

多地首轮集中供地开启 “南热北冷” 现象延续

2022 年首轮集中供地大幕拉开。据中国证券报记者统计,目前,已有杭州、南京、金华、宁波、天津等地披露首批集中供应地块。从供应情况看,土地市场“南热北冷”的现象仍在延续。其中,天津明显缩减了供地规模,福州、青岛、合肥等地已经完成了年度第一轮土拍。从土拍结果看,土地市场分化较为严重,整体表现冷热不均。

● 本报记者 董添



视觉中国图片

热点地区增加宅地供应

从各地披露的土地供应计划看,以广州为代表的热点地区2022年加大了宅地供应。广州市规划和自然资源局近日披露的《广州市2022年建设用地供应计划》显示,全市建设用地计划供应总量为2505公顷。其中,住宅用地计划供应751公顷,占计划总量的30%。商品住宅用地437公顷,占住宅用地供应计划的58%,占计划总量的17%;非商品住宅用地314公顷,占住宅用地供应计划的42%。

《广州市2021年建设用地供应计划》显示,2021年广州全市计划供应各类用地总量为2544公顷。从用地功能结构看,工业商服用地、公共管理与公共服务用地、住宅用地各占46%、29%、25%。

南京近日推出了2022年首轮“两集中”供地。本轮涉宅土地共有20宗,总起始价为267.23亿元。中指研究院土地事业部分析师殷玉轩表示,在本轮供地中,南京适当提高了地块的房地价差,使企业的利润空间进一步加大。

相比之下,以天津为代表的非热点地区首轮集中供地规模明显缩减。

3月25日,天津市规划和自然资源局挂牌公告了2022年第一批共30宗集体出让地块,包含29宗涉宅用地及1宗商服用地。30宗地块出让面积共计205.09万平方米,建筑面积为336.31万平方米,起始价为269亿元,保证金为54亿元。地块挂牌时间均自2022年4月15日至2022年4月25日。

中指研究院表示,与2021年第一批次相比,2022年天津第一批次供地面积减少一半左右。滨海新区这次仅供应3宗用地,2021年为8宗。2021年,天津首批出让58宗地块,占地面积约402万平方米,建筑面积约723万平方米,楼面均价约7852元/平方米。

多地完成第一轮土拍

据记者统计,截至目前,福州、青岛、合肥等地已经完成了本年度第一轮土拍。从土拍结果看,土地市场分化较为严重,整体表现冷热不均。

3月16日,福州举行了2022年首轮集中供地拍卖。根据出让计划,共有18宗地块参与此次拍卖,起拍总价合计164.35亿元。其

中,三宗现场撤牌,三宗流拍。最终,12宗地块成功出让,成交金额为66.3亿元。成交的12宗地块中,8宗地块底价成交,2宗地块达到最高限价。成交地块整体溢价率为4.2%,相比2021年第三轮土拍小幅上升。

此轮竞拍房企中,除中海、保利等少数品牌房企外,福州本土国企占近八成。深耕福建的厦门建发成为此次土拍的最大“赢家”,该公司以296.9亿元斩获晋安、仓山2宗热门地块。

克瑞分析认为,在房地产市场降温的大背景下,房企现金流依然紧张,拿地积极性并未被充分调动。

上海中止土地出让

值得注意的是,有的地区因疫情暂时中止土地出让。

3月28日,上海土地市场官网发文称,因疫情防控需要,为响应全市疫情工作,现中止上海市国有建设用地使用权出让活动。后续将根据本市疫情防控工作整体安排及时重启交易活动。

根据上述发文,已交纳的交易保证金在

中止期内所产生的同期银行活期存款利息,将在交易结束后退还。商品住房用地交易资金监管期限另行设定。

据了解,上海2022年首轮集中供地共挂牌出让40宗涉宅地块,总出让面积为210.51万平方米,起始总价约为850.7亿元。其中,36宗地块为纯宅地和商住综合用地,总出让面积为199.7万平方米;4宗为城中村地块改造项目,总出让面积为10.81万平方米。从地块分布情况来看,上海自贸区临港新片区住宅用地的供应力度最大,共涉及8宗地块;青浦区和松江区各出让5宗;宝山区出让4宗;奉贤区、嘉定区、闵行区和浦东新区各出让3宗;金山区、普陀区各有2宗地块出让;徐汇区和杨浦区各出让1宗。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示,一季度各地土地交易市场总体不好,要防范二季度各类房企扎堆抢地,尤其是个别城市抢地的现象。此外,通过上海中止土拍可以看出,疫情对房地产市场的影响过去更多是针对房屋销售市场,而现在也需要关注对土地交易市场的影响。房企需要科学统筹安排拿地计划。

