

# 利用低估值“机遇期” 房企加码金融资产提速

□本报记者 王小伟

世茂股份动用近22亿元巨资收购申银万国7.74%股权,继万科、恒大之后再度掀起房企加码金融类公司股权的热潮。世茂股份董秘俞峰接受中国证券报记者采访时表示,公司收购券商资产,主要是利用低估值的“机遇期”整合企业金融资源,同时拓展公司视野,暂无融资等因素的考量。

## 低迷之际‘捡便宜’

“金融和地产是目前最被市场低估的两大行业,在证券行业低迷时期进行收购,无疑较行业火爆时来得划算。”俞峰对记者分析说。

世茂股份日前以21.86亿元作价,向光大集团收购申银万国证券7.74%股份,成为后者的第三大股东。公司在公告中表示,目前我国资本市场正处于转轨阶段,未来发展潜力巨大,公司长期看好中国资本市场与行业的发展前景。

俞峰透露,世茂股份收购申银万国股权实际上是分两次摘牌,两次合并计算达到重大合同披露标准,故发布公告披露信息。

中国证券报记者翻阅上海联合产权交易所股权转让项目发现,早在2008年,部分申银万国股权就在交易所挂牌,当时价格为每股8元以上。2010年后,由于持续流拍,每股挂牌价格已经降至6元附近。根据2013年10月的挂牌信息,申银万国24000万股股份挂牌价格仅9.96亿元,折合每股价格已经降至4.15元。

短短5年时间,价格跌去一半。“中国股市2006到2007年间大幅走高,券商估值迅速提升,掀起内地券商股权转让的热潮。但此后数年,随着二级市场的不断回落,券商股权价格也随之不断走低。”相关分析人士对记者说。

“从目前国际大型财团的资产结构来看,最核心的资产均为金融资产。但证券行业火爆时,不仅接盘价格高企,而且不会有人愿意出售股权。”俞峰分析说,“低迷只是特定经济形势的产物,证券行业不可能永远低迷下去,趁行业低迷之际‘捡便宜’,然后等待其估值回归。”

## 暂不看重融资功能

作为我国“老牌”券商,申银万国成



CFP图片

立于1996年,是内地最早的一家股份制证券公司。世茂股份这次收购申银万国7.74%股权后,将成为该券商第三大股东。

除了世茂股份加码申银万国之外,近期还有不少房企涉足金融投资。2013年万科以30亿港元入股徽商银行,成为其最大单一股东;随后,恒大地产斥资33亿元人民币收购华夏银行45.22%权益。此外,合生创展入股北京农村商业银行4.99%权益。

业内分析认为,房企加码银行主要是基于三方面考虑。首先,最近一些年来房地产价格虽然没有太多调整,但是成交量却经过了几轮兴衰轮回,房企将大量的资产单一配置到房地产领域可能会危及资金链,早涝保收的银行业则成为更好的配置标的;其次,地产金融化能够帮助房企获得更加稳定的资金渠道,甚至有可能对冲调控政策带来的不利影响;此外,一些未上市的银行盈利能力较强而且相对稳定,而估值相对较低,这也是房地产企业看好这些商业银行的重要原因。

二级市场上银行股的表现或可见一斑。目前有12家A股银行股价跌破净资产,半数以上都创下上市以来股价最低,成为名副其实的“白菜股”。

房地产业内人士对记者分析说,实际上,从2009年开始,房地产金融化就出现

加速态势,先后有鲁能集团、绿地集团、越秀集团、新华联等房企牵手银行业。近来,银行估值的大幅走低,成为再度刺激房地产企业进行收购的重要因素。

此外,由于“钱紧”当道,银行有利于为房企提供融资平台也成为房企加速布局金融资产的重要原因。

地产专家表示,一方面土地成本高企,另一方面销售受到调控,房地产企业正在面临越来越大的运营压力。而根据中房协日前发布的《房地产开发企业经营管理状况蓝皮书》,预计到2015年,房地产行业的平均净利润率将触及“10%警戒线”。

“入股银行有利于房企融资,入股券商则可以通过发行券商集合理财产品,也有利于房地产企业获得资金。”针对世茂股份收购券商股权,有业内人士对记者分析说。

“但目前世茂股份并没有融资压力,”俞峰对中国证券报记者表示,“公司入股申银万国,目前暂未考虑融资功能,只是希望能够借助其扩展公司自身的金融视野,扩充金融资源。”

