

万科销售1709亿刷新行业纪录

较往年大幅提升派现率,拟每10股派现4.1元

证券时报记者 邓常青

昨日股价大涨的万科A(000002)今日发布了2013年年报,身为龙头房企,万科去年1709.4亿元的销售业绩刷新行业纪录,而公司此次高派现的分配预案也超出了市场预期。

年报显示,2013年万科实现营业收入1354.2亿元,同比增长31.3%;实现净利润151.2亿元,同比增长20.5%;每股收益为1.37元;净资产收益率为19.66%,继续保持在历史高位水平;公司分红预案为每10股派现4.1元。

派现率大幅提升

万科年报显示,公司将向投资者每10股派现4.1元,派现率接近30%,每股股息同比更是增长127.8%。如果按昨日收盘价7.32元简单计算,万科的税前股息率达到了5.6%。

值得注意的是,多年来万科一直推行低分红派现率的方案,如2012年

每股收益1.14元,当年分红为10派1.8元,派现率比例15.7%,2011年和2010年的派现率也在15%左右。万科的理由是房地产企业融资渠道受限,资金需求压力大。

此外,万科的净资产收益率水平较高,而投资者取得分红后,再投资收益水平也难超越万科。但不少投资者则认为,获取分红是投资者的权利,公司没必要过多考虑投资者的行为,只有坚持高分红才是回报投资者最直接的表现。

万科还在年报中表示,未来公司将在2013年现金分红率的基础上,稳步提升派发现金红利利率指标。

首提“小股操盘”模式

从销售数据来看,2013年万科实现销售面积1489.9万平方米,销售金额1709.4亿元,同比分别增长15%和21%,年度销售金额再度刷新了行业纪录。

截至2013年末,万科合并报表范围内尚有1437.4万平方米已售资源

未竣工结算,合同金额合计约1623.3亿元,较2013年初分别增长6.1%和13%,充足的已售未结资源为未来的业绩体现奠定了良好基础。

去年万科房地产业务结算均价为10787元/平方米,较2012年下降4.5%;房地产业务结算毛利率为22.31%,较2012年下降3.53个百分点;结算净利率为12.01%,较2012年下降1.07个百分点。对此,万科董秘谭华杰表示,事实上自2010年起,万科的结算利润率已经呈现下降趋势,但通过提升经营效率,万科的净资产收益率反而逐年上升。

在年报中万科还首次提到,未来公司将探索“小股操盘”的轻资产运营模式。

“小股操盘”即万科在合作项目中不控股,但项目仍然由万科团队操盘,使用万科品牌和产品体系,共享万科的信用资源和采购资源。通过输出管理和品牌,这种轻资产模式有利于提升万科的净资产收益率。谭华杰表示,万科拟推广的“小股操盘”轻资产模式,是受到美国合作伙伴铁狮门

的启发。

利用互联网而不盲从

近期,万科总裁郁亮带队的高层管理团队拜访了阿里巴巴、腾讯、青岛海尔、小米等互联网公司,引发外界一些猜测。而本次年报的致股东信中,万科正式对自己的学习心得和结论做了“文艺范”的表述。

万科称,移动互联网时代的种种梦想,如烟花绽放,绚烂迷眼,面对难以准确预测的未来,因以往的成功而滋生的傲慢与麻木不仁固然危险,但反应过度的盲动和自暴自弃,同样可能导向歧途。

万科认为,互联网带来的变化,只是让客户和公司变得更贴近,互联网提供了效率更高的工具,但性价比在任何时候都是竞争力的核心,极致是互联网时代的重要特征,专业化也正是万科一直追求的方向。理解新的规则,寻找新的伙伴,运用新的工具,将原有的业务做得更好,这就是万科的答案。

新三板交投清淡 定向转让成风

证券时报记者 李雪峰

今年以来,在股权高度集中的背景下,新三板公司在全国股份转让系统的交易越来越多地集中在原有股东层面,呈现出定向转让态势,且新三板公司通过这一方式逐渐完成资本退出或家族财富传承。