多因素影响 逾15家房企2021年年报“难产”

● 本报记者 张军

据中国证券报记者统计,目前已有超过15家上市房企宣布2021年年报延期披露。已披露年报的房企大多面临业绩增速下滑、毛利率下降的压力。当前,房企对制定2022年销售目标更加审慎。机构人士表示,更多房企或不再制定2022年销售目标。

年报“难产”

疫情影响、债务核算、更换核数师是房企延期披露2021年年报的主要原因。

3月25日,富力地产发布公告,预计2021年亏损不少于80亿元,主要是由于协议销售及物业出售确认减少导致销售收入下降,加上毛利率下降、计提存货减值因项目售价下降而增加以及录得的其他收入减少。同时,公司表示,因香港疫情严峻,预计无法于3月31日前完成年报审核工作。

同日,中国奥园也宣布,由于疫情影响,公司2021年年报准备及财务报表编制工作被严重推迟。此外,鉴于2021年第四季度以

来公司经营环境变化,公司管理层需要更多时间来评估潜在的减值拨备,该等潜在减值拨备可能对2021年业绩产生重大影响,加上公司核数师需要根据目前的流动资金状况进行额外审核程序,因而2021年年报无法在3月31日前刊发。

中国奥园表示,根据有关规定,若公司无法在3月31日之前刊发2021年年报,预计公司股票将在4月1日上午起暂停买卖。

3月24日,宝龙地产发布公告,罗兵咸永道会计师事务所已辞任公司核数师,自3月24日起生效,同时由于疫情影响限制了公司及时收集必要文件的能力,公司预计无法在3月31日前刊发2021年年报。

盈利承压

数据显示,2021年,全国商品房销售额达18.19万亿元,同比增长4.8%;商品房销售面积达17.94亿平方米,同比增长1.9%。虽然2021年商品房交易规模达历史最高水平,但增速明显回落。特别是2021年下半年以来,房地产市场降温明显,商品房交易、土地市

场、房地产开发投资、新开工面积都呈现逐月下滑态势。

不少房企陷入增收不增利的尴尬局面。旭辉控股集团2021年实现收入1078.35亿元,同比增长50.2%;股东权益应占净利润为76.13亿元,同比下降5.2%。远洋集团2021年实现营业收入642.47亿元,同比增长14%;公司拥有人应占溢利27.29亿元,同比下降4.78%。

保利发展2021年业绩快报显示,公司实现营业收入2850.48亿元,同比增长17.2%;实现归母净利润275.77亿元,同比下降4.74%。公司表示,2021年收入取得一定增长,主要源于公司已销售房地产项目在年内竣工交付并结转收入。同时,由于结转项目毛利率下降,公司营业利润出现一定下降。

招商蛇口2021年实现营业收入1606.43亿元,同比增长23.93%;归属于上市公司股东的净利润为103.72亿元,同比下降15.35%。招商蛇口在日前召开的业绩说明会上表示,2017年、2018年公司拿地成本相对较高一些,这些地近几年陆续在结转,所以公司这几年结转毛利率逐步下降。

审慎确定销售目标

业内人士表示,由于行业趋势在改变,预测未来行业规模从顶部会逐步下降。这或成房企审慎确定2022年销售目标的关键因素。

旭辉控股集团2021年实现合同销售额247.3亿元,同比增长7%,未能完成全年销售目标。在日前召开的2021年业绩说明会上,旭辉控股集团董事会主席林中就2022年销售目标未给出确切数字。

建发国际行政总裁林伟国在解释2022年销售目标时称,因为去年大概卖了1650亿元,所以想先按此作为目标来安排。

在日前召开的2021年业绩说明会上,招商蛇口董事、总经理蒋铁峰表示,预计公司2022年新开工面积1300万平方米,竣工面积1300万平方米。考虑到外部环境的不确定性,全年销售目标设定为3300亿元,与去年销售目标基本持平。

