

外来资本挑战本土大鳄

武汉商业地产跨入战国时代

如果不是水运带来的兴盛,很难理解“大武汉”在近代史上超越自身地理区位的巨大影响力。商业因水而聚,却也随着水运重要性的减弱,带来城市影响力的衰退。而在今天,在一线城市商业项目相对饱和的背景下,众多商业综合体项目落在了武汉这块土地资源丰厚的“试验田”上,外来资本和本地资本形成竞争之势,武汉商业地产烽烟再起。

证券时报记者 冯尧

本土大鳄与外来资本的博弈,向来是商业地产开发必然经历阶段。当下,国内传统商业重镇武汉已跨入这一时代。

仅在传统的武广商圈,就已经矗立了武商集团旗下的武汉国际广场、世贸广场以及武汉广场,而新世界地产旗下的新世界广场也遥相呼应。值得注意的是,还有一批项目已经作好拔地而起的准备,包括本地开发商人信地产开发的综合体武胜人信汇和外来大鳄恒隆地产旗下的恒隆广场。证券时报记者日前在现场看到,这两个项目土地均已平整,已经进入前期建设阶段。

事实上,在本地商业集团武商集团、武汉中商、武汉中百、汉商集团已经掌控武汉本地商业地产多年的背景下,外来资本近两年来已经逐渐开始侵蚀这块领域。未来3年内,在武汉众多成熟商圈中,将涌进近10个高端综合体项目。”一位熟悉武汉商业地产的业内人士告诉记者,这些项目的缔造者大都是恒隆地产、华润集团、华侨城、新世界、凯德集团等外来商业地产大鳄。

竞争虽激烈,但恒隆的进驻,是会壮大当地区域经济,形成共赢的局面。”恒隆地产董事长陈启宗曾对记者表示,未来武汉的高端市场消费力,将逐步释放出来。

外来项目扎堆

汉口解放大道和武胜路的交叉口,武汉本土老牌商业企业打造的武广、世贸和国广,与外来的新世界百货隔街相望。这是目前武汉唯一的高端消费商圈,如今,它的外延还在放大,在武广的背后,武商集团打造的武广三期已经开业。

近年来,一批外来资本相继锁定武汉。去年年初,香港恒隆地产以33亿元的价格,拿下硚口区顺道街地块,准备建设一个46万平方米的高端

服务业综合体。在与相距十分钟左右地段,凯德置业也已拿下一地块,而华润集团则计划在台北路引入万象城。

值得注意的是,去年9月,具有广州国资背景的越秀地产以90.1亿元的价格拿下武汉精武路的二料地王。该地块位于江汉区解放大道、新华路、精武四路、精武东路、江汉北路和精武一路围合的区域,总用地面积18.22万平方米,土地用途为住宅、商服、科教、公共设施、公园与绿地,建筑面积达到71.5万平方米。记者在现场看到,该地块拆迁环节几近完成。

世邦魏理仕提供的资料显示,2013年至2015年,武汉优质零售物业将迎来供应高峰,3年的总体量将超过20万平方米。这些项目的共同点是瞄准高端消费人群。

恒隆广场的业态将涵盖世界级的购物商场、办公大楼及公寓式酒店。”陈启宗曾透露,武汉恒隆广场将打造成最顶端的项目,计划今年第四季度动工,预计4年时间完成。

而在长江以南的武昌区,去年10月开业的万达广场旗舰店的奢侈品品牌,也号称品牌定位超过武商。

竞争压力加大

戴德梁行一份市场报告显示,目前武汉市优质商场,仍以本地开发商建设为主,比例约占59%。与此同时,受益于强劲的消费能力和武汉经济发展,外来房企携资本和供应链优势争相进驻武汉。万达、绿地等国内房企的商业项目占比约29%;新世界、瑞安房地产、和记黄埔等外资房企近年来的商业项目占比约12%。外来资本云集,给老牌本土商业企业带来较大压力。

公开数据显示,2012年武汉社会消费品零售总额3432亿元,同比增幅16.0%,在15个副省级城市排名并列第一。其中,武汉广场连续13年保持全国零售企业单体商场经济效益第一,武汉国际广场2012年销售额突破40亿元。以前的武汉只有这两个高



武商集团旗下国际广场、武汉广场和世贸广场矗立在武广商圈 IC/供图

端综合体,吸纳了武汉乃至湖北省大部分的高端项目消费市场。”上述业内人士指出。

对比同为二线城市的长沙、成都等城市,武汉的高端商业市场起步相对较晚。武汉人的消费习惯更侧重于投资、理财类,人均消费额比上述其他二线城市还低。”世邦魏理仕武汉项目部经理陈耕说,但最近几年,武汉GDP增速加快,消费理念也在变化,为高端商业项目提供了发展空间。

一线城市奢侈品消费速度放缓,也给了武汉这类二线城市机会。来自麦肯锡等多家机构的研究报告显示,过去几年,中国二、三线城市奢侈品增速有超过一线城市的趋势。

阳光新业副总裁吴尧认为,从综合指标分析,武汉的经济和商业面临即将起飞的状态,外来大型商业资本的到来,在加剧竞争的同时,也有助于改善商业消费环境,提升商业档次。武汉经济圈也应该是商业消费圈。

