

万科的理想： 打造一个健康的组织

证券时报记者 张达

万科 A 000002) 总裁郁亮日前在“万科三十周年北京媒体见面会”上表示,在房地产行业的“白银时代”,要做大做远还需要有理想。未来万科的业务主要包括住宅地产、消费体验地产和产业地产,事业合伙人制度是为未来业务发展过程中机制上的准备;同时,万科的理想是打造一个健康的组织。

去年,万科就提出白银时代来了,公司未来要转型做城市配套服务商。如今,郁亮对于城市配套服务商有了更加具体而明确的新解释。未来万科要做三个方面业务,第一块是传统的住宅地产。”郁亮说,未来十年,住宅地产还有很多发展空间,至少需求还是比较稳定的,这是长期看好住宅市场的原因。只不过原来说赚黄金现在改成赚银子了,但是跟制造业比起来我们还是很赚钱的。”他说,未来十年万科住宅业务仍将占大部分比重,而且要做好房子、好服务、好社区。

第二块是消费体验地产,包括生活中心(类似新加坡邻里中心)、社区养老、旅游度假。郁亮说,未来大家可能不愿意买更多的房子,但是需求会不断变化,有养老的需求、消费的需求、度假的需求,这是跟客户的多元化需求相关的,这恰好也是互联网取代不了的。

第三块是产业地产,包括写字楼、大型的会展中心、物流地产。这块业务是为城市发展服务的,而前两块业务是为客户服务的。”郁亮说。在未来业务发展过程中,万科在管理机制上正在做两个准备,一是推行事业合伙人机制,二是做一个健康组织。郁亮认为,合伙人机制很关键,与职业经理人打工拿回报不同,事业合伙人是合伙发展,共创、共担与共享的概念。这是我们为未来业务发展过程中机制上的准备,到目前为止已经做了半年左右的时间,进展比较顺利。”他说。

没有机制做不成功事情,但是光有机制未必可以做得远,要做大做远还需要有理想,我们的理想是希望能够打造一个健康的组织。”郁亮认为,业绩好未必代表是健康的公司,一个好公司一定是超越业绩的,希望公司不仅在员工身体健康方面成绩好,也希望整个公司健康有活力。

在郁亮看来,与财务报表中的指标相比,他更关注未来要做的事情,而财务指标反映的是万科已经做过的事情。我现在更看重我们合伙人未来两个方面的成长,一是现实的真实白银的回报,二是能力上的提高。”

东方电缆等三公司公布 IPO网上发行中签率

今日东方电缆(603606)等3家公司分别公布IPO(首次公开募股)网上发行中签率结果。东方电缆网上发行2821.5万股,占本次发行总量的79.82%,网上发行有效申购户数为101.02万户,有效申购股数为57.57亿股,中签率为0.18%,超额认购556.19倍。

劲拓股份(600400)网上发行1800万股,占本次发行数量的90%,网上定价发行有效申购户数为80.42万户,有效申购股数为25.82亿股,中签率为0.7%,超额认购143倍。

宝色股份(600402)网上发行4590万股,占本次发行数量的90%,网上定价发行有效申购户数为89.58万户,有效申购股数为79.45亿股,中签率为0.58%,超额认购173倍。(任杰)

西安民生计划18.6亿 收购两商业房产

西安民生(000564)日前公告,公司拟以发行股份及支付现金方式购买海航商业持有的兴正元购物中心67.59%股权和兴正元地产持有的骡马市步行街房产,初步商定的交易价格分别为11.03亿元和7.6亿元,以上交易均以现金和发行股份两种方式相结合的方式,合计约18.6亿元。

同时公司向不超过10名特定投资者非公开发行股份募集配套资金,配套资金总额预计不超过6.2亿元,配套资金将用于支付本次交易的现金对价。交易完成后,公司将持有兴正元购物中心100%股权,彻底解决兴正元购物中心的同业竞争问题,公司股票将于29日复牌。

公告显示,兴正元购物中心主营业务为百货零售,地处西安市钟楼核心商圈骡马市商业步行街,经营物业建筑面积8.88万平方米,2013年和2014年1~6月分别实现净利润2689.48万元和1453.20万元。兴正元购物中心2014年、2015年及2016年的预测净利润数分别为3404.51万元、4364.86万元、5796.46万元。骡马市步行街房产位于西安市骡马市商业步行街北区西段1~2层,共计47处房产,建筑面积1.18万平方米,本次拟转让的房屋均租赁给兴正元购物中心。(周欣鑫)