## 估值或提升

中国证券报记者注意到,本次收购

申银万国股权并非世茂股份首次涉足金融领域。截至2013年6月30日,公司还持有海通证券3608.12万股。

“海通证券的初始投资金额仅为5000万元左右,通过分红、送股,今年期末账面市值已经超过3亿元。”俞峰表示。可见公司在此前参股金融公司方面已有成功案例。

此外,自2013年10月停牌的宏源证券曾发布公告,正在与申银万国展开并购重组。记者查阅资料发现,申银万国早在2007年就提出上市计划,但上市之路一拖再拖,这也成为公司股权不断挂牌交易所的重要原因之一。

如今申银万国可能再次实现曲线上市。有业内人士分析认为,若宏源证券与申银万国合并上市成功,对申银万国的估值将带来积极影响,进而也会给世茂股份带来不小的投资收益。

对此,俞峰表示,宏源证券停牌前,世茂股份已准备接盘申银万国相关股权,公司并不清楚申银万国重组相关信息,“即便日后通过上市的申银万国进行融资,也会属于关联交易的范畴,审批流程也较长。因此公司目前购买申银万国股权,主要仍是为了整合和开拓企业内外的金融资源。”

## 广东国资改革新春破题

# 星湖科技引入战略投资者

□本报记者 傅豪

国资改革成为市场广泛关注的热点,在马年新春即将到来之际,广东省国资改革实现破题。日前《中共广东省委贯彻落实<中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定>的意见》发布,其中重点提出将推进国有资产重组和国有企业改革,由管资产为主向管资本为主转变等。

政策利好发布不久,星湖科技公告,公司拟非公开发行股票不超过9500万股,发行价3.85元/股,发行对象为汇理资产,汇理资产拟全部以现金认购。公司此举将引入机构战略投资者,成为2014年广东省国资旗下上市公司实现改革突破的良好开端。

## 星湖科技引入战投

星湖科技成为广东国资改革2014年

的良好开端。公司此次拟非公开发行股票不超过9500万股,发行价3.85元/股,公司引入机构战略投资者。本次募集资金的总额不超过3.66亿元,扣除发行费用后的募集资金净额将用于偿还公司债务和补充公司流动资金。

若按照上限发行,发行后公司控股股东广新集团持有公司股权比例将由17.52%下降到14.94%,汇理资产持股比例为14.72%。广新集团仍为公司的控股股东,公司的实际控制人仍为广东省人民政府。

公司表示,募集资金主要用于优化产品结构,提升产品附加值以增强公司产品竞争力;优化公司的资本结构,增强公司抗风险能力。同时,本次非公开发行通过引入战略投资者,有利于优化上市公司股权结构和治理结构。汇理资产及其管理人

长城汇理主要从事股权投资及投后管理,拥有先进的管理理念和资本市场经验。

## 广东国资新春发力

业内人士分析,星湖科技此次引入战略投资者,符合国家鼓励发展混合所有制经济的趋势。而广东国资在资产重组、引入战投、提升激励机制等方面的改革将有望成为市场下一步持续关注的焦点。

广东省国资委网站信息显示,日前经省委、省政府批准,省属企业商贸资产和旅游酒店资产重组工作已优先全面启动。根据广东省人民政府关于省属企业商贸资产重组方案的批复,广东将组建广东省商贸控股集团有限公司,取消广东省广弘资产经营有限公司、广东省商业企业集团公司省属管体制。广东省

提出省属企业商贸资产实施重组要以资产为纽带,理清资产关系,建立科学的公司治理结构,推动完善现代企业制度,规范经营管理方式,通过重组培育和打造省属大型骨干企业。

事实上,广东省国资一直立足实现突破。广东省广新控股集团有限公司旗下上市公司佛塑科技前期就发行股份注入大股东资产,另一广东国资企业广弘控股也存在资产整合预期。

业内人士分析,未来广东国资改革或进入快速突破期,前期发布的广东深化改革意见提出将推进国有资产重组和国有企业改革,由管资产为主向管资本为主转变等方面内容,国资改革可谓成为改革重中之重。国资相关负责人前期对媒体指出,广东进一步深化国有企业改革的指导意见有望在上半年发布。