“房企2021年销售目标完成情况大多不理想,不排除越来越多的房企今年不再确定全年销售目标。”有机构人士对记者表示。

赴港上市节奏放缓 药企强化“造血”能力

● 本报记者 郭莹莹

据中国证券报记者统计,2022年以来,已有3家药企成功登陆港股,但仍有30家药企处于聆讯期。业内人士表示,受二级市场波动影响,不少已上市药企股价跌破发行价,影响了拟上市药企的融资计划。相较于上市融资,越来越多药企开始加速产品商业化,增强自我造血能力。

多家药企二度递表

2018年4月30日,港交所修改上市规则。根据Wind统计,自规则修改以来,已有90家药企赴港上市,生物制药公司占比超60%,业务覆盖肿瘤、细胞治疗、罕见病等领域。从数量上看,2018年4月30日至年末、2019年、2020年和2021年,港股上市药企分别达11家、19家、23家、34家,总体呈上升趋势。

2022年初至今,3家药企成功登陆港股,但仍有30家公司处于聆讯阶段。其中,12家公司已二度递表,云康集团、中国口腔医疗递表逾三次。此外,由于港交所法定招股文件有效期为6个月,微医的招股书现已失效,公司尚未二次递表,艾美疫苗等也面临着递交招股书期满的情况。

对此,汇丰银行环球银行中国区总经理兼副主席孟怡表示,港股医药板块2021年波动较大,此前在规则修改后上市的内地创新药企股价多数大幅调整,不少已跌破发行价,尤其是2021年下半年的新上市公司基本都遭遇了上市即破发的尴尬局面。在此背景下,很多已递表的上市申请人迫于市场状况选择延期发行,等待更有利的发行窗口。

数据显示,2021年以来,37家赴港上市的药企中,近一半公司上市首日股价破发。有34家公司当前股价低于发行价,其中约20家公司股价较发行价跌超50%。

-50%

数据显示,2021年以来,37家赴港上市的药企中,有34家公司当前股价低于发行价,其中约20家公司股价较发行价跌超50%。

增强自我造血能力

相较于上市融资,越来越多药企开始加速产品商业化,增强自我造血能力。

根据2021年年报,康希诺、药明康德等多家港股医药公司实现盈利。部分仍处于亏损中的药企受益于产品上市带来的利润,亏损有所减少。药明巨诺表示,公司年内亏损由16.64亿元降至7.02亿元,原因主要是2021年推出的倍诺达产生的收入及毛利。

近期,一些药企纷纷表示将加速商业化。在3月17日的业绩交流会上,复宏汉森董事长、执行董事兼首席执行官张文杰表示,复宏汉霖2022年要从Biotech(生物科技公司)进化成为Biopharma(生物制药)公司。其认为一家Biopharma公司的标准之一是,“财务上能依靠产品销售带来的现金流,摆脱对外部资金的依赖,形成良性运营状态。”

复宏汉霖近日宣布,公司首款自主研发的生物创新药抗PD-1单抗汉斯状(斯鲁利单抗注射液)获得国家药监局附条件批准上市,用于治疗经既往标准治疗失败的、不可切除或转移性微卫星高度不稳定的(MSI-H)的成人晚期实体瘤患者。

业内人士认为,医药生物行业投资将进入“精挑细选”期。“进入下半场,投资人会更关注发行人的技术能否解决切实的、未被满足的临床需求,比如细胞疗法、基因编辑和修饰等。”针对港股药企未来的发展,孟怡如是判断。

龙佰集团股份有限公司关于部分限制性股票回购注销完成的公告

本公司及董事会全体成员将保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示:

1、公司已完成对2021年限制性股票激励计划所涉及的16名不符合条件的激励对象持有的全部限制性股票合计260,000股进行回购注销,回购价格为15.64元/股,注销股份的授予日期为2021年5月28日。

2、本次回购注销限制性股票涉及人员合计16人,数量合计260,000股,回购资金总额为406.64万元,注销股份占注销前总股本比例0.01%。回购注销完成后,公司总股本将由2,381,470,256股减少至2,381,210,256股。

3、截至本公告日,上述限制性股票已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成回购注销手续。

龙佰集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2021年11月29日召开的第七届董事会第二十九次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》《关于减少注册资本及修改〈公司章程〉,公司于2021年12月15日召开的2021年第七次临时股东大会审议通过《关于减少注册资本及修改〈公司章程〉的议案》,公司现将有关事项说明如下:

