次举牌,将保障房面积从1.2万平方米抬高到5.1万平方米,令其他房企却步。

最终,合景泰富旗下广州市诚誉



北京市土地整理储备中心交易现场熙熙攘攘、人头攒动

王砚/摄

房地产开发有限公司以16亿加配建5.1万平方米公租房胜出,而扣除保障房面积后,该地块折合楼面价超过1万元每平方米,溢价率达50%,创下房山楼面价新高。

现场观战的其他房企直呼“疯了”,因为房山区域目前在售房价在1.7万~1.8万元每平方米,而该地块将来的成本将达到1.7万~1.8万元每平方米。

一位现场不愿透露姓名的房企人士告诉证券时报记者,房山长阳这两块地在2011年底挂牌时,没人要流标了,当时楼面价也就5000元每平方米出头。

去年中铁房地产拿的一长阳地块,当时的楼面价才4800元每平方米,而半年前一直无人问津甚至流标的地块,如今变成了香饽饽,楼面价竟然超过万元,翻了一倍,这不是发疯了吗?该房企人士说。

另一块大兴区孙村组团三期B-

07地块二类居住用地项目,也是如此。据了解,该地块在半年前以8亿元挂牌时,也一直没人要,现在该地块被中水电和金地联合体以12亿元加配建1万平方米保障房竞得,折合楼面价8917元每平方米,溢价率也达50%。该地块吸引了9家房企前来竞拍,共进行了48轮竞价。

首开股份获朝阳两地块

在另一个拍卖室内同样进行着豪强争霸,因为这里有备受关注的朝阳区孙河乡两块居住用地。其中,各房企对面积达到6万多平方米的G地块竞争尤为激烈。首开股份、龙湖、懋源、路劲等大佬不惜一掷千金,由12.32亿元的起始价抬升至16.6亿元,从第9轮竞价开始首开股份单挑龙湖,此后又经10轮争夺,首开股份以2000万元的劣势,险胜龙湖。

此前,首开股份、龙湖在对孙河F

地块的争夺中曾冤家聚头,首开股份的举牌代表淡定追码,强势逼迫路劲、懋源等弃局,而龙湖惜败,止步于10.5亿元。第23轮,首开股份以10.6亿元将F地块收入囊中。

在现场观战的看客群情激昂,除了为自家公司叫好声和惋惜声外,还有人在议论着:趁两会还没开,出这么高的价就先把地给圈了,要是两会出来调控房价的政策,看这些房企怎么活。”

也有现场观战的人士表示:羊毛出在羊身上,只要盖出来自然就有人买。”

经过20多轮的争夺,首开股份分别以10.6亿元和16.6亿元竞得朝阳区孙河乡西甸村F地块和G地块,折合楼面价分别为2.59万元每平方米和2.64万元每平方米,溢价率分别为32.5%和34.7%。业内人士认为,这两块地并没有达到价格上限,比此前预期价格要低。

万科发力国际化 国内市场不放弃

证券时报记者 冯尧 邓常青

国际化和是否看好国内市场没有关系。”万科A(000002)总裁郁亮在昨日的业绩说明会上这样表述。

万科去年业绩毫无悬念刷新行业纪录,而其国际化也迈出重要步伐。近来万科连续布局香港以及美国房地产市场,业内纷纷猜测万科未来是否有意收缩国内房地产的投入。对此,郁亮称,目前,即使是万科号称做到全国第一,但市场份额也非常微小。

目标国际化企业

在业绩说明会上,郁亮透露出一个数据,万科在国内市场的占有率仅仅是2.19%左右。在他看来,即便万科在规模方面做到国内第一,但市场占有率仍然很低,因此完全没有必要收缩国内的项目开发。

那么,为何万科要去海外?因为万科的未来一定是一个国际化的企业。”郁亮坚定地表示。他坦言,万科的国际化早在2004年便提出,当时就提出,万科第4个10年的目标便是成为全球优秀企业,因此万科希望向国外的优秀企业学习。”郁亮称。

这半年来,万科以行动在逐步实现10年前所定下的目标。2012年7月,万科成功收购香港上市公司南联地产控股有限公司75%的股权,目前已将其更名为万科置业(海外)有限公司。

2013年1月,万科公布B转H股方案,使得万科进一步获得海外融资平台。在积极对接国际资本市场的同时,万科对国际化业务的探索也进入实际操作层面。2013年1月,万科联合香港新世界,竞得香港荃湾西站项目;2月,联合美国地产企业铁狮门

投资开发旧金山富升街201地块。

郁亮透露,此番万科与铁狮门合作,是通过近2年的考察才作决定,期间与多家当地开发商有过洽谈与考察。我们与铁狮门是先签订框架协议,然后才开始着手拿地,万科是抱着学习的态度试水海外市场,并非拿到地块才去寻找合作对象。”他坦言。