提出省属企业商贸资产实施重组要以资产为纽带,理清资产关系,建立科学的公司治理结构,推动完善现代企业制度,规范经营管理方式,通过重组培育和打造省属大型骨干企业。

事实上,广东省国资一直立足实现突破。广东省广新控股集团有限公司旗下上市公司佛塑科技前期就发行股份注入大股东资产,另一广东国资企业广弘控股也存在资产整合预期。

业内人士分析,未来广东国资改革或进入快速突破期,前期发布的广东深化改革意见提出将推进国有资产重组和国有企业改革,由管资产为主向管资本为主转变等方面内容,国资改革可谓成为改革重中之重。国资相关负责人前期对媒体指出,广东进一步深化国有企业改革的指导意见有望在上半年发布。

13.6亿公斤,库存10亿公斤,可供种量23.6亿公斤,预计2014年玉米种植面积5.5亿亩,需种量11.5亿公斤,2014年库存量将达到创纪录的12.1亿公斤,这是国内历史上首次出现单年度供种量可供2年种植需求量。水稻种子同样不容乐观。

种业上市公司业绩分化也是品种和研发能力的分化。隆平高科和登海种业能脱颖而出,很大程度上是凭借优良的品种和出色的研发能力。而随着扶持政策的加码,隆平高科和登海种业优势有望进一步凸显。《关于深化种业体制改革提高创新能力的意见》提出,要深化种业体制改革,充分发挥市场在种业资源配置中的决定性作用,突出以种子企业为主体,推动育种人才、技术、资源向企业流动,促进产学研结合,提高企业自主创新能力,构建商业化育种体系。分析人士指出,这将给隆平高科和登海种业等研发能力出色的上市公司带来进一步利好。

## 第二批移动转售牌照发放

29日,工信部向8家民营企业发放了第二批移动通信转售业务试点批文。获得第二批试点批文的企业有爱施德、三五互联、苏州蜗牛数字科技股份有限公司、国美电器、苏宁云商、中期集团有限公司、长江时代通信股份有限公司、远特(北京)通信技术有限公司。

此前,已有16家民营企业与中国电信签约,14家民营企业与中国联通签约,其中9家重合。话机世界第一批11家企业获得工信部下发的移动转售业务试点批文。由于部分申请企业材料不全或材料有问题被打回,此次发放的第二批移动转售牌也属于此前签约企业。

据知情人士介绍,按照规定,申请移动转售的企业在与运营商签约之后,需向工信部提交资料申请移动转售牌照,在拿到牌照之后,还要和运营商签署具体的合作协议。

爱施德称,业务试点期内,爱施德将以移动通信为助推,全面向移动互联网领域战略转型,打造面向年轻用户的时尚通信品牌,通过移动通信与移动互联网业务的协同运营,整合受众精准的新媒体资源优势,为用户打造统一的通信入口产品。

不过,爱施德也称,此次工信部向8家民营企业发放了第二批移动通信转售业务试点批文,公司运营期间存在一定的竞争,且此业务目前尚未开展,在运营过程中可能存在不确定因素。(王荣)

## 拟定增募资10亿元

## 华数传媒发力互联网电视业务

华数传媒公告称,拟以19.36元/股的价格,非公开发行股份的数量不超过5250万股,募集资金总额不超过10.16亿元。此次募资将用于“华数TV”互联网电视终端全国拓展项目、媒资中心升级改造项目及补充流动资金。公司股票于1月30日复牌。

募投的“华数TV”互联网电视终端全国拓展项目计划投资4亿元,拟在全国范围发展100万“华数TV”互联网电视终端用户。项目预计可实现总收入为6.21亿元,合计利润总额为1.83亿元,税后投资回收期为4.25年,内部收益率(税后)为16.86%。

目前,三网融合已进入实质阶段,电信运营商和广电运营商、互联网企业都加快了向对方市场渗透的力度。业内人士指出,互联网电视满足消费者对于电视屏的用户体验和互联网创新内容的需求,将推动电视屏成为视频用户主要的观看渠道。

此外,在媒资中心升级改造项目中,华数传媒拟投资3000万元购买服务器等设备及相关软件,升级改造现有媒资生产中心系统。同时,为丰富公司影视版权库的内容,公司拟投资2.70亿元购买视频内容版权。

华数传媒认为,此次募投项目的实施能够使公司掌握市场入口、继续深耕创新型业务,提升市场竞争力,并保障公司互动电视、互联网电视、手机电视、新媒体终端和互联网等各项业务的稳步发展。

公司同日发布业绩预告,预计全年实现归属于母公司所有者的净利润2.51亿元,同比增长43.57%。公司称,业绩较上年同期增长的主要原因是全资子公司华数传媒网络有限公司业绩增长所致。(于萍)