阿里巴巴上市点爆机构调研电商热情

被调研上市公司电商业务占总销售额的比例最高超过20%

证券时报记者 杨苏

阿里巴巴美国上市点爆机构对A股相关公司的调研。据证券时报记者统计,阿里巴巴上市以来,至少7家公司与券商调研机构交流以天猫为主要平台的电商业务,业务领域涵盖医药、旅游、钟表、厨房电器、智能终端甚至轮胎等多个领域。一些公司电商销售收入占总销售额的比例已经超过10%,甚至达到20%以上。

值得一提的是,9月19日,泽熙投资调研莱宝高科,此前泽熙现身该公司2010年一季报和半年报、2013年半年报的前十大流通股股东。9月23日,中植资本调研长青集团。9月22日和23日,以麦格理资本为首的多家外资机构组团调研新时达和慈星股份的机器人业务。

多公司倾力医药电商

调研报告显示,不仅旅游电商业务如火如荼,而受益于政策放松的医药电商更是机构关注焦点,一心堂、太安堂、九州通等多家企业已经深度介入医药电商。

9月25日,华侨城公布曾于月初接待中国台湾富邦证券等调研。在介绍旅游综合业务经营情况时,华侨城表示,通过互联网思维对传统业务进行深度挖掘,搭建网上旅游营销平台“智慧华侨城”。该平台包括华侨城旅游营销平台、微信应用、淘宝天猫旗舰店等内容。未来公司计划在网络营销平台上加入旅行社业务,为游客制定最佳的个性化旅游路线,地产业务和其他非旅游业务信息也有望在此平台上进行融合。

9月19日,一心堂接待光大证券等25位投资者电话调研,医药电

商成为交流重点。

机构关心医药电商行业的发展情况,一心堂董秘表示,对于医药电商的发展要有耐心。据介绍,医药电商现在规模46亿元,与医药行业2400亿元的规模相比还不到2%的比例。明年预测数据分别为68亿元、占比2%。O2O线上到线下替代率在5%以下,医药销售还是以线下为主,而美国医疗线下销售83%、网上替代网下17%,预测国内的行业整合度也将继续提高。

对于线上线下整合的模式,一心堂指出有两种模式,包括九州通的电商加盟模式和一心堂的电商自营模式。具体而言,九州通O2O有自己的物流,但是直营店比较少,主要以加盟店为主;一心堂主要资源为会员,全部为自营店。

9月18日,太安堂公告计划以3.5亿元收购广东康爱多连锁药店有限公司100%股权,从而快速切入医药电商领域。机构请一心堂对此发表意见,一心堂简要表示,说明市场比较看好电商,因此受到鼓舞。

机构还关心一心堂如何将600多万会员整合到网上,以及网上大概3000多个销售品种的情况。一心堂表示,线下会员主要集中在零售店覆盖的地区,会员以中老年顾客为主,但是网上主要是年轻化的人群,因此公司需要做年轻化的培育,进行深度挖掘,搭建网上旅游营销平台“智慧华侨城”。该平台包括华侨城旅游营销平台、微信应用、淘宝天猫旗舰店等内容。未来公司计划在网络营销平台上加入旅行社业务,为游客制定最佳的个性化旅游路线,地产业务和其他非旅游业务信息也有望在此平台上进行融合。

一心堂与天猫合作的收费如何计算?一心堂没有正面回应,不过公司表示,推进O2O为主导的全渠道模式,其他平台更多是一种存在性的、吸引流量性的。大部分其他平台浏览用户不会买药,所以流量可能

机构投资者去哪儿

阿里巴巴28亿入股石基信息 加码在线商旅

证券时报记者 邝龙

占据全国五星级酒店管理系统90%份额的石基信息(002153)今日发布公告,宣布与阿里巴巴的合作再进一步。淘宝(中国)软件有限公司将斥资28.1亿元入股石基信息,持股比例为15%。本次计划需经公司股东大会批准及证监会的核准。

