

新鸿基218亿夺上海徐家汇地块 总价创4年新高

该地块经过逾200次竞价后成交,最终价格较拍卖起价175.41亿元溢价24%

证券时报记者 冯尧

同样是港资房企,选择截然不同。李嘉诚旗下和黄长实着手出售位于上海、广州项目,而新鸿基地产 00016.HK 却以 217.7 亿元天价一举吞下备受瞩目的上海徐家汇中心地块。

昨日,新鸿基地产力压九龙仓恒基联合体获得该地块。徐家汇中心地块 217.7 亿元总价也创下 2009 年 12 月广州亚运城地块 255 亿元以后的内地地价最高记录。

在仅有半个小时的竞价中,九龙仓恒基联合体和新鸿基地产的争夺相当激烈。经过逾 200 次叫价后,新鸿基地产以 217.7 亿元的价格拿下该地块,高出对手 1000 万元,该价格较本次拍卖的起价 175.41 亿元溢价 24%。

花旗发表研报预计,该项目落成后,零售和持有比例将会为 3:7,估算未来租金收入将达到 30 亿元。不过,该机构同时预计,由于面临支出巨额土地出让金,新鸿基地产净负债率将会在年内上升 7.5 个百分点。

据悉,上海国土局方面曾披露,该地块预申请人共有 4 人,但其中两名预申请人申请退出,最终只有两名预申请人入围。最终入围的是新鸿基地产和九龙仓恒基联合体。申请退出的是太古地产 01972.HK,以及怡和与置地财团。

根据官方规定,该地块的后续开发将由新鸿基独自开发,不会引入合作伙伴。在开工时间方面,官方规定拿地后 12 个月内须动工,而动工后 60 个月内需完成总建筑面积的 70%,动工后 84 个月内项目需全部竣工。不过对于善于“慢工出细活”的港资开发商而言,7 年时间完成项目可谓绰绰有余。

对于新鸿基以 217.7 亿元获取该项目,上海业内普遍表示看好。同策咨询研究中心总监张宏伟表示,此前预期该地块的溢价在 20%~30% 之间,而最终成交价并未超出此范围。他认为,虽总价较高,但从楼面价来看其实在合理范围之内。

而上海一家在港上市的房企高层也认为,目前徐家汇中心地块附近楼盘的均价约在 5 万元/平方米左右,因此该地块最终单价并不算离谱,估计上海在很长时间内不会再推出这类土地大体量核心土地,加上这块地的发展潜力和位置的稀缺性,都足以支撑该价格”。

值得注意的是,参与争夺该地块

均为港资房企,为何港资对于徐家汇中心如此热衷?

此前政府从上实城开手中收回该地块,其实就表明态度。”上述房企人士称。该人士认为,内地房企运营大体量商业项目尚显稚嫩,而海外公司又可能水土不服,港资则正好弥补了这两方的不足,比较适合开发大体量商业项目,徐家汇中心项目作为上海市中心极为罕见的大体量地块,如何利用其提升徐家汇在上海浦西的价值是官方需要慎重考虑的。”

事实上,徐家汇中心地块在过去 18 年间几经易主,本次入市 175.26 亿元起拍总价打破了上海最贵地块纪录,同时将再度延续上海地王的称号。

据不完全统计,2009 年以来,全国出让的超出 175 亿元的地块仅有两幅。2010 年 1 月,广州亚运村地块拍出了 255 亿的地价,由富力、雅居乐、碧桂园三家联合体竞得;2010 年 9 月,中冶置业以总价 200.34 亿元竞得南京下关区两幅相邻巨无霸地块。