一、限制性股票激励计划概述

(一)2021年3月9日,公司召开第七届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司〈2021年限制性股票激励计划(草案)〉及其摘要的议案》《关于公司〈2021年度限制性股票激励计划实施考核管理办法〉的议案》和《关于提请股东大会授权董事会办理股权激励相关事宜的议案》等议案,公司独立董事就本激励计划相关议案发表了同意的独立意见。

(二)2021年3月9日,公司召开第七届监事会第十五次会议审议通过了《关于公司〈2021年限制性股票激励计划(草案)〉及其摘要的议案》《关于公司〈2021年限制性股票激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于核实公司〈2021年限制性股票激励计划(草案)〉的议案》等议案,公司独立董事就本激励计划相关议案发表了同意的独立意见。

(三)2021年4月29日,公司召开第七届董事会第十九次会议审议并通过了《关于公司〈2021年限制性股票激励计划(草案修订稿)〉及其摘要的议案》《关于公司〈2021年限制性股票激励计划实施考核管理办法(修订稿)〉的议案》,公司独立董事就本激励计划相关议案发表了同意的独立意见。

(四)2021年4月29日,公司召开第七届监事会第十九次会议审议并通过了《关于公司〈2021年限制性股票激励计划(草案修订稿)〉及其摘要的议

案》《关于公司〈2021年限制性股票激励计划实施考核管理办法(修订稿)〉的议案》和《关于核查公司〈2021年限制性股票激励计划激励对象名单(修订稿)〉的议案》。

(五)2021年4月30日至2021年5月9日,公司对本次激励计划拟激励对象的姓名和职务在公司内部进行了公示。在公示期内,公司监事会未收到与本次激励计划拟激励对象有关的任何异议。2021年5月11日,公司披露了《监事会关于2021年限制性股票激励计划首次授予激励对象名单的公告》。

(六)2021年5月17日,公司召开2021年第一次临时股东大会,审议通过了《关于公司〈2021年限制性股票激励计划(草案修订稿)〉及其摘要的议案》《关于公司〈2021年限制性股票激励计划实施考核管理办法(修订稿)〉的议案》以及《关于提请股东大会授权董事会办理股权激励相关事宜的议案》。

(七)2021年5月18日,公司披露了《关于2021年限制性股票激励计划内幕信息知情人及激励对象买卖公司股票的公告》。

(八)2021年5月28日,公司第七届董事会第二十一次会议、第七届监事会第二十一次会议分别审议通过了《关于调整2021年限制性股票激励计划首次授予价格的议案》《关于向部分激励对象首次授予限制性股票的议案》。同意以2021年5月28日为授予日,以15.64元/股的授予价格向5,001名激励对象授予13,920.00万股限制性股票。实际首次授予限制性股票的激励对象4859人,实际首次授予限制性股票13,906.00万股,上市日期为2021年7月2日。由于另外一名激励对象和奔流先生作为公司董事、高级管理人员在限制性股票授予日前6个月内发生过减持股票行为,按照《证券法》中短线交易的规定自其最后一笔减持交易之日起推迟6个月授予其限制性股票,计划授予给和奔流先生的280.00万股限制性股票,公司将另行召开董事会确定其授予日。公司独立董事对以上事项发表了同意的独立意见。

(九)2021年9月3日,公司第七届董事会第二十七次会议、第七届监事会第二十七次会议审议通过了《关于向暂缓授予的激励对象授予限制性股票的议案》,截至2021年9月3日,和奔流先生的限售期已满,同意以2021年9月3日为授予日,向符合条件的暂缓授予激励对象和奔流先生授予280.00万股限制性股票,授予价格为15.64元/股。向和奔流先生暂缓授予的280万股限制性股票上市日期为2021年9月24日。公司独立董事对以上事项发表了同意的独立意见。

(十)2021年11月29日,公司第七届董事会第二十九次会议、第七届监事

会第二十九次会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》,鉴于授予限制性股票的激励对象中有10名激励对象离职、4名激励对象退休及2名激励对象因病身故,不再具备激励对象资格,根据《龙佰佰利联集团股份有限公司2021年限制性股票激励计划(草案修订稿)》(以下简称“《股票激励计划(草案修订稿)》”)的规定,上述激励对象已获授但不满足解除限售条件的260,000股限制性股票将由公司回购注销。公司独立董事对以上事项发表了同意的独立意见。同时本次董事会审议通过了《关于减少注册资本及修改〈公司章程〉的议案》。

