

6 公司调查 Investigations

华远三季同比下降 15.99% 昔日“带头大哥”没落

■ 赵卓 报道

华远地产股份有限公司(600743.SH,以下简称“华远”)10月29日公布,在第三季度末,华远地产营业收入5.36亿元,同比上年同期的6.38亿元下降约15.99%;净利润8342.31万元,归属于上市公司股东的净利润8391.24万元,同比分别下降40.84%及36.91%。

当年同为华润系的小弟万科,已然成为中国最大的房地产企业,销售额连续三年突破千亿元,而大哥华远的销售额还不如万科的一个零头,尽管这一切在任志强眼中不算什么,华远地产还是一个“小而美”的企业,但是净利润的下降,将给这家规模不大的企业蒙上更多的不确定因素。

“如果任总(任志强)能将更多时间放在企业身上,以华远得天独厚的条件,不该这么多年还只是一家二流小公司,”一位不愿具名的地产界人士对记者感慨道。

昔日“带头大哥”

和任志强的鼎鼎大名相比,华远在地产业界的排位简直惨不忍睹。

尽管2009年以来全国楼市一派欣欣向荣,地王频现,楼价飞涨、预计今年跨入千亿俱乐部的房地产企业至少有六家,大部分房地产企业都赚得钵满盆溢,华远地产却背道而驰,至今还在为百亿的门槛苦苦挣扎。

记者查阅年报发现,华远地产借壳ST幸福上市五年来,其营业收入分别为22.56亿元、11.6亿元、17.79亿元、26.15亿元和30.8亿元,平均年增长率为9%,而其净利润分别为40.4亿元、3.44亿元、4.02亿元、4.67亿元和5.41亿元,增长更为缓慢。

“就算我将40.4亿元存入银行五年,也有差不多5亿元的收入了,不知道华远这几年来在忙活啥”,前述人士对记者表示。

在任志强还未功成名就的时候,华远一度也是中国房地产界的大佬。

30年前,任志强出任北京市华远经济建设开发总公司建设部经理,几年后的任志强成了北京市华远集团总裁、华远集团公司总经理。

20年前,北京华远集团率先与香港华润集团合资,合资后的华远房地产股份有限公司成为中国大陆第一家在香港股市上市的地产公司,创造了房地产企业利用外资高速发展的奇迹。至2000年华润成为万科大股东时,华远公司总资产达80亿元,净资产达30亿元,累计税后利润达15亿元,资产、销售额、开发量等指标连年居北京房地产市场前茅,即使在全国来看也是最大的房地产公司之一,其资产总额却是万科的数倍。

“南万科、北华远”一时风头无双。

之后华远脱离华润系单飞,自2006年起,华远地产积极开拓外埠市场,在青岛、西安、长沙等地开发楼盘,2008年8月28日,华远地产与幸福实业进行资产重组,实现借壳上市,成功登陆A股市场。尽管华远重回资本市场,尽管任志强借助微博名声大噪,但是华远始终未能再现往日辉煌,甚至沦为末流。

2012年,万科实现销售金额1412.3亿



元,而华远这一数字仅为56.2亿元。

即使不和万、保、招、金这样的大鳄比较,在几家北京本地的房地产企业中,华远表现也是最差劲的。

同在A股上市的北京城建,2008年营业收入为244亿元,和华远的营业收入大致相当,但是2012年北京城建实现营业收入66.84亿元,净利润10.95亿元。

而同为北京西城区国资委控股的金融街地产,2007年,从42亿元的主营业务收入起步,至2012年,实现签约销售额205亿元,实现营业收入172.33亿元,归属于上市公司股东的净利润22.69亿元。

每当记者问及规模增长乏力的问题时,任志强总是表示不屑,并在微博上吼道:所有上市公司中,有几个净资产回报率比我更高的?少拿销售额规模说吧。

然而今年第三季度,华远净利润和归属于上市公司股东的净利润同比分别下降40.84%及36.91%;2013年首9月,华远营收21.49亿元,同比去年18.57亿元增15.71%;净利润3.14亿元,归属于上市公司股东的净利润为3.12亿元,营收增长的同时,净利润和上市公司股东的净利润同比去年分别下降14.93%及11.34%。

尽管有钱荒难贷等客观因素,但是在目前已经公布业绩的房地产股中,还是有2/3的公司净利与去年同期相比继续上升。

2010年初,任志强曾坦言,这几年来华远发展速度太慢。在他看来,在房地产行业里,年销售额在300亿元以上的为第一梯队,150亿元以上的为第二梯队,100亿元以上的算第三梯队,而50亿元以下的则要列入第四梯队。