昨日新三板公司星火环境披露,公司实际控制人侯招根及其子侯斌已通过新三板市场转让高达25%的股份,受让方是侯斌之子侯钧健。

星火环境在1月24日即已挂牌,但在本次股份转让之前,星火环境仅有侯招根、侯斌父子两名股东,二人分别持股61%、39%。换言之,星火环境纯粹家族企业,其股份基本不对外流通。作为侯氏家族的第三代继承人,侯钧健受让25%股份一举成为星火环境第三大股东,此举表面上令星火环境股权进一步分散,不过并未改变侯氏家族全资控股的实质。

不难看出,尽管星火环境完成了25%的股权变动,但本质上相当于定向转让,第三方股东并无机会实现入股。对此,星火环境在公告中也坦言,本次股权转让仅为家族内部股权转让,不涉及其他因素。

类似的交易案例还有国铁科林,公司实际控制人、董事长兼总经理李秀田原本持股46.48%。1月下旬,李秀田在新三板转让8.98%国铁科林股份,受让方是李秀田之子李骁峰,后者在接盘后持股比例跃升至26.48%,家族部分财富由此实现传承。

众所周知,A股市场也存在大量的股权转让,多系场外协议转让,股权交易双方并不在二级市场直接交易,否则将无法保证交

易的定向性。而星火环境、国铁科林名义上在新三板完成股份转让,理论上其他投资者亦可参与,其实与A股的协议转让或大宗交易颇为类似,定向交易十分明显,客观上将其他投资者排除出局。

除定向交易之外,新三板公司的股份流通也往往局限在老股东层面,鲜有新晋投资者。例如可来博今年以来先后完成3笔股权转让,共涉及15.16%的股份,结果每次股权转让的参与方均是原股东,包括可来博实际控制人张惠英、邵京疆及自然人投资者张新燕等,其他投资者均未接盘。

再如天友设计于1月上旬完成了一笔涉及2.94%股份的股权转让,转让方是公司主要股东宋令涛,受让方是天津天人企业管理服务中心(有限合伙),而后者执行事务合伙人正好是宋令涛。

据不完全统计,今年以来新三板共发生12笔大规模的股权转让,仅有建中医疗、永铭医学、沃捷传媒、乐升股份4家公司股份受让对象是新晋投资者,其余均为老股东之间的定向交易。而在建中医疗等4家有新投资者入股的公司的,入股对象普遍是机构投资者,如创业板公司东富龙1月下旬通过新三板受让了建中医疗16.24%的股份。

据记者了解,上述新三板公司在全国股份转让系统的交易并未刻意在老股东之间进行定向转让,只不过新三板交易清淡,部分公司挂牌至今从未发生交易,客观上导致新老股东之间的正常增持变成了定向交易。



中冶置业出售3子公司 前全国地王遭“分猪肉”

证券时报记者 冯尧

昔日风光无限的南京下关滨江总价地王,正尴尬地被拆分抛售。

记者从上海联合产权交易所获悉,中国中冶(601618)旗下地产平台中冶置业3家子公司挂牌交易昨日截止,3家公司最终成交价为底价29.7亿元。这3家子公司持有的地块,正是昔日南京下关滨江地王被拆开的部分地块。

值得注意的是,此次转手的部分地块仅仅是昔日地王的“冰山一角”,未来还将有更多拆分地块被抛售。

3标的皆底价成交

上海联合产权交易所挂出公告,南京滨江老城改造建设投资有限公司(中冶置业旗下子公司)旗下3家全资子公司正挂牌出售,成交底价总额为29.7亿元。

昨日最终成交信息显示,这3家子公司均在最后一刻成交,仅仅接受了一次报价,而且均已底价成交。

公开信息显示,这3家子公司分别为,南京龙江湾置业有限公司、南京港宁置业有限公司、南京立方置业有限公司。

其中,南京龙江湾置业有限公司转让60%股权,挂牌价格约9亿元;南京港宁置业有限公司转让60%股权,挂牌价格约11.68亿元;南京立方置业有限公司转让100%股权,挂牌价格约9.02亿元。

此前,上海证大(00755.HK)已经明确表示将接管南京立方置业有限公司100%股权,另外两个子公司60%股权被中冶置业以20.68亿元打包出售。不过上海联合产权交易所方面并未透露接盘方,记者就此次联系该机构,该机构也以“保护受让方”为由,拒绝透露此次打包交易的接盘方。随后记者试图联系中冶置业方面,该公司电话一直处于无人接听状态。