(十一)公司于2021年12月15日召开2021年第七次临时股东大会审议通过了《关于减少注册资本及修改〈公司章程〉的议案》,并于2021年12月16日披露了《减资公告》。

(十二)公司于2022年3月完成减少注册资本的工商变更登记手续。

二、回购注销原因、数量、价格、资金来源及资金总额

(一)回购注销原因及数量

鉴于公司本次股权激励计划中授予限制性股票的激励对象中有10名激励对象离职、4名激励对象退休及2名激励对象因病身故,已不再具备激励对象资格,公司董事会决定回购注销其已获授但不满足解除限售条件的限制性股票260,000股股票,占目前公司总股本2,381,470,256股的0.01%。注销完成后,本次激励计划首次授予的限制性股票数量由14,186万股调整为14,160万股,激励对象人数由4960人调整为4944人。

根据《股票激励计划(草案修订稿)》的规定,合同到期且激励对象不再续约或激励对象主动辞职的,其已解除限售股票不作处理,已获授但尚未解除限售的限制性股票不得解除限售,由公司回购注销;激励对象因退休离职不再在公司任职,其已解除限售股票不作处理,已获授但尚未解除限售的限制性股票不得解除限售,由公司回购注销;激励对象非因执行职务身故的,其已解除限售股票不作处理,已获授但尚未解除限售的限制性股票不得解除限售,由公司回购注销,其回购款项由其指定的财产继承人或法定继承人代为接收。

(二)本次回购价格为首次授予价格15.64元/股,用于本次回购的资金总额为4,066,400.00元。授予日后,公司于2021年11月实施了2021年第三季度权益分派,激励对象因获授的限制性股票而取得的现金股利由公司代收,根据《股票激励计划(草案修订稿)》“第九章限制性股票回购注销原则”相关规定,尚未解除限售的限制性股票的回购价格不作调整,故本次回购价格为首次

授予价格15.64元/股。

(三)2021年5月17日,公司召开2021年第一次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理股权激励相关事宜的议案》,其中,根据“9.授权董事会实施股权激励计划的变更与终止,包括但不限于取消激励对象的解除限售资格,对激励对象尚未解除限售的限制性股票回购注销,办理已身故的激励对象尚未解除限售的限制性股票的继承事宜,终止公司股票激励计划”的相关规定和要求,公司董事会已就本次拟回购注销部分限制性股票事宜获得股东大会的授权。

(四)本次回购限制性股票的资金来源为公司自有资金。公司已向上述激励对象支付回购价款共计为406.64万元,并经立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《龙佰集团股份有限公司注销回购部分限制性股票减资验资报告》信会师报字[2022]第ZG10219号审验。本次回购注销完成后,公司总股本将由2,381,470,256股减少至2,381,210,256股。

(五)经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认,公司本次回购注销限制性股票已于2022年3月28日办理完成。

三、回购后公司股本结构的变动情况

本次回购注销完成后公司股份总数由原来的2,381,470,256股减少至2,381,210,256股,本次股本结构的变动情况如下:

| 股份性质 | 本次变动前 | | | 本次变动后 | | |
|------------|---------------|--------|---------|---------------|--------|--|
| | 数量(股) | 比例(%) | (股) | 数量(股) | 比例(%) | |
| 一、有限售条件股份 | 793,618,422 | 33.32 | 260,000 | 793,358,422 | 33.32 | |
| 其中:股权激励限售股 | 141,860,000 | 5.96 | 260,000 | 141,600,000 | 5.96 | |
| 二、无限售条件股份 | 1,587,851,834 | 66.68 | - | 1,587,851,834 | 66.68 | |
| 三、总股本 | 2,381,470,256 | 100.00 | 260,000 | 2,381,210,256 | 100.00 | |

本次回购注销完成后,不会导致公司控股股东及实际控制人发生变化,公司股权结构分布仍具备上市条件。

四、本次回购注销对公司的影响

公司本次回购注销部分限制性股票,不会对公司的财务状况和经营成果产生实质性影响,也不会影响公司管理团队的积极性和稳定性。公司管理团队将继续认真履行工作职责,为股东创造更大的价值。

特此公告。

龙佰集团股份有限公司
2022年3月28日