

## 北京昨日拍出三地块 成交价合计达39亿

昨日,北京市土地整理储备中心现场竞拍三块宅地,房山一块、怀柔两块,共吸引了万科、泰禾、融创、富力、首创等近30家房企到场参与。最终,三地块合计土地出让金达到了39.07亿元。其中,万年基业以15.74亿元、配建4.2万平方米限价房竞得房山地块,纯商品住宅部分楼面价每平方米超过2万元,创房山楼面价新高。

公开信息显示,北京市房山区长阳镇18-02-13等地块住宅及体育用地,规划建筑面积11.04万平方米,挂牌起始价10.5亿元,截至昨日下午现场竞拍之前,已经收到20次网上报价。而现场参与的包括万科和住总联合体、首创、合景泰富、五矿、融创和葛洲坝联合体、万年基业、华远、金融街、绿地、北京城建、泰禾、中水电和金地联合体、富力、旭辉等20家房企和联合体,竞争激烈。

第一阶段,经过29轮竞价,亿利的报价达到该地块最高合理价格上限15.74亿元,以10.5亿元的挂牌起始价格计算,溢价率达49.9%。第二阶段,转为竞拍限价房面积,有5家房企退出,最终经过42轮举牌,万年基业力压北京城建竞得该地块。根据标书规定限价房按每平方米9800元计算,剔除限价房及体育场部分后,该地块楼面价每平方米超过2万元,创房山地区楼面价新高。

截至日前,北京房山区年内商品房销售均价最高的金地朗悦项目,年内签约均价为每平方米1.98万元,该地块土地价格已经超过了在售物业价格。”北京中原地产市场研究部总监张大伟说,该地块的出让价格,势必影响此后出让的同区域地块,进而影响房山区区域市场,如果限价房地价等地块不加快推出,房价在“金九银十”依然将维持上涨的趋势。

此外,怀柔区的两块宅地,其中一块被北京万通正远置业有限公司以6.88亿元配建3000平方米限价房拿下。根据出让标书,该地块限价房部分每平方米8200元,剔除限价房部分,该地块楼面价约每平方米6700元。另一块地被北京北控置业有限责任公司和北京京地咨询有限责任公司联合体以16.45亿元底价竞得,楼面价每平方米7094元。至此,怀柔的土地成交价格也创造了区域新高。

张大伟说,北京今年累计土地出让金已经达到了983.26亿元,前8月突破千亿元已经没有悬念。(张达)

## 掌趣科技 智能手机游戏收入增574%

掌趣科技(000315)今日发布2013年半年报,报告期内智能手机游戏业务收入同比大增573.72%,达2632.78万元。同时,掌趣科技以8月21日股份总数3.92亿股为基数,以资本公积向全体股东每10股转增8股。

2013年上半年,掌趣科技实现营业收入1.28亿元,同比增长33.93%;归属母公司所有者净利润4500.67万元,同比增长41.03%。其中,传统手机游戏业务收入同比减少11.03%,占营业收入的比重同比下降了29.23个百分点;智能手机游戏业务收入同比增长573.72%,占营业收入的比重同比上升了16.43个百分点;互联网页面游戏业务收入同比增长92.28%,占营业收入的比重同比上升了6.74%。

掌趣科技称,随着智能手机游戏和互联网页面游戏市场规模的持续增长,公司加大了智能游戏产品和互联网页面游戏产品的开发和推广,其中自研手机游戏《石器时代》上线数据良好。

不过,掌趣科技综合毛利率为45.89%,比上年同期减少了15.11个百分点,主要系渠道推广成本升高所致。(杨苏)

## 康得新 上半年净利增六成

康得新(002450)今日披露半年报。报告期内,公司紧抓预涂膜环保替代和光学膜进口替代两大发展机遇,实现营业收入15.1亿元,同比增长57.01%;归属于上市公司股东的净利润2.89亿元,同比增长60.29%。

上半年,公司主要产品预涂膜和光学膜分别实现营业收入6.32亿元和7.47亿元,同比增长20.74%和122.56%,光学膜收入总和首次超越预涂膜,成为公司收入贡献第一的产品。覆膜机和BOPP膜上半年分别实现收入1911.8万元和7755.3万元。