未来5年,武汉的商业供应量不低于1200万平方米,新入驻的大型零售购物集团,拥有数十年的商业运营经验,模式复制、品牌推广更具针对性,将给本地商业带来升级换代的冲击力。”前述业内人士坦言。

项目同质化加剧

不过,未来超过千万平方米的商业供应量也带来了竞争困局。2009年起,武汉楼市进入商业综合体的开发

热潮,此后以年均10个左右的速度推向市场。目前,武汉商业综合体项目已多达40多个。这其中,不少本地项目定位类似,品牌同质化日趋严重。

记者在新华西路和发展大道交汇处的唐家墩商圈看到,该商圈内有包括苏宁、国美、工贸等家电卖场,还有华南国际市场、大武汉1911、菱角湖万达广场等综合购物广场。这块区域商业面积达到28万平方米,当几个项目基本上都一样,包括招商、面积和商业定位都差不多,这个时候如何竞争,如何在其中脱颖而出是个非常直接的问题。”前述熟悉武汉商业地产的业内人士直言。

这种情况比比皆是,再比如武汉徐东商圈,周边除了以往的中商平价、销品茂外,还新增了福星惠誉和东湖春树里两个大型商业综合体。

事实上,供应量的加大就导致招商难度加大,在这种情况下,开发商便牺牲自身利益去迎合商家。只挂了广告而没有开业的商铺非常多,屡见不鲜,很多项目里面都会有,很好位置的商铺就停在那里。”上述人士称,住宅做不好还可以慢慢卖掉,商业地产运营不好,其结果就是所有的铺子只能全部关门。”

挑战之下,本地大鳄武商集团也在不断调整。武商集团将旗下各大商场进行细分,国广的定位转变为奢侈品,武广侧重于化妆品销售,世贸广场则以黄金珠宝为号召,通过错位竞争,深耕市场。

双龙股份进军中成药 10.8亿收购金宝药业

见习记者 翁健

历时3个月,双龙股份(800108)资产重组方案终于出炉。双龙股份今日披露,将以10.8亿元的价格收购吉林金宝药业股份有限公司100%的股份,而白炭黑行业的不景气,是公司进军中药材市场的主要原因。公司股票将于今日复牌。

根据预案,双龙股份将以发行股份及支付现金方式购买金宝药业99.993%的股份。同时,双龙股份全资子公司万载双龙以支付现金方式购买金宝药业其余0.007%的股份。交易完成后,双龙股份将直接及通过万载双龙间接持有金宝药业合计100%股份。

另外,双龙股份将通过非公开发行股票募集配套资金,用于支付此次交易的现金及相关费用。募集资金规模未超过交易总金额的25%,为1.6亿元。为巩固控股地位,公司实际控制人卢忠奎将认购全部发行股份。

资料显示,金宝药业主要从事中成药研发、生产和销售。其中,治疗妇科疾病类的止痛化腐散和中成药治感

冒的乐达非牌热毒平颗粒等是金宝药业的主导产品,该公司2012年、2013年分别实现净利润8407万元和9704万元。金宝药业同时作出了业绩承诺:2014年-2016年实现净利润将分别不低于8176万元、9589万元和1.17亿元。

双龙股份表示,由于白炭黑行业盈利水平下滑,急需寻找新的增长点。由于国际经济复苏艰难、国内经济回升缓慢,白炭黑行业产能过剩较为突出,我国白炭黑市场总体呈现量增价跌的基本态势,毛利率呈下滑趋势,产品盈利水平受到一定影响。据2013年年报显示,双龙股份全年实现营业收入1.65亿元,同比增长3.07%;但净利润只有2716.12万元,同比下滑9.77%。

对于进军中成药行业的原因,双龙股份表示,主要是所处的白炭黑行业具有明显的行业周期性,盈利水平具有一定的波动性。而医药行业,特别是中成药行业则具有较强的周期性。因此,中成药是双龙股份较为适合的互补性业务,将成为新的利润奶牛”。

康美药业与9家医院 签订药房托管协议

见习记者 翁健

康美药业(600518)于1月31日发布公告,分别与普宁市人民医院、普宁华侨医院等9家医院签订《医院药房托管协议》,公司将全面经营管理这9家医院的药房。

根据协议,医院将负责制定《医院用药目录》,而所用的所有药品统一由康美药业供应和集中配送,同时保证所有供应的药品质量以及急救药品等特殊药品24小时供给。

具体而言,康美药业的药品供应链及服务延伸至医院仓库,医院的仓库将作为药品供应平台,由康美药业负责管理和使用,药品进入药房后才归医院所有。药房托管后,药品从仓库领入药房即视为医院确认购入,医院按实际领取药品数量和价格结算给公司,药品结算价格以广东省统一招标挂网价格为准。

江苏三友实际控制人 计划年内增持1%股权

见习记者 翁健

江苏三友(002044)今日公告,公司实际控制人陆尔穗于1月30日通过二级市场增持公司股份20万股,占总股本0.089%,成交均价6.59元。陆尔穗此前通过控股江苏三友控股股东友谊实业而间接持有公司27.4%的股