公告显示,石基信息将定向增发5455.06万股,全部由淘宝软件以现金方式认购,发行价格为51.52元/股,交易总价为28.1亿元。石基信

息这一发行价较公司此前20个交易日股票交易均价高1.4%。根据规划,淘宝软件有权向公司董事会提名一名非独立董事候选人。在本次发行完成后,若石基信息拟进一步发行任何证券,淘宝软件也将有权优先参与。

根据目前的股权结构,石基信息公司的控股股东及实际控制人李仲初持有63%的股份,发行完成后李仲初持股比例降至53.55%,仍超半数。

阿里巴巴方面表示,淘宝旅行

上周机构调研A股公司电商领域情况				
调研时间	上市公司	主营业务	调研机构	调研内容
9月19日	一心堂	医药零售批发	光大证券等25位投资者	医药电商、线上线下整合、与天猫合作如何收费
9月19日	雷柏科技	电脑外设产品	宏源证券	转型发展计划、智能终端产品开发、线上销售
9月19日	信隆实业	运动器材	东吴基金等10多家机构	产品内销外销情况、天猫旗舰店销量
9月23日	金固股份	汽车零部件	海通证券等	线上线下销售情况、特维轮O2O电商模式情况
9月24日	飞亚达	钟表	大成基金等	电商销售、新品情况、智能手表开发
9月25日	老板电器	厨房电器	William Blair	线上渠道进展、电商业务占比

杨苏/制图

对于大部分医药企业是无用流量,因此源于一心堂自己的流量是最重要的,很多流量是源于线下而来的。

关注电商业务占比

据记者统计,机构与A股公司交流的电商领域非常广,包括厨房电器、钟表这些传统消费品,以及轮胎、智能终端产品等。同时,机构还关注电商销量占比和未来增速。记者注意到,机构看重公司对电商平台利用程度,并将此作为对公司业绩考量的重要标准。

9月19日,雷柏科技接待宏源证券调研,显示出天猫等电商是帮助公司转型的重要平台。目前,雷柏科技认为智能终端产品是未来的发展方向之一,计划转型占领家庭互联网领域,横跨家庭互联网、移动互联网,未来有可能通过APP再回到移动终端。

8月11日~17日,雷柏科技的产品智盒在京东开始预售,接到订单6.2万余件。后续拟通过公司官方旗舰店、天猫商城、京东商城等加强线上销售。雷柏科技认为,此前主要业绩贡献都来自线下,公司在线上打出品牌知名度后,也将利用好原有强势的线下渠道。

9月19日,信隆实业接待东吴基金等10多家机构调研。信隆实业表示,公司产品内销目前主要以健康器材为主,如去年主打产品龙行车在国内年销售量就达到4万台,还有很大的成长空间。公司线上布局在天猫、京东、亚马逊也都已经完成。

机构关注信隆实业天猫旗舰店的具体运营情况,信隆实业表示,目前天猫旗舰店并非自营,而是委托代运营商来操作。在天猫旗舰店占公司收入比重方面,信隆实业披露,天猫旗舰店销量可以进入前五大客户,而且去年天猫销量一直往上攀升,但在今年因为人员交接的失误,造成销量下滑,不过在补救后情况已经渐渐改善。

信隆实业表示,如果按去年成长趋势来估算,预计天猫可以有五到七倍的大幅成长。除此之外,最主要就是如何透过腾讯的社会化媒体的平台,快速有效推广瑞姆品牌,间接增加天猫或其它渠道的销售。

9月23日,金固股份董事长兼总经理孙峰峰接待海通证券等机构调研。在介绍特维轮项目时,金固股份表示传统连锁模式资本重,可复制性差,因此特维轮采用O2O电商模式顺势发展。

据公告,特维轮把轮胎作为敲门砖,进入汽车后服务市场,将线上线下齐头并进。线上团队一方面开设淘宝天猫店,逐步起到引流增信作用,另一方面,技术人员将开发开放性大平台,并且研发移动客户端(手机APP)。该平台将进驻服务商,并为加盟店导流。

9月24日,主营钟表的飞亚达接待大成基金等机构调研。机构关注今年电商销售情况,飞亚达表示,公司电商近几年保持了比较好的增速,从半年报来看,飞亚达电商销售收入占总收入比例已接近10%,亨吉利电商今年年初刚刚建立,现在仍处于起步阶段。目前,飞亚达与亨吉利品牌在京东、天猫等网络平台上均有自己的旗舰店。