■ 相关新闻 | Relative News |

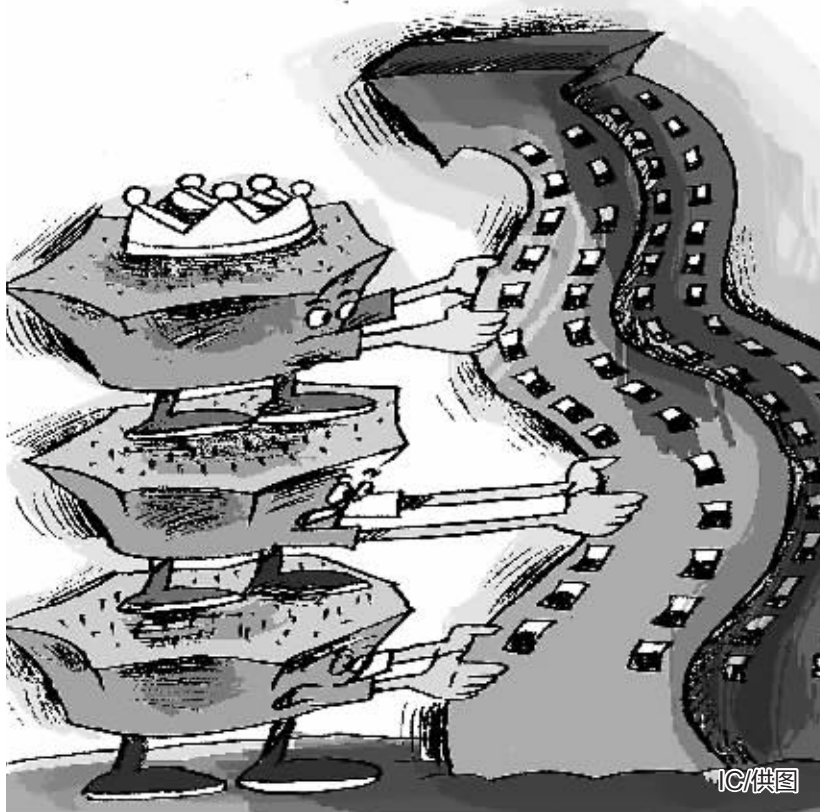
杭州华家池三地块吸金137亿

证券时报记者 李欣

昨日下午,杭州土地市场最受关注的华家池三地块正式开拍,总出让面积 239.7 亩,总起价 97.3 亿元,总成交金额为 136.73 亿元,总溢价率为 40.52%。三地块分别以 56.2 亿、36.7 亿和 43.83 亿被绿地、世茂和滨江拍得。

证券时报记者从拍卖会现场看到,正式开拍尚未开始,大厅内就大牌云集,坐满了前来参拍的开发商。万科、绿地、世茂、绿城、滨江、融创等知名开发商悉数到场。拍现场也上演了一波龙虎斗,特别是后两地块均达到溢价 49% 上限,进入保障房竞拍阶段,争夺相当激烈。

据记者了解,此次华家池地块之所以引起开发商和市场的极大关注,这主要与这块地的优势有关,华家池处于杭州黄金地段,背后还有浙江大学丰富的历史人文内涵,本次三地块已成为杭州城区市中心最后的具有超



IC/供图

大规模的规划用地。而且本次三地块起拍总价高达 97.3 亿元,即使是底价也已经创下杭州历史新高。在此之前,杭州总价最高的土地身价仅 55.9 亿元。2012 年 10 月由中海夺得的三堡三地块之和)。

但与此前市场预计的同一房企或房企联合包揽华家池三宗地的预期有所不同,三宗地块分别由三家不同的开发商竞得。而且,从竞拍轮次来看,大多数开发商都没有打包三宗地块的打算。

以体量最大的 57 号地块为例,相比周边地块庆春御府 2009 年拿地价 20622 元/平方米、绿城兰园 2009 年拿地价 20963 元/平方米而言,57 号地块起拍价 14934 元/平方米并不算太高。虽然首轮跳空 7 亿元开拍,但后几轮只有万科、绿地、滨江参与,最终被绿地集团以 19416 元/平方米的拿地价拍得,并以总价 56.2 亿元成为新地王。

而 58、59 号地块,绿地和万科均未参与竞拍,在绿城率先退出后,仅有世茂和滨江两家轮流竞拍并都进入保障房竞拍阶段。最终,58 号地块由世茂以 36.7 亿元竞得,楼面价 23828 元/平方米,至少配建保障房面积 2000 平方米。59 号地块由滨江以 43.83 亿元竞得,楼面价 23190 元/平方米,至少配建保障房面积 2200 平方米。

2013 年以来,杭州土地出让异常火爆,1-8 月共成功出让 140 宗地块,成交总面积 506.3 万平方米,成交金额达 682 亿元,已超过 2012 年全年杭城土地出让金额。而根据浙江省国土资源厅公告显示,9 月杭州还将迎来一波土地出让高峰,29 宗土地预计成交金额将超过 250 亿元。

2009 年,杭州土地出让成交金额为 1080 亿元,达历史最高水平。由于今年剩下近 4 个月的时间杭州还有相当数量的土地出让,业内预计今年土地出让金额将接近或超越前述纪录。

天保基建定增15.5亿 投建天津房产项目

证券时报记者 靳书阳

今日,又一家房企推出增发募资预案。天保基建 000965 拟以不低于 4.48 元/股的发行价格,发行股份数量不超过 3.46 亿股,募集资金 15.5 亿建设三个房地产项目并补充流动资金。

公告披露,天保基建此次募资将主要投入到天保房地产空港商业区住宅项目(一期)、天保金海岸 D06 住宅项目,天保金海岸 D07 住宅项目等三个项目,另有 3 亿募资用于补充流动资金。