历史资料显示,在2010年9月19日的南京土拍会上,南京滨江老城改造建设投资有限公司以总价200.34亿元将南京下关滨江1号地块和3号地块收入囊中,两宗地块就此套上当地

“全国总价地王”的光环。中冶置业2012年11月再度出击,并以56.2亿元将下关滨江2号地块“纳入版图”。

不过,这块昔日地王项目进程并不那么顺利。2013年7月,由于整体区域规划变更,南京市国土局宣布收回中冶下关滨江2号地块。

在地块被收回后,对于剩下的1号地和3号地开发,中冶置业信心也产生了动摇。该公司曾公开表示,决定放弃1号地发展,仅主力开发3号地。而此次抛售的3个子公司所持有的地块,正是1号地的部分地块。

将抛售更多地块

南京下关地块整体商办比例高、容积率高,开发周期和回收周期相对较长,对开发商的资金实力和开发经验要求比较高,可以想象接盘方资金实力雄厚,且具有丰富的商业地产运营经验。”上海一家上市房企内部人士猜测。

正如上述人士所言,中冶置业对上述打包交易的受让方提出一系列苛

刻的条件。资料显示,中冶规定受让方注册资本不低于30亿元,而且信用等级需为AAA。

同时,受让方除了具有市政公用基础设施建设、土地整理开发的相关经验外,还需具有单一项目同时拥有商业、公寓物业类型,且其中商业建筑面积不小于10万平方米,公寓建筑高度不低于150米的项目开发经验。

不过,此次抛售下关地块股权,也为中冶置业未来开发剩余地块提供了思路。1号地块属于商业用地性质,中冶置业在这方面经验并不丰富,出售回笼资金或者引入战略合作方是最好的方式。”前述房企人士称。

值得一提的是,下关1号地块当时的成交价高达121.41亿元,此次近30亿元出售的地块也是很小小一部分。如果按照中冶置业放弃1号地块的思路,未来预计还会有更多拆分地块权益被抛售。

集中精力开发3号地,也是因为3号地属于住宅用地,对于中冶置业而言相对好操作一些。”上述人士称。

30家*ST公司保壳有望

证券时报记者 周少杰

摘帽预期的市场炒作再度升温。继北海国发(原*ST国发)之后,*ST株冶昨日摘星脱帽,以株冶集团的证券简称重回A股,全日被封涨停板。

证券时报记者统计发现,除了已经披露年报的8家扭亏*ST公司外,另有30家*ST公司发布业绩预告或业绩快报,显示去年扭亏为盈。按规定,上述公司在正式发布2013年年报后,即可向交易所撤销对股票实施退市风险警示特别处理的申请,摘星脱帽指日可待。

备受关注的大央企*ST远洋终于逃脱被暂停上市的厄运,若不出意外,该公司在正式发布年报后即可申请摘星脱帽,“中国远洋”的证券简称将重回A股市场。2012年,中国远洋在2011年已经亏损104.49亿元的基础上续亏95.59亿元,披星戴帽之后还被市场人士扣上一顶“亏损王”的帽子。

扭亏成为这家上市央企在2013年的首要任务,公司2012年年报中表示:将通过进一步深化改革解决自身存在的不足,努力争取航运业务的减亏或扭亏。”但天不遂人愿,航运业不景气,*ST远洋到了去年第三季度仍亏20.34亿元,扣除非经常性损益后的亏损额仍达57.64亿元。无奈之下,*ST远洋“壮士断臂”,年末先后将中

部分业绩大幅改善*ST公司一览			
证券代码	证券简称	2011年净利润(万元)	2012年净利润(万元)
000017.SZ	*ST中华A	3,972,090.1	-5,244,323.4
000751.SZ	*ST 祥业	-108,515,360.0	-348,277,179.9
000717.SZ	*ST 韶钢	-113,821,562.2	-195,159,461.4
000555.SZ	*ST 太光	61,839.0	-629,612.2
000035.SZ	*ST 科健	-2,181,834.1	-63,605,236.4
000898.SZ	*ST 鞍钢	-214,600,000.0	-415,700,000.0
000958.SZ	*ST 东热	-27,689,853.1	-6,600,079.3
000505.SZ	*ST 珠江	-4,947,815.7	-12,687,361.5
600555.SH	*ST 九龙	7,467,450.7	-18,520,164.2
000509.SZ	*ST 华塑	-11,287,054.0	-8,595,574.2