## 金宇集团遭第三大股东清仓

### 公司高管1.4亿元接盘

金宇集团公告,公司第三大股东元迪投资自2014年1月9日至1月27日期间,通过大宗交易方式累计减持公司无限售条件流通股700万股,占公司总股本的2.49%。本次减持后,元迪投资不再持有公司股份。

在第三大股东清仓的同时,公司部分董事、监事、高管却挺身接盘。高管此次合计增持公司股份共计575.31万股,占公司总股本的2.05%。公告显示,公司董事长、总裁张翀宇增持273.03万股;公司副董事长徐宪明增持124.79万股;公司董事、副总裁王秀华增持57.40万股;公司董事、副总裁徐师军增持55.23万股;公司董事会秘书李树剑增持40.46万股;公司监事会主席温利民增持24.40万股;增持价格均为24.36元/股。初步计算,高管增持动用资金超过1.4亿元。

金宇集团称,本次增持公司股票,是部分董事、监事、高管对公司未来充满信心所做出的决定,使公司高管人员利益与公司股东利益保持一致,有利于公司的持续稳定发展。

值得注意的是,元迪投资在1月27日通过大宗交易减持的数量恰好是575.31万股,成交价为24.23元/股。由海通证券上海四川南路营业部卖出,海通证券深圳华富路营业部接盘。28日,金宇集团出现6笔大宗交易,每笔交易的数量与公司6位董监高人员增持数量一一吻合。而这次是从海通证券深圳华富路营业部卖出到海通证券上海四川南路营业部。(王小伟)

## 瀚蓝环境布局全国环保业务

瀚蓝环境发布公告,公司29日召开第二次董事会,就此次重大资产重组财务细节等内容进行说明。收购标的创冠中国2014-2016年预计年度净利润约为6844万元、1.05亿元、1.64亿元。公司表示,此次资产重组显示出瀚蓝环境全方位布局环保领域的发展思路,同时也彰显了公司突破区域发展瓶颈,立志布局全国。

公司拟向创冠环保(香港)有限公司发行股份及支付现金购买其所持创冠环保(中国)有限公司100%股权,以8.34元/股发行支付7.5亿元,现金支付11亿元。另外,公司向佛山市南海城市建设投资有限公司发行股份购买其所持有佛山市南海燃气发展股份有限公司30%股权,股份支付3.83亿元;公司还将向不超过十名特定投资者非公开发行股票配套融资,增发价格不低于7.51元/股,用于支付本次购买创冠中国股权的部分现金对价,募集资金金额不超过本次交易总金额25%。

资料显示,创冠中国是国内固废处理行业的龙头企业之一,目前拥有福建、湖北、河北、辽宁等地共10个垃圾焚烧发电厂项目,总规模11350吨/日,包含7个已建项目和3个在建项目。通过本次收购,瀚蓝环境将突破对外发展的瓶颈,把固废处理业务推向全国。

本次重组还将收购燃气发展30%股权,重组完成后,公司将持有燃气发展70%的股权。燃气发展是南海区唯一从事城市管道燃气供应的燃气企业,通过控股燃气发展,公司主营业务将形成自来水供应、污水处理、固废处理、燃气供应四个板块。(傅豪)

## 东安动力去年预亏3亿元

### 濒临“带帽”

东安动力预计2013年将出现亏损,实现归属于母公司所有者的净利润在-2.68亿元到-3.73亿元之间。上年同期公司净利润亏损6540.90万元。由于存在连续两年亏损的可能,公司股票在年度报告披露后或被实施退市风险警示。

根据公告,2013年东安动力发动机销量较去年同期下降37.30%,加上哈飞汽车欠款风险,公司需补提哈飞汽车欠款减值准备。经测算,2013年公司本部亏损在3.51亿元到4.55亿元之间。

东安动力目前正在积极协调哈飞汽车还款,并商议用以资抵债的方式解决部分欠款。对于剩余债权,公司拟采取资产保全措施,但限于哈飞汽车的资产状况,公司在1月27日曾发布公告,称存在不能全额收回欠款的风险。

东安动力参股公司哈尔滨东安汽车发动机制造有限公司2013年利润较同期出现了小幅增长,这是公司经营中可喜的一面。此前公司在发布月度数据时也表示,2013年,东安动力参股公司哈尔滨东安汽车发动机制造有限公司累计销售发动机23.49万台,同比增长10.88%。同时,2013年公司实现投资收益0.82亿元左右。(王小伟)