扩大国内份额

此外,从去年年底开始,随着一二线城市土地市场放量,多家标杆房企

纷纷由过去掘金三四线城市,转向一二线城市发展,万科也不例外。

不过,郁亮昨日表示,万科式的投资不是按一二三线城市分类模式投,只要有市场,万科未来可能在国内任何城市开发项目,扩大市场占有率。

万科方面希望,通过国际化业务尝试,公司将获得实地认识和了解海外成熟市场运作经验的机会,在此过程中,公司将一方面培养自身海外业务能力,另一方面将海外成熟经验引入国内房地产开发。例如,对提升公司在产品设计、客户需

求理解、精细化管理等方面的专业能力也将起到积极作用。我们未来企业经营的重点,毫无疑问仍是国内市场。”郁亮表示。

除此之外,万科方面还表示未来一定会介入城市更新旧改。郁亮提到,万科和深圳福田区政府签订了旧改框架协议,其中合作项目包括保障房建设等。万科也知道旧改的速度肯定是快不起来的,不过,高周转现在也不是万科独有的优势,既然深圳那么多开发商进军旧改,如果万科不做就分不到羹,所以旧改是万科一定要做的。”

万科总裁郁亮:城镇化绝非房地产化



万科总裁郁亮

本报资料图

证券时报记者 冯尧 邓常青

在昨日的业绩会上,万科总裁郁亮又一次谈及城镇化。郁亮担忧,城镇化一定不是房地产化,一旦演变成房地产化,那么调控之下房地产的前景会很暗淡。

“城镇化将给房地产带来春天”的论调成为近来房地产行业唱多的一个原因。不过,郁亮认为,城镇化绝对不是房地产化,如是的话行业就会迎来巨大灾难,因为这两个概念的内涵有很大的差别。“城镇化的启示是,劳务工进城后,在教育、医疗的条件满足的同时,也需要满足居住要求。作为开发商,我们将对城市不同的要求,提供不同的配套服务。”他表示。

事实上,万科去年已经陆续推出住宅产品服务。去年,万科先后在

深圳、杭州、南京、上海、北京等项目中推出第五食堂、万物仓、幸福驿站等社区服务产品。郁亮认为,在以自住需求为主导的行业“下半场”,丰富的生活配套将成为公司产品竞争力的重要来源。

此外,万科今年住宅产业化的重点将转向工厂化。万科方面透露,近年来万科已经开始在项目建造中大规模推广钢模、铝模技术。机械灌浆、机械腻子打磨等一系列机械化工艺也开始在万科的项目中获得推广。

郁亮透露,2013年,万科将力争在主流产品中实现15%的项目内外墙无砌筑,15%的项目内外墙免抹灰,以及10%的项目采用PC外墙。对于产业化前景,他表示,万科的工厂化已经探索了10余年时间,工厂化带来的先发优势,将比装修房更加显著。

广药吸收合并白云山上半年完成 王老吉大健康去年盈利3096万

证券时报记者 甘霖 曹攀峰

广州药业(600332)今日发布2012年年报,在药品降价、成本上升的市场环境下,该公司业绩仍然实现持续稳健增长。

数据显示,广州药业2012年度实现营业收入82.3亿元,同比增长51.3%;实现净利润为3.95亿元,同比增长37.5%。对于以医药为主营业务的广州药业而言,2012年收回王老吉品牌,并成立子公司独立运营,无疑更令投资者关注。从广州药业交出的答卷看,王老吉的经营已超预期,王老吉大健康公司创造净利润3096万。

王老吉运营见成效

广州药业打了一场凉茶保卫战。从2012年5月份王老吉正式回归,一年来,该公司与加多宝集团在法律、渠道和广告等各个层面,开展凉茶大战。为了运营好王老吉品牌,广州药业成立王老吉大健康公司独立运营王老吉。在广州药业董事会看来,2012年是超常规运营红色罐装及红色瓶装王老吉凉茶产品。”

公告显示,2012年,广州药业已先后与统一、银鹭等全国知名食品生产、原料和包材供应商建立战略合作关系,提升产能。快速建立自己的销售队伍与客户群,在全国范围内快速开展红罐王老吉及红色瓶装王老吉凉茶的铺货上市工作,并收到了良好效果。

从财务数据上看,王老吉大健康公司去年创造净利润3096万;同时大健康公司接受经销商的预付货款大幅增加,并导致广州药业2012年预收款项达到3.37亿,同比增129%。王老吉大健康公司去年还加大了广告宣传力度、营销人员费用以及运输费用等与销售相关的支出,从而大幅增加该公司的销售费用,2012年销售费用达到13.6亿,同比增加了91.25%。

多位接受证券时报记者采访的分析师表示,之前均预测2012年王老吉大健康公司将难实现盈利,如今能够盈利已超预期;不过,广州药业仅3.37亿的预收款项则低于业内预期。