上半年公司实现海外收入4.03亿元,同比增长200.23%;国内业务收入10.74亿元,同比增长31.3%。海外业务收入占总收入比重达27.3%。

在康得新2亿平米光学膜产业集群相继投产,市场开拓是个挑战。公司称,在量产供货国内一线、二线客户的基础上,康得新在持续开展对三星、LG、友达、群创、冠捷、索尼等国际一线客户的量产认证。目前已向群创光电供货,预计三、四季度其他国际一线客户有望实现突破。

康得新预计,1-9月归属上市公司股东净利润变动区间为4.2亿元至5.1亿元。(邹昕昕)

# 万亿养老市场待开发 上市公司筹谋分羹

证券时报记者 张奇

上周,国务院总理李克强主持召开国务院常务会议,确定了深化改革加快发展养老服务业的任务措施。目前在A股上市公司中,已有万科、世联地产、金陵饭店、上海三毛等多家上市公司布局养老产业,而据记者不完全统计,近年来已有近20家房产公司投资养老地产。

8月19日,世联地产与台湾最大的养老产业集团恒安照护集团签署战略合作协议,探索符合中国市场特点的养老服务模式。世联地产董事长陈劲松预计,国内养老产业市场规模至少万亿以上。

## 上市公司看好养老业

我为什么强调是养老业务而不是养老地产?因为养老一定是一个服务,房子只是一个工具,但不是最重要的部分。”万科总裁郁亮在不久前公司的中期业绩发布会上透露,万科已召开集团第三次养老业务讨论会,试图找到养老业务发展的商业模式。不过,目前还未看到一个很清晰的商业模式以及盈利模式。

万科之外,最近比较引人注目的是世联地产与台湾恒安照护集团的合作,恒安照护集团是台湾最大的一家专业的养老服务商,目前在台湾拥有700多位员工,照料5500多位老人。

此外,一些中小上市公司也计划进入养老产业,奥维通信今年7月决定出资100万元成立甘肃民维虚拟养老服务中心;双箭股份去年底使用自有资金1200万元参股设立桐乡和济养老服务投资有限公司。

华泰证券分析师冯伟表示,中国的养老产业目前仍处于初始发展阶段,近年来国家出台了一些扶持政策,但具体配套实施政策尚未明确,整体政策扶持力度不够,但整体来看,市场潜力巨大。冯伟介绍,在国外,养老产业是一个很庞大的产业链,老年护理服务业涉及老年护理服务和设施行业、老年教育、老年旅游、老年金融各个领域。

数据显示,2010年中国老年人市场的年需求达到1万亿元,2050年左右将达到5万亿元。而目前中国每年为老年人提供的产品不足1000亿元,供需之间存在巨大商机。8月16日,国务院常务会议提出,要将养老产业打造成为朝阳产业,支持社会力量举办专业化养老机构,鼓励境外资本投资养老服务业。

## 国际养老巨头已潜伏

日本政府早在2010年出台的新增长战略中就明确指出,应积极向中国等亚洲市场输出医疗、护理、健康等相关产业”。目前日本已经率先进入高端养老市场。

上海三毛早在2011年3月,就与日本Medical Care Service合资成立了“上海善初会养老产品研发有限公司”,公司出资153万美元,持股51%。2012年12月,上海三毛发布定向增发预案,拟募集资金3.5亿元用于善初会养老等项目。上海三毛董秘沈磊表示,公司希望成为高标准助老服务的合格供应商。

数据表明,在我国,60岁以上老人有健康问题的比例超过65%,维持健康、专业护理是他们的刚性需求。而不少开发商在开发设计时

将健康老人作为首要目标,忽略了引进专业康复护理医院的必要性。

恒安照护集团董事长胡世贤表示,在开发中尽早调低健康老人的预期比例将大大减少亏损率。

金陵饭店在养老产业的开拓中,也注意到养老服务的重要性,年初与美国知名养老机构诺滨逊国际管理公司合资成立专业养老服务公司——江苏金陵诺滨逊老年养怡股份有限公司,引进国外先进养老管理技术标准。

金陵饭店集团董事长汤文俭此前表示,要努力争取做养老产业的一面旗帜。业内预计,公司在养老产业方面或将有所动作。而早在2013年以前,金陵饭店集团公司已决定将联合盱眙县相关单位,投资建设大型养老社区。