但时至今日,跨入千亿俱乐部的房地产企业估计至少有6家时,华远还以不到50亿元的销售额徘徊在第四梯队,连房地产TOP100强的榜单都不曾挤进去过。

土地储备成软肋

任志强曾对媒体表示,对于华远地产,他的定位更倾向于将其打成一个“小而美”的公司,但现在“小而美”的公司遇到挑战。

中投顾问房地产行业研究员韩长吉对记者表示:华远地产近5年来没有很大的突破,跟企业的发展战略有关,但从深层次来看,关键还在于企业规模不够大、资金有限、土地储备不足,难以在短期内有较大的增长。

而记者采访的券商中,都将土地储备

不足列为华远最大的问题。

小汤山、通州、顺义、回龙观……华远多年来在北京土地市场上屡受受挫,自2003年北京实行土地招拍挂制度以来,至今其在北京土地公开出让市场上只拿到了三块地,几近从北京楼市出局。

华远确实运气不佳:华远与华润分离之后,土地资源被剥离,制约了后续发展,2008年上市后国内房企融资又不放开,难以从资本市场上获取资金买地。

但一个不可否认的事实是,资本市场不仅对华远说NO,对其他房地产企业也是一样,另外,华远作为北京市西城区国资委控股的企业,在融资方面比民营企业更有优势,而华远本身还是北京银行和招商银行的股东之一。

作为北京银行的股东,华远的母公司北京市华远集团有限公司在2012年三季度末持有北京银行9978.84万股,位列十大无限售条件股东的第七位,任志强本人也是北京银行的董事。

资料显示:从2009年到2012年6月30日这3年半的时间里,华远从北京银行的拆入资金共计约15亿元。

尽管任志强一直看涨楼市,但华远在土地市场的表现实在不佳:直到2010年11月,华远地产才拿下位于通州区梨园镇的地块,这是华远时隔7年后首次在北京公开市场上拿地。2011年北京土地市场遇冷,很多地块都是底价出让,甚至是流拍,但华远在北京依然寸地无收。

2012年四季度,北京楼市回暖,地价也随之高涨,华远才缓过神来,2012年12月31日,华远地产以100.5亿元的高价拿下北京市通州区梨园地块,溢价率为491%,创下三年来北京土地市场的最高溢价率。

2012年11月至今的不到一年时间,华远已经先后在北京和西安低调斩获五幅土地,总计拿地支出为26.54亿元。

“该拿地的时候没拿,现在高价拿地,净利润自然会降低,现在华远选择与基金、信托等合作,这必然会导致财务成本的高企,”前述不愿具名的业内人士表示。

韩长吉也表示:华远去年11月份斥资约27亿元在土地市场发力,加大土地储备,是在为百亿元的销售目标做铺垫。2012年华远销售额为56.2亿元,离百亿元的销售目标还有很大的差距,未来要想顺利实现该目标,其每年新增土地储备要达到40万-50万平方米,在土地价格不断上涨、融资渠道尚未有效打通的情况下,实现该目标有一定难度。

低周转拖累发展速度

在通州华远·铭悦世家的售楼处,沙盘前围绕的人并不太多,售楼小姐有些无聊地对记者表示,只有一些网站组织看房团时,人才会多些。

一位看房的张姓男子告诉记者,他觉得铭悦世家房子的价位还算适中,就来看盘,但是来了才发现,价格便宜的户型偏大,三居室面积为134平方米和141平方米两种,四居室的面积有160平方米,根本不是他希望的紧凑户型,而精装小户型售价每平方米要2.7万元,高于周边的楼盘。

另一位改善型需求者周先生告诉记者,认为户型和价格都可以接受,但是周边配套不齐全,还是毛坯房,加上靠近垃圾处理厂和污水厂,让人无法忍受,“我宁愿贵点,也希望买到一个高端产品,不是户型大点就是高端产品”。

产品线设计的不合理,成为华远多年来发展缓慢的另一个主要原因。从目前华远地产所开发的项目来看,较高端的楼盘占主流,包括在青岛、西安以及长沙近百万平方米的项目中,几乎都是走高端路线。但是在限购限贷的情况下,当刚需盘成为主流时,华远却没有抓住这部分消费者。

即使走高端路线,龙湖等企业也走高周转之路,但是华远却显得迟缓,铭悦世家已经卖了两年,但是一期房源还没有消化完毕;另一个高端楼盘华远九都汇,项目从2009年11月就开盘了,直到现在项目仍然在销售中。

“产品竞争力不足,营销也并无出彩之处。”兰德咨询总裁宋延庆如此评价。

为弥补住宅的不足,华远开始转向商业地产。

但在韩长吉看来,发力商业地产并不能很好地改善华远当前的困境。相对比住宅地产,商业地产开发前期需要投入更多的资金,而且商业地产对地段、区位要求高,因此土地价格较高,这对资金、土地等资源有限的华远而言并不是易事。商业地产虽然投资回报率较高,但是在国内部分地区已经显现出饱和的迹象,招租困难,造势不易,商业地产也难以在短期内改善企业业绩。