权。本次增持后,陆尔穗直接及间接持有江苏三友股权达6164.45万股,占总股本27.48%

公告称,陆尔穗此举是基于对公司未来持续稳定发展的信心,其计划在2014年1月30日至2014年12月31日期间,以不高于6.7元每股的价格,累计增持不超过总股本1%。

金飞达采矿权大幅减值 交易所要求补充细节

该金矿采矿权原估值1.36亿元,增值率751倍,但日前已被下调至7106万元

证券时报记者 杨苏

服装上市公司金飞达(002239)收购的金矿采矿权原估值1.36亿元,增值率75146.76%,却在2014年1月30日除夕被大幅下调至7106.27万元,并计提无形资产减值。春节假期刚刚结束,金飞达即按照交易所补充细节的要求,于今日发布补充公告,称不存在利用资产减值操纵利润的行为。不过,此前该金矿评估报告给出了15个特别事项说明,称采矿权人没有提供采矿权出让合同,不清楚采矿权价款缴纳情况和采矿权出让年期。

此前2013年3月30日,金飞达与李达森等人签订了股权转让协议,受让李达森等人持有的康定鑫宝矿业有限责任公司和大渡河矿业有限责任公司各52%的股权。2013年5月,该股权过户至金飞达,形成了金飞达无形资产,包括大荒坡金矿和鱼公洞金

矿的采矿权。2014年1月30日,金飞达称,发现上述两项采矿权无形资产存在减值迹象,在聘请其他评估机构对采矿权进行价值认定后,确定需要对上述两项资产计提减值准备。

其中,鑫宝矿业采矿权账面价值的两次估值差异较小,大渡河矿业采矿权账面价值则从1.36亿元修改为7106.27万元。在计提资产减值准备后,将减少金飞达2013年度归属于母公司所有者净利润约3196.29万元。

金飞达今日的补充公告主要增加了两方面内容:一是解释估值差异较大的原因,为资源矿石量及矿石平均品位发生了变化;二是称不存在利用资产减值操纵利润的行为。

不过,金飞达并没有公布第二次评估的细节,以及为何短期内矿山会出现资源矿石量和品位的下降。追溯公告发现,2013年4月2日,金飞达公

告大渡河矿业评估报告,净资产账面价值-1084.02万元,评估值1.25亿元。

当时公告显示,截至2012年9月30日,大渡河矿业纳入评估范围内的总资产账面价值为4167.87万元,评估值1.78亿元,增值1.36亿元,增值率为326.6%;负债账面价值为5251.89万元,评估值5251.89万元,增值0元;净资产账面价值为-1084.02万元,在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为1.25亿元,增值1.36亿元。

各类资产的评估结果显示,主要增值部分来自无形资产。无形资产账面价值18.05万元,评估价值1.36亿元,增值金额达1.36亿元,增值率75146.76%。

据评估报告,上述无形资产为采矿权,评估方法是折现现金流量法。折现现金流量法通过预期公司未来存续期各年度的现金流量,然后通过公允折现率折合成现值。

对于上述采矿权,报告直接引用了其他机构使用上述估值方法所得的结论。值得注意的是,评估报告采用的是资产基础法,并给出了15项特别事项说明,多项说明称未收集到材料,甚至没有看到采矿权合同。

据公告,采矿权人未提供采矿权出让合同,采矿权价款缴纳情况不清楚”,委托方未提供该矿“采矿权出让合同”,具体约定的采矿权出让年期不清楚”。此外,如果委托评估单位在取得股权后没有按照本次评估设定的矿山生产规模实施,评估结果无效。

此外,采矿权评估引用北京一家咨询公司数据,按照《采矿许可证》登记的生产规模1.5万吨/年,对鱼公洞金矿在未来28.51年服务年限内拟动用可采储量36.35万吨进行估算。但是,评估方没有收集到上述可采储量36.35万吨的评审认定资料,以及《采矿权出让合同》等有关资料。

上海自贸区春节不打烊 集中核准一批入驻企业

据新华社电

记者6日从上海市工商局获悉,春节期间,上海自贸试验区分局集中核准了一批企业,节后第一个工作日就将有10家企业拿到新的营业执照,其中9家为飞机融资租赁公司。支持上海国际金融中心建设,在自贸试验区大力发展金融及类金融企业,一直是工商部门关注的焦点。据统计,截至2014年1月底,上海自贸试验区共新设外商投资融资租赁企业38家,占上海市同期新设融资租赁总数的81%。

节后第一个工作日,由运胜租赁有限公司投资设立的九洲泰郁、九洲慧众、九洲天浩等9家飞机融资租赁项目子公司就能拿到营业执照,顺利开展业务。此外,还有一家公司的法定代表人变更申请也已审核完毕,新营业执照将于节后第一个工作日发放。

据介绍,在自贸区注册企业至少有三大便捷:一是放宽了经营范围限制,提升融资租赁服务能级;二是试行注册资本认缴制,充分体现市场准入“宽进”理念;三是“来了就选,选了就用”,工商窗口名称审核提速。