天保基建认为,近期在税收、信贷方面,国家先后出台多项政策,对中小套型普通商品住房的供给和需求给予支持。在日益严格的调控政策下,房地产市场趋于理性,刚需成为市场的主力。另外,随着我国城镇化快速推进,新增城镇人口将持续创造较大的购房需求。在城镇人口、居民可支配收入水平不断增加以及土地供应持续偏紧的前提下,房地产行业中长期发展前景依然看好。

公告披露,天保房地产空港商业区住宅项目(一期)位于天津市空港经济区内,空港经济区处在天津市区和滨海新区两极联动带,位于天津滨海国际机场东北端,距市中心约 20 公里。项目计划实现销售额 12.25 亿元,实现税后利润 1.29 亿元,项目投资净利率 14.03%,销售净利率 10.55%。

天保金海岸 D06 住宅项目位于天津市经济技术开发区的核心地段,

项目计划实现销售额 5.95 亿元,实现税后利润 1.09 亿元,税后利润率 24.15%,销售净利率 18.27%。天保金海岸 D07 住宅项目与天保金海岸 D06 住宅项目属相邻地块,计划实现销售额 8.52 亿元,实现税后利润 1.57 亿元,税后利润率 24.37%,销售净利率 18.39%。

天保基建表示,此次增发能为公司开发建设房地产项目提供有力的资金支持。

广宇集团将募资10亿 投向浙江地产项目

证券时报记者 靳书阳

广宇集团(002133)公告,公司拟以 3.74 元/股的发行价,发行数量不超过 2.67 亿股,募资 10 亿元建设分别位于舟山及杭州的两个房地产项目。

根据公告,广宇集团此次募资项目为舟山“临城 LKa-3-25b 地块”、杭州鼎悦两个项目。另外,公司拟投入不超过 2 亿元募集资金用于补充流动资金。

广宇集团表示,本次非公开发行将进一步提高公司资本实力,增强公司未来发展潜力。同时,非公开发行可以加快公司项目开发和资金回笼。



资料图

迪康药业欲购大股东地产资产

此举意味着蓝光集团入主5年后开始运作借壳事宜

证券时报记者 李雪峰

今年 5 月份宣布退出药品零售的迪康药业(600466)正在酝酿大动作。公司昨日披露,拟发行股份购买大股东四川蓝光实业集团旗下四川蓝光和骏实业和嘉宝资产管理集团股权。这意味着,沉寂 5 年之后,蓝光集团终于下定决心借壳迪康药业,实现地产资产的上市。

获注集团地产资产

以地产业务为主的蓝光集团 2008 年 6 月份从迪康药业原控股股东迪康集团手中接棒大股东,此后坊间一直有传言其将借壳迪康药业。不过直到今年 7 月份,蓝光集团才开始运作借壳事宜。

7 月 12 日,迪康药业以筹划重大事项为由宣布停牌 5 个工作日,不过到了约定复牌日期,迪康药业并未如期复牌,称前述事项尚在进一步论证之中。此后,迪康药业先后 7 次发布资产重组延期复牌公告。期间迪康药业对重组事项始终讳莫如深,直到昨日才明确透露重组对象系蓝光集团旗下和骏实业及嘉宝资产,但迪康药业将继续停牌 30 天。

蓝光集团官网资料显示,和骏实

业即是此前的蓝光地产,销售面积位列国内房地产开发企业前 30 强,系蓝光集团核心利润中心。和骏实业去年上半年资产规模超过 230 亿元,而迪康药业资产规模不足 6.5 亿元。

嘉宝资产则以物业管理及商业经营为主,且包含高尔夫球会运营。在蓝光系版图里,嘉宝资产是作为集团地产业务纵向延伸而出现的,年营收超过 5 亿元,相当于迪康药业年均营收的 150% 左右。

换言之,相对于近年业绩持续疲弱的迪康药业而言,重组对象和骏实业及嘉宝资产无论是体量还是持续盈利能力均优于迪康药业。若迪康药业成功完成增发并获注蓝光集团地产资产,则迪康药业将并存医药与地产两大业务。

对此,迪康药业相关人士昨日对记者表示,目前增发预案并未出炉,增发数量及收购蓝光集团地产业务的规模目前尚未确定,但公司并不会放弃医药业务,故目前不存在迪康药业将全面转型地产业务一说。

有意思的是,蓝光集团 2008 年入主迪康药业时,曾持股 29.9%,远超其他股东,但今年半年报显示,蓝光集团持股比例大幅降至 13.97%。事实上,从 2011 年 4 月份以来,蓝光集团多次密集减持迪康药业,一度引发蓝光集

团将撤离迪康药业的联想。从去年一季以来,蓝光集团中止减持迪康药业,但却将所剩不多的迪康药业股份近乎全部质押。

医药业务渐成式微之势

迪康药业通过增发购买蓝光集团地产资产,对迪康药业本身而言也是一次谋求转型的机会。

今年 6 月份,迪康药业以药品零售业务整体盈利能力较差为由宣布终止旗下四川和平药房连锁有限公司全部经营活动及业务,同时将择机转让该连锁公司及其子公司四川省眉山迪康中药材公司股权。由于迪康药业是新版 GSP 药品经营质量管理规范 6 月初实施以来首家拟退出医药零售业务的上市药企,故此备受关注。