IC/供图

# 中国式养老地产开发模式待破解

证券时报记者 杨晨

随着中国社会老龄化程度不断加深,养老地产早已被市场打上了“无光”的标签。由于养老地产在专业化及运营方面具有特殊的要求,尽管近五年已有不少房企试水养老地产,但清晰的盈利模式仍未出现。至今,中国式养老地产的开发模式仍处在探索的阶段。

## 不好吃到嘴的蛋糕

按照国际标准,65岁以上人口占总人口的7%或者60岁以上人口占人口10%以上时,即为老龄化社会。截至2011年末,我国内地60岁以上老人已有1.85亿,人口占比已达14%。相关数据进一步显示,我国不仅已步入老龄化社会,且这一程度还在不断加速。

相对于正在膨胀的养老需求,国内养老地产的开发显得相对滞后。事实上,国内养老地产已喊了四五年,但目前还未有真正成功的典型项目,多数仅仅是将有养老概念的房子建了起来。以深圳周边的惠东地区、南沙地区为例,养生、休闲、度假为概念的项目众多,但配套的服务体系(如医疗、健康养生功能项目、常规服务等)并未建立起来,整个操作模式还是以传统的房地产模式为主。

世联地产事业部总监李亚南总结,目前试水养老地产的开发商不

少,但开发模式还处于探索阶段。地产商开发养老项目存在四个痛点亟待解决。“一是模糊而想当然的市场。项目是针对高端健康老人,高端自理老人,还是需要护理的老人?老人的支付力如何?二是盈利的困扰。养老项目土地的特殊性导致产权不能销售,非产权交易如何实现盈利?三是如何销售的问题,谁来埋单?老人还是子女?四是如何持续经营,应该提供哪些服务内容?”

世联地产调查显示,老人的支付意愿与所提供的康复、医疗服务内容正相关。50%以上的健康老人每月最多愿意花4000元~6000元为基础生活照料买单,另一半老人表示只有身体需要专业护理时才会以较高的价格入住老年公寓;仅有少数身体某些机能丧失或有慢性病的老人愿为健康维持或身体康复的相关服务支付更高的价格。

李亚南表示,“朱富先老”、朱老先衰”是中国养老市场的八字真相。朱富先老”意味着老人的支付力有限,老人选择养老项目是一种精打细算和消费理性的方式,因此,怎么降低支付门槛、创新支付方式是养老项目普遍待解的课题。“朱老先衰”则意味着老人的身体健康维持、康复、治疗等需求是真正的刚性需求。如果不能够给他提供跟医疗相关的服务的话,他就不买单,而且他也不能付高价,这是市场的现实。

## 美日模式难复制

养老的中国特色之路究竟该怎样走?调查显示,服务、医疗和费用是老人最关注的三个因素。对于环境来讲,老人对于物业本身的功能和面积要求不高,对档次、装修、功能面积的要求也不高,但是对居住的便利性、文化功能还有休闲的空间要求很高。在收费模式上,大部分老人对于月租金的承受能力相对有限,而且押金也不能收特别高。

李亚南介绍了三种可供探讨的开发模式:

第一种叫做隔代亲情社区的模式。这个模式适合放在城市的边缘区,比如城市公交系统终端站点。这种社区销售和持有的物业大致在7:3比例,这样来保证开发资金不断流。同时年轻人和健康老人可以混住。核心配备要有幼儿园、亲子乐园、老年人活动中心等基础设施,可以成为一个适老化的大生活社区。

第二个模式针对自理老人和护理老人,叫做会员制的医养综合体模式。这类养老项目地块需要直接受医疗机构和城市生活配套资源辐射,规模不宜大,一般是在200亩以内,项目不能销售产权,全部持有,采取分等级的会员制的盈利模式。目前此类项目国内已有一些实践案例,如上海亲和源老年社区、北京太阳城水岸香舍、天津宝坻云杉镇等。

第三种模式叫做养生的目的地模式。这种项目因为距离城市比较远,所以必须要打造非常有吸引力的核心设施。这种核心设施加上物业销售或者是会员销售可以作为盈利方式,而且针对的客户主要是高保健意识的中高端家庭。

据了解,国内大部分开发企业倾向于学习美国和日本模式。美国养老地产已由投资方、建筑商、运营商形成了一个完整的融资、建设、运营的市场化体系,各环节专业分工实现了高效低风险运作,核心是借助成熟的商业化运作模式解决养老问题。而国内的养老地产全链条由地产商独立整合资源完成,所以,中国目前难复制美国模式。日本养老模式借助高福利养老政策和低融资成本推动市场迅速做大,具有小型化、持有化、精品化特征,国内的政策环境和融资环境与日本尚有明显差异,目前亦难复制日本模式。