此外,广州药业持股48%的王老吉药业也在运营王老吉。数据显示,王老吉药业2012年主营业务收入为23.2亿,同比增20%,其中盒装王老

吉凉茶和王老吉润喉糖销售收入分别同比增22.4%和49%。

截至目前,除红罐王老吉外,广州药业推出的瓶装、低糖、无糖、固态型王老吉相继上市。调研显示,王老吉局部市场月销量已与对手相当,并开始超越,2014年王老吉将形成“盒、罐、瓶、条”全系列,优势互补。

广州药业表示,展望2013年,该公司将通过进一步挖掘“王老吉”等品牌的资源力,加大新产品研发力度,提升产能,严格成本费用控制,强化品牌宣传力度及广告投放力度和广度、营销网络及终端市场的精耕细作等措施,全面推进大健康产业的发展。

上半年完成重组

此外,广药换股吸收合并白云山也一直为外界关注。

广州药业与白云山的重组方案已于去年12月得到证监会批复。广州药业表示,争取在2013年上半年完成吸收合并白云山的工作。

为了不影响资产重组进程,广州药业表示将不进行利润分配,但待资产重组方案实施完成后,该公司将考虑派发特别股息,且现金方式分配的股利不低于2012年净利润的10%。

业内人士认为,广州药业借重组白云山、王老吉商标回归,天时地利人和,有望实现“大南药+大健康+大商业”产业三驾马车共同拉动发展。

从机构持股看,去年四季度,机构曾出现小额减仓。去年三季报时,香港中央结算(代理人)有限公司、广发大成成长混合基金、兴全社会责任股票基金等9家机构和个人共持有广州药业29.88%的股份,而到四季度,上述机构持股比例下降至29.27%。其中,广发大成成长混合基金持股比例由三季报的1.36%,下降至0.31%。

广州药业表示,2013年将是正在进行重大资产重组的广药集团的资源效益年”。随着新医改进一步推进、国内对中药和生物医药发展重视程度的提高及规划、医药经济国际化、人口老龄化、人民生活水平的提高,打造“大南药”、“大健康”、“大商业”等举措,将为广药发展带来机遇。公司方面预计,2013年广州药业争取实现主营业务收入不低于108亿元。

*ST珠峰定增4.95亿股 涉足上游铅锌矿采选

见习记者 张奇

*ST珠峰(600338)今年好事不断,此前2012年业绩预告净利润约7340万元,解除退市警报。今日,在停牌近8个月后,公司定增31.5亿股购矿的重组方案终于出炉。

*ST珠峰今日披露,公司拟以发行股份的方式向控股股东塔城国际、东方外贸、中环技等三方购买其合计持有的塔中矿业100%的股权。借此交易,公司将涉足金属矿采选业。

根据评估报告,截至2012年9月30日,塔中矿业净资产账面价值为3.25亿元,评估值为31.51亿元,增值率为28.26亿元,评估增值率为870.83%。其中,评估增值主要来源于拟购买资产探矿权、探矿权的评估增值。*ST珠峰拟发行股份购买塔中矿业100%股权,发行价格定为6.37元/股,将累计发行4.95亿股。其中,公司将向塔城国际发行2.28亿股,向东方外贸发行2.28亿股,向中环技发行3957.39万股。

*ST珠峰表示,塔中矿业成立于2007年6月,注册资本为3000万美元。公司法定地址为塔吉克斯坦共和国卡拉姆市阿尔登-托普坎镇22号。其股权结构为塔城国际、东方

外贸、中环技分别持股46%、46%、8%。塔中矿业的主营业务为有色金属铅锌矿的开采、选矿。公司目前拥有阿矿和派矿的采矿权以及北阿矿的探矿权,并具备年处理130万吨矿石的产能。

资料显示,塔中矿业2011年度实现营业收入2.19亿元,实现净利润5425.4万元;2012年1-9月,塔中矿业实现营业收入3.51亿元,实现净利润1.19亿元。

重组方案中,*ST珠峰还同此次交易各方签署了盈利预测补偿协议。塔城国际、东方外贸、中环技向*ST珠峰承诺:塔中矿业在2013-2015三个会计年度扣除非经常性损益后的实际净利润数将分别不低于2亿、2.5亿及3.9亿元。

*ST珠峰还表示,上述交易完成后,公司除了原有的有色金属冶炼业务之外,将开始从事上游有色金属矿采选业务。公司将在有色金属矿产资源、开采能力方面具有较强的竞争力,同时公司境内外、上下游业务也将形成协同效应。

此前,*ST珠峰在业绩预告说明事项中称,如2012年度经审计的会计年报实现扭亏为盈,且符合规定,将及时申请撤销退市风险警示。据悉,*ST珠峰年报预约于3月6日披露。