9月25日,老板电器接待外资机构William Blair的调研,被询问公司线上渠道的进展情况,包括增长率、占比、净利率、产品型号等。老板电器表示,电商渠道以天猫、京东两家为主,占比在80%以上,其他例如当当网、唯品会上也有销售,但量都不大。不过,目前在物流上将有变化,天猫、苏宁易购都要求入库,由他们负责配送。

对于电商业务占比,老板电器披露,2014年上半年增长很快,占比已经在20%以上,但预计随着占比的提高,增速会放缓。

南洋科技定增再现泽熙身影

疑似泽熙关联账户“郑素贞”1.3亿全额认购配套募资

见习记者 蒙湘林

以“短平快”为特点的私募机构泽熙投资开始转变风格,自去年以来频频加码上市公司定向增发这类一级半市场。日前,泽熙投资的“身影”再次出现在上市公司南洋科技(002389)的定增方案中,但与以往直接认购项目发行股份不同的是,此次疑似泽熙投资的关联账户“郑素贞”全额认购了南洋科技定增中的配套募资股份。

疑似账户频频现身

据今年3月南洋科技公告,其定增方案为,公司以现金6600万元和发行6418.6万股股份相结合的方式,购买宁波东旭成新材料科技80%股权并募集配套资金,剩余资金将用于公司已经开始投资建设的年产1.6万吨LCD液晶用光学聚酯薄膜项目的后续建设。

9月26日,南洋科技公告定增项目实施情况报告书,相关股份认购方的具体信息得以披露。报告书显示,本次募集配套融资的发行底价为5.8元/股,发行价格最终确定为8.18元/股,发行数量1589.2万股,募资金额1.3亿元,发行对象最终确定为1名自然人投资者郑素贞。

根据上海市工商局资料,郑素贞曾经是泽熙投资最早的法定代表人,而泽熙投资目前的法定代表人是徐翔。市场一直传闻郑素贞为徐翔的母亲,也即郑素贞

为泽熙投资的关联账户。如果这一说法成立,这也意味着泽熙投资通过关联账户间接参与了南洋科技的定增。

疑似泽熙投资关联账户的“郑素贞”近年来在A股市场频频现身。今年2月,上海泽添通过股权拍卖获得工大首创15.69%股权,其推举的3名董事成功入选上市公司董事会。公开信息显示,上海泽添法定代表人代表人为徐柏良,股东为徐柏良与郑素贞,分别持有99%与1%股权。在更早之前的2012年9月,乐通股份拟以每股8.39元的价格非公开发行股票6000万股,其中向珠海市智明有限公司发行1900万股,向郑素贞发行3100万股,向欧阳华珍发行1000万股。

入股次日涨停

南洋科技定增股份《认购邀请书》有效申购报价时间为9月9日8:30-12:00,共有15家认购对象提供了有效认购报价。其中,郑素贞报价最高,为8.19元/股,申购金额也最多,达1.3亿元;排名第二的广西利海增发投资中心申购金额合计约3900万元。

由于此次配套募资发行股份的发行价为8.18元/股,郑素贞和广西利海获配成功,但由于广西利海自愿放弃获配股数,最终郑素贞独揽此次配套募资股份合计1589.2万股,实际支付1.3亿元认购资金,获配股数占发行后总股本的2.73%。

对于广西利海的自愿退出,南洋科技公告并未详细披露原因。但在9月9日认购完成后不久,当日午盘南洋科技股票出现大涨,最终报升2.55%;次日9月10日,公司股票在无明显利好的情况下,在午盘开盘不久便直封涨停。

回查9月10日龙虎榜数据,买入前五交易金额合计6907万元,卖出前五交易金额合计3432万元,其中买入前五的营业部中有两家为机构专用,其余三家营业部均在浙江,分别为国泰君安宁波、银河证券绍兴和光大证券慈溪。

一位私募界投资人士表示:近年来,泽熙热衷于浙江乃至宁波的本地股定增市场,从之前的宁波热电、工大首创,到现在的南洋科技,(泽熙入股这些公司)主要是出于人脉关系和方便沟通的考虑。”