据记者了解,在迪康药业之前,部分非上市药企也曾困于毛利率过低及 GSP 相关要求而退出药品零售领域。宣布退出计划之后,迪康药业已在 8 月中旬之前终止和平连锁全部业务,并已转让和平连锁旗下全部 18 家药店及眉山迪康中药材公司全部股权。

迪康药业完成退出药品零售业务与筹划重组事宜在时间上形成呼应,按照迪康药业的设想,退出药品零售后,公司将重新整合研发及销售资源,

聚焦医药制造业务。数据显示,2001 年上市的迪康药业在迪康集团与蓝光集团进行股权交接前后(2007~2010 年)是公司的黄金发展时期,彼时迪康药业净利润年均复合增长率超过 50%,个别年份还超过 100%。

然而从 2011 年开始,迪康药业净利润连续负增长,2013 年上半年净利润仅为 872 万元,不足 2010 年的 30%,加上蓝光集团不断抛售,公司呈现出业绩与股价齐跌的局面。在证监会深圳证券监管专员办事处顾问宋清辉看来,目前的迪康药业基本上沦为壳资源。

医药业务式微的背景下,迪康药业寻求置入蓝光集团的地产业务也在情理之中,特别是近期关于房地产再融资的方案层出不穷,融资方面的松动迹象较为明显。其中迪马股份率先披露公司拟增发收购大股东重庆东银控股集团旗下的重庆国展地产及重庆同原地产等股权,迪康药业只不过是跟风公司之一。

迪康药业前述人士也对记者表示,公司购买大股东地产类资产属正常重组行为,并且也援引迪马股份案例强调公司涉足地产业务的合理性。但与迪马股份不同的是,目前蓝光集团仅持有迪康药业 13.97% 股权,并非绝对控股,此番资产置入工作会否平添曲折有待观察。

股改钉子户尚余6家 3公司“长跑”冲线

证券时报记者 周少杰

再过 10 天就是 S*ST 华塑股改方案股东大会表决的日子,若此次股改成行,公司将结束历时近 8 年的股改马拉松。此前,上海石化、仪征化纤均于 7 月份宣告完成“拨钉之旅”。随着这些钉子户逐个完成股改,股权分置改革”这个点燃 2007 年 A 股牛市的魔咒将成为历史名词。

证券时报记者统计发现,自去年 10 月份以来,原本 12 家未股改公司目前半数已经完成股改工作,仅剩 6 家公司未摘掉 S(未股改标识)的帽子。除了 S*ST 华塑,另外两家公司 S*ST 聚友、S 中纺机股改方案已经获得股东大会通过,股改进展较快。

目前,S*ST 聚友尚处于暂停上市状态,该公司准备将其功于一役,将重组方案和股改方案打包一并实施,陕西华泽镍钴金属有限公司完成借壳,同时全体非流通股股东统一让渡 40% 股权陕西华泽的控股股东。

实际上,类似 S*ST 聚友的案例不在少数,在 2012 年版退市制度的时限之下,岳阳恒立、*ST 生化等濒临退市的股改钉子户均在去年进行重组及股改,并于今年 2 月 8 日恢复上市。不过,同样在 2 月 8 日恢复上市

的 S 舜元股改工作就没那么称心如意。就在 S 舜元恢复上市当天,重组方黄平及晨光稀土发来解约函,解除原双方订立的《合作意向书》。晨光稀土借壳 S 舜元并完成股改一事就此搁浅。随后不久,晨光稀土改嫁润润投资,黄平公开表态无论如何不再与 S 舜元合作,这意味着,双方合作终究破灭,S 舜元须另觅重组方。

S 中纺机的股改方案尽管早在 2006 年就已推出,并获股东大会通过,不过由于重组陷入僵局,公司至今仍未实施该方案。最近一些迹象表明,S 中纺机或将迎来股改曙光。公司最近收到法院民事调解书,确认太平洋机电(集团)有限公司和江苏南腾高科技风险投资有限公司两大股东达成和解,双方协议太平洋公司和江苏南腾在转让股权之后由重组方推进股改事项。

不过,另外两家股改钉子户至今迟迟未有新进展。S 前锋早在 2007 年就提出了首创证券借壳的股改方案,然而 6 年过去了,股改工作未有丝毫动静。S 佳通股改老大难的原因则是公司股权分散,无法形成一致意见。该公司非流通股股东有 66 家,自 2005 年开始没有一家提出股改动议,至今也未与保荐机构签订股改保荐合同。