任志强总结说,华远地产这些年长不大的原因,还因国企身份承担了许多额外的责任。他透露说,北京地铁四号线建设,华远投入了4亿元的股本金,但很长一段时间都可能收不回来,类似的事情不少。

康美药业收购三医院 社会资本的医疗赌局

■ 王卓铭 报道

11月5日,康美药业(600518)公告称,公司与梅河口市政府签订了《医疗产业战略合作框架协议书》,计划整体收购梅河口市妇幼保健院、友谊医院和中医院。康美药业并未对外透露更多的合作细节。

在过去两年,包括独一味、双鹭药业、千红制药、福瑞股份等与医院并无关联的上市公司,也纷纷介入医疗机构的投资之中。

10月14日,国务院发布《关于促进健康服务业发展的若干意见》,再次为社会资本进入医疗服务机构松绑,这也成为各公司加码医院投资的依据。而先行者们已遭遇种种困难甚至项目不得不搁浅。

医院赚钱方法论

根据公司披露的合作意向,康美药业收购三家医院的全部资产和负债,并保证三家医院的医疗卫生性质不变,同时同意接受三家医院的原有在职工工,后续投入将不少于5亿元。

今年8月,梅河口市委领导、市妇幼保健院院长等到康美药业考察,对康美医院的经营管理十分感兴趣。彼时,康美药业旗下第一个投资成立的医院普宁康美医院刚刚开始试运行。

康美药业涉足医疗服务业已经喊了多年,早在2007年底,康美药业就宣布投资3家医院建设普宁康美医院,经过6年时间,康美药业才在今年6月19日拿到《医疗机构执业许可证》。康美药业曾经测算,普宁康美医院建成后预计年收入3亿元,利润总额1.23亿元。

虽然康美方面并未披露梅河口三家医院的盈利预测,但根据邻近城市通化的数据显示,2012年通化城镇居民人均医疗费支出3242.4元,以此推算,梅河口200万人口总的医疗支出在6.5亿元左右。

根据合作协议,康美将保证医院性质不变。被收购的三家医院均为公立非营利性医院,因此康美药业将无法通过医院经营获取收益,投资医院的回报将从别的渠道获得。

医药业内人士介绍:“非营利性医院实现投资收益的方式主要是控制药品购销渠道,以及开辟高端医疗服务。一般会设立药品销售公司,医院购入药品时,必须通过销售公司,其中的差价就可以实现收益。”

此前名噪一时的“高州模式”本质上也是利用类似的操作方法。医院在药品采购中有较大的价格谈判能力,各类药品通过招标进入采购序列名单中,还须打通医院的环节,才能将药卖到患者手中。高州模式即将以往私底下的回扣转变为明折明扣,既实现了药费降低,又保障了医院的收益,医生也拿到了高收入。

有医药业内资深人士认为,将高州模式稍稍变形,就能为社会资本所用,成为其投资非营利性医院的利器。

不过,中投顾问郭凡礼在财经网站雪球上表示:“我接触的投资民营医院的老板基本上都有一个共识:投资民营医院不赚钱,囤下这些地才是正经事。”

根据公告披露,梅河口市妇幼医院包括老院和新院两部分,梅河口友谊医院也是新老结合的格局。在以往上市公司控股医院的案例中,不乏将老院推倒开发地产,择地重建医院的案例。康美是否会照此而行,不得而知。

社会资本投资医院失利原因

社会资本投资医院失利的原因,大多是因为医护人员担心自身的身份不保。

近日《华夏时报》爆出,华润医疗与高州市人民医院的合作彻底谈崩。主要原因是医院员工对合作持悲观态度,担心高州医院的性质由此改变。

高州市人民医院是华润医疗成立之后介入投资的第二家医院,2013年1月,高州市政府与华润集团签订协议,涉及6个合作项目共11亿元的投资,高州市人民医院49%的股权收购便是其中一项。原院长叶观瑞公开表示:“整件事由政府主导,医院方面没有决策权。”

11月6日,叶观瑞向记者表示,自己由于离开医院工作,不再关心此事。而华润医疗方面则表示无法查实媒体报道是否真实。

华润整合高州医院的失败并非个案,方正集团、平安集团,以及更早的华源集团,都在收购、整合非营利性医院过程中碰壁。虽然投资医院前景广阔,但医护人员为维护自身固有利益,不愿医院变为民营身份,甚至不惜采取罢医、游行等方式阻挠外部资本进入,最终使双方不欢而散。

而对于社会资本新建的非营利性医院,如何招揽能力强、有经验的医生也是一件令人头疼的事情。因此,投资医院的福瑞股份等公司寄希望于医生“多点执业”的政策能够进一步推进,真正让医生能够摆脱医院的束缚,自由选择执业地点。