数据来源:wind 资讯 周少杰/制图

远物流、中远集装箱工业等旗下优质资产出售给控股股东及关联企业,实现大额股权转让收益,在财报数据上实现净利润扭亏为盈。

同为上市央企,*ST鞍钢时运要好一些。2013年,国内钢价出现先涨后跌的情况,该公司适时调整战略,对鞍钢集团委托公司代理销售钢材产品的销售方式进行了调整,减少代理销售钢材数量,增加买断销售钢材数量,在钢材市场没有明显改观的情况下实现了业绩扭亏,全年净利润约7.7亿元。

另一家国资背景的*ST公司也迎来保壳曙光。*ST东热称,2013年

由于煤炭价格有所下调,同时公司债务重组收益约5.6亿元,预计2013年实现盈利6.7亿元,实现扭亏为盈。除了净利润指标,*ST东热净资产为负的状况也得到改善。

2012年,新版退市制度将净资产指标加入退市条件中,*ST东热到2013年第三季度末净资产为-6.69亿元。为此,该公司启动定增计划,以4.35元/股的价格发行1.84亿股,募集8亿元用于偿还中电投集团等公司的债务,控股股东中电集团认购了其中一半新增股份。

有国美系

背景的*ST金泰也将脱离退市厄运,解决之道则与*ST东热如出一辙。该公司2013年业绩预盈,主要得力于黄俊钦旗下的部分关联公司豁免其债务,同时子公司金泰国际开展贸易业务,实现净利润1800万元左右。

在此之前,*ST金泰还筹划关联公司增发股份募集15亿元用于偿还债务,不过公司最后取消了该项计划。

经营改善、债务重组和借壳重组,历来是*ST公司保壳的“三板斧”,2013年也不例外,不少*ST公司通过重组保壳。

股改钉子户*ST华塑(原S*ST华塑)通过“股改+重组”,引入麦田投资,通过2亿元资金赠与+麦田园林100%股权资产注入”的方式,转型成为园林企业,毕其功于一役。

此外,*ST科健则通过引入一家环保公司,将主业变更为垃圾焚烧发电,实现盈利。被联想系旗下神州信息借壳的*ST太光,公司业绩也得到了改善。

与此同时,纠缠身世的*ST国恒,则让投资者甚为纠结。该公司业绩预告称,若纠纷案均未解决,将亏损1.7亿元至2亿元,若解决则盈利4500万元至6000万元。而目前该公司仍未公告纠纷案是否得到解决。

*ST公司保壳进行时

华谊兄弟 决定购买美国Studio 8股权

华谊兄弟(300027)今日公告称,拟与公司另行确定的其他投资人共同组成“华谊兄弟投资方”作为一个投资主体,合计向美国Studio 8公司投资1.2亿至1.5亿美元,购买美国Studio 8公司的股权。华谊兄弟在Studio 8公司中的具体持股比例、收益分配方式等内容将依据项目的进展情况在正式协议中约定。华谊兄弟成为Studio 8公司的股东后,将负责后者出品的

所有电影在大中华地区的发行事宜。华谊兄弟将于3月7日开市起复牌。

资料显示,Studio 8公司是由美国华纳公司的前总裁杰夫·罗宾诺夫(Jeff Robinov)在美国特拉华州组建设立的有限责任公司,主要从事好莱坞电影大片的制作业务。华谊兄弟表示,投资Studio 8公司是华谊兄弟开展全球化战略的一部分,旨在提高公司在国际市场的影响力。(严惠惠)

博彦科技 计划9016万收购泓智信息

博彦科技(002649)今日公告,公司拟以现金方式出资9016万元收购上海泓智信息100%股权。资料显示,上海泓智信息成立于2007年,注册资本500万元。经营范围为计算机软硬件、电子元器件的研发销售等。

截至目前,泓智信息已在相关领域取得11项软件著作权,并在房屋维修资金管理领域,取得6项软件著作权。博彦科技表示,本次收购是适应公司整体业务转型升级信息服务方面的能力,也为未来的业务发展提供了新的市场方向。(严惠惠)