台湾恒安照护集团董事长胡世贤认为,养老产业承载了更多的社会责任属性,使得其与纯商业性质的地产、保险、金融等产业不同,它没有退出机制,同时因中西文化的差异,美国日本等海外养老模式及理论难以在中国复制实行。比如在文化上,中华文化遵从儒家思想,有有土斯有财、储蓄、留遗产给子女等观念和传统,这些风俗、价值观、习惯等和西方国家均有很大差别,所以照顾模式必须考虑到中华文化的特性。”

# 国投新集获注大股东28亿煤炭资产

证券时报记者 程鹏

停牌3个多月的国投新集(601918),今日发布了定增收购大股东28.36亿煤炭资产的公告。

昨日,国投新集与大股东国投公司签署了《发行股份购买资产框架协议》,国投新集向国投公司发行股份购买其持有的国投煤炭有限公司100%股权,拟收购的标的资产的预估值约28.36亿元。同时,国投新集拟非公开发行股票募集配套资金用于补充公司流动资金,以增强交易效率。募集配套资金总额不超过本次交易总额的25%。国投新集股票停牌3个月后将复牌交易。

公告显示,经过重组剥离后,国投煤炭公司持有国投大同95%的股权,持有国投昔阳和郑州能源60%的股权,持有国投新能40%的股权。4家公司的经营范围主要位于山西、河南等我国煤炭主要产区,2012年的煤炭产量总计约750万吨。按照国投煤炭公司持有4家下属企业的股权架构,2012年及2013年1~6月



资料图

份的上述公司模拟口径主营业务收入分别为30.03亿元和15.9亿元,归属母公司股东净利润分别为3.38亿元和1.35亿元。

今年8月15日,国投新集实施每10股送2股转增2股的方案,8月21日,国投新集实施每股派发0.1元(含税)的现金分红。利润分配实施完毕之后,国投新集本次发行股份购买资产发行价格由7.94元/股调整为5.6元/股。按照发行价格5.6元/股计算,国投新集将向国投公司非公开发行的股份数量约为5.06亿股。

本次交易前,国投新集的经营主要以刘庄煤矿为主,经营区域也

主要集中安徽省境内。本次交易完成后,国投新集将成为全国性的煤炭开采、加工、销售企业,业务规模将得到显著提升。

本次交易也是国投公司为彻底解决国投新集与国投公司之间潜在同业竞争问题的重大步骤。交易完成后,国投新集作为国投公司煤炭板块唯一上市平台与国投公司之间潜在同业竞争风险将进一步降低。

此外,在本次交易完成后5年内,国投公司将尽快完善和解决本次未注入煤炭资产的权属和瑕疵问题,并择机将符合注入上市公司条件的煤炭资产注入国投新集。

# 锡业股份 铅业分公司停产止损

锡业股份(000960)今日披露,基于上半年的经营压力,为避免铅市场环境持续恶化而给公司带来更大的损失,定于2013年8月底对铅业分公司进行停产。目前有色金属价格和贵金属价格在低位震荡,锡业股份铅、银产品和原料的价差不能弥补作业成本和回收损失,公司铅业务亏损比较严重。

此次铅业分公司停产,将对锡业股份2013年全年的生产经营业绩有一定影响,根据公司财务部门按目前的市场价格进行初步测算,铅业分公司停产对2013年年度净利润减少亏损约4200万元。除此之外,锡业股份其他业务生产经营情况正常。

公司将根据市场环境的变化及时组织恢复生产工作。(郑昱)

# 香雪制药上半年净利增三成

香雪制药(000147)今日披露半年报。得益于营销网络的进一步拓展及管理水平的提升,今年上半年,公司实现营业收入4.53亿元,同比增长32.05%,归属上市公司的净利润为5523.47万元,同比增长29.54%,每股收益0.14元,同比增长27.27%。

半年报显示,香雪制药上半年经营活动产生的现金流量净额1.02亿元,同比大幅增长654.2%。该公司主营产品抗病毒口服液、板蓝根、橘红系列都实现了不同程度的增长,特别是板蓝根和橘红系列,其营业收入分别实现了56.84%和50.03%的增长。(刘莎莎)