这是横亘在资本与医疗机构之间最后一道障碍。此前,民营医院在税费、用地、水电费用等众多领域均无法享受公立医院的种种便利,也是导致社会资本对医院投资心生畏惧的原因之一。《关于促进健康服务业发展的若干意见》出台之后,民营医院和公立医院已无几差别。

如何解决“人”的问题,才是康美等亟盼进军医院市场的企业需要面临的最大问题。

比特币价格创历史新高

■ 孔军 报道

虚拟货币比特币的价格在上周三上午创下267美元的历史新高,打破了之前266美元的历史最高纪录。

ConvergEx集团首席市场策略师尼克·科拉斯在上周二的一份客户报告中对比特币价值的再度飙升,并刷新在4月的比特币狂热时期创下的价格纪录的情况进行了分析。

尼克·科拉斯在报告中写道,“最大的比特币交易所现在已经位于中国,取代了来自日本、美国和欧洲的需求来源。”

报告称,“2013年早些时候,他们发起了一个比特币投资信托基金,这个开放式产品主要买入并持有比特币。无法准确获知二级市场到底代表它的客户买入了多少比特币,但是这显然是一个非常受欢迎的产品——在它网站上针对这个信托基金的条幅广告占据了首页的最高三分之一部分。”

不过报告也指出,“即使有最近的这一涨幅,比特币也不是一帆风顺的。在9月的时候,加州大学伯圣地亚哥分校计算机科学系的研究者曾发表报告指出,在比特币交易总账中追踪一笔交易实际上是相当简单的事情;仅仅在本周,来自康奈尔大学的学者也提出,比特币可能最终被一小组‘矿工’把持,通过合作劫持整个系统。”

■ 马晓芳 报道

尽管很多手机用户还没体验上3G,但4G已经到了家门口。

从11月6日开始,北京移动正式开始出售4G手机,并办理相应套餐,用户可以前往10家营业厅现场办理。

据中国移动有关人士介绍,消费者不需要改变号码,也不需要重新登记和签约,只需要到指定营业厅更换一张SIM卡,购买一部4G手机,就可以体验中国移动的4G服务。

根据北京移动介绍,北京移动的TD-LTE网络已经覆盖了东、西、北三环内,南至两广路,以及清华、北大、国贸、CBD及园博园等中心地区。

北京移动并不是第一家向用户推出4G服务的移动省级公司,杭州和广州已经抢在北京移动前面推出了服务。

杭州是中国移动最早进行TD-LTE试商用的六个城市之一。据了解,杭州的TD-LTE基站达到2400个,仅仅一年之内,友好用户就达到2万人,占全国总数的三分之二。

9月28日,杭州移动更是在全国范围第一个开卖4G手机,据杭州移

动公布的数据,短短一周内,办理用户超过500人。

广东移动也在11月1日开始启动4G业务体验,之前已经于9月29日开始4G预约,根据广东移动的政策,到2013年底为止,已经办理4G体验的用户可以免费体验4G流量,最高15G封顶。广东移动的数据显示,截至10月底,仅广州地区,4G体验用户就已经超过5万。

目前,通过工信部入网许可证的4G手机一共有5款,除了三星N7108D和索尼M35T之外,还有华为D2-6070、中兴U9815以及iPhone 5S。据用户反映,如果购买港版iPhone 5S,因为频段的原因,也可以直接体验中国移动的4G业务。

工信部之前已经在多个场合表态,计划年内发放4G牌照,这意味着在未来的2个月之内,中国将正式进入4G时代。坊间已经对4G发牌时间多有猜测,比如12月28日等。不过,从某种角度来说,4G发牌的具体时间点已经没那么重要,因为运营商,特别是中国移动已经做好了4G正式商用的一切准备,并开始“抢跑”。

日前,中国移动刚刚完成全国

100多个城市的TD-LTE网络设备招标,这是中国在4G市场最大规模一次招标,投资高达400多亿元。

“我们希望明年上半年可以在全国100多个城市放号,下半年可以在全国300多个城市放号。”中国移动内部人士表示。

除了中国移动之外,中国联通和中国电信也开始了4G备战。目前中国电信已经完成100多亿、覆盖全国100多个城市的4G网络设备招标,不过尚未公布结果,中国联通虽然尚未招标,但据记者了解,联通已经在多个城市完成了网络覆盖,进度不慢于竞争对手。

不过,记者从中国移动了解到,目前虽然开始卖4G手机,但用户仍然只能体验到4G的数据服务,按照中国移动的计划,未来将大力建设VoLTE解决4G语音问题,按照进展,计划今年第四季度进行小规模测试;2014年第二季度进行外场试验;2014年第三、四季度实现全国VoLTE商用。

这意味着到明年底,中国移动的4G用户将全面体验到4G的语音和数据双重服务。