

万狮置业9成股权作价16.51亿元 万科再抛商业地产项目

□本报记者 王锦

刚刚公布计划将旗下9个商业物业大部分权益售予凯雷的万科再度抛出了出售商业地产的方案,公司9月4日晚间公告称,于9月4日与RECO NANSHAN PRIVATE LIMITED(简称“买方”)订立出售协议,以约16.51亿元的价格出售上海万狮置业有限公司90%股权。交易完成后,公司仍持有万狮置业10%股权。同时就万狮置业未来的经营及管理,公司与RECO NANSHAN PRIVATE LIMITED订立合营协议。

税前收益约2.16亿元

据介绍,万狮置业于2011年12月在上海成立,出售前由万科全资拥有。万狮置业主要从事开发与经营上海虹桥商务区核心区一期03号地块南块项目(虹桥万科中心),该项目为建筑面积达110462平方米的国际A级写字楼,毗邻虹桥交通枢纽。截至2014年8月2日,万狮置业估值约为18.30亿元。

对于此次出售,万科董事会认为,此次交易为公司提供了一个优化资源配置、加速资金回笼并进一步参与上海物业开发的机会。出售后,公司将负责后续开发及运营。未来万狮置业作为一家中外合资公司,能够利用公司及RECO NANSHAN PRIVATE LIMITED在物业市场的专业知识,共同在中国开发一流的优质项目,有关交易符合公司“轻资产、重运营”的发展战略。

万科表示,此次出售预计将实现未经审计的税前收益约2.16亿元,拟用于公司营运资金。

8月28日,万科公告称,与凯雷投资集团有限公司签署战略合作意向书,万科与凯雷拟成立资产平台公司,凯雷和



CFP图片

万科分别持有资产平台公司80%和20%的股权,该资产平台公司拟以收购股权或资产的方式收购万科所拥有的9个商业物业。预计资产平台公司将长期持有商业物业,未来将以资产证券化为目标退出。

万科董事会主席王石此前也曾提到,商业地产开发和持有经营需要沉淀大量资金,这与万科历来坚持的“快进快出”的高周转模式相冲突。

新加坡产业投资公司接手

万科公告还显示,买方是RECOSSIA CHINA PTE LTD(简称“投资方”)的全资子公司,而投资方目前持有公司多个子公司超过10%股权。

据公开资料,RECOSSIA CHINA PTE LTD实际控制人为新加坡政府产业投资有限公司(GIC RE),且其是新加坡政府产业投资有限公司(GIC RE)在中国境内唯一一家

从事房地产投资的企业,其自身并未拥有房地产开发资质,未拥有项目开发和项目经营管理人员,也未从事房地产开发的具体业务。

新加坡政府产业投资有限公司(GIC RE)是新加坡政府投资有限公司(GIC)属下负责房地产投资的分支,为世界最大的房地产投资公司之一,在全球拥有多项直接投资,主要包括办公楼、购物中心、酒店、住宅、及工业地产等,同时通过房地产基金、信托、上市公司及贷款等间接方式进行广泛投资。

航运港口业下半年回暖可期

□本报记者 欧阳春香

促进海运业健康发展意见近日发布,为处于寒冬的航运港口业带来了春风。梳理航运港口业半年报发现,航运业整体出现了缓慢回暖,现金流普遍由负转正,但资产负债率上升;港口板块增速依然稳健,并呈现出港口企业业绩分化,应收账款增速加快等特点。

分析认为,航运业底部已经确立,供需关系开始好转。随着促进海运业健康发展意见提出的综合改革措施深入推进,国内海运市场格局有望改善,行业集中度有望提升,下半年航运港口业回暖可期。

航运市场缓慢回暖

13家A股上市航运公司中报业绩已全部披露完毕,其中,9家公司上半年业绩报喜,招商轮船、中海发展、中海集运、*ST凤凰、天津海运、中远航运6家公司扭亏为盈。

受益于航运市场的好转以及相对较低的船队成本,招商轮船上半净利润为2.54亿元,以284.41%的净利润增幅居首,同比大幅扭亏。一直处于退市边缘的*ST凤凰上半年也成功扭亏,净利润同比增长154.26%。

不过,航运巨头中国远洋上半年仍大幅亏损22.77亿元,较上年同期扩大一倍多。中海系旗下另一家上市公司中海海盛上半年亏损达9061万元,比去年1.3亿多的亏损稍有好转。

从整体上来看,今年上半年航运行

业收入同比上升2.68%,营业利润和净利润同比分别上升158.61%和上升66.79%。

长江证券分析师认为,航运板块中,干散货市场和油运市场都有不同程度回暖,主要是去年行业运价处于历史底部,同时今年油价下跌和经济航速的充分利用,成本普遍下降带动行业毛利率回升。分板块来看,散货运价呈现前高后低的走势;集运市场运价低位波动,仍受困于供需矛盾;油运市场运价年初冲高后迅速回落,波动剧烈。

作为航运市场晴雨表的BDI指数近期的连续上涨也为航运行业复苏带来曙光。BDI指数一个多月涨幅已超50%,截至9月4日BDI收于1142点,2014年BDI均值同比去年增长19%。

随着油运市场和干散货市场旺季的到来,航运市场下半年的业绩有望持续改善,但短期内供过于求局面难改。在已经公布三季度业绩预告的7家公司中,3家公司预喜,中海发展、宁波海运等4家公司仍告亏损。

中小港口增速居前

港口板块增速依然稳健,17家港口上市公司中,10家港口企业实现净利润同比增长,不过净利润增幅普遍在10%-20%左右。2014年上半年,全国港口货物吞吐量和集装箱吞吐量同比分别增长5.2%和5.7%,增速略有下降。港口主要上市公司的收入增速基本与吞吐量增速保持一致。

分析指出,港口营收和净利润齐涨,反映港口企业在经历了一轮成本压力之后,已经逐步开始适应并调整成本控制策略,收入的增量能较为顺畅地体现到利润上,这一点较2013年的情况有所好转。

虽然港口上半年整体业绩较好,却呈现业绩分化态势。17家港口企业中,8家实现了净利润同比增长,9家则出现了业绩下滑。其中,北方港口如锦州港、营口港、唐山港等业绩表现较好,而南方港口如珠海港、连云港等则业绩下滑严重。

港口板块呈现出新特点,中小港口增速居前。锦州港、重庆港九、盐田港、营口港等中小港口净利润增幅超过了上港集团、天津港等大港口。锦州港上半年净利润1.31亿元,以66.09%的净利润增长率居首。

从地域上看,收入增速较快的港口基本集中在环渤海港口群和东南沿海港口群,长三角和珠三角的港口收入增速相对较低。长江证券分析师表示,这主要是由于环渤海和东南沿海港口发展较晚,吞吐量基数小,前者受到铁矿石进口的拉动,而长三角和珠三角港口主要以集装箱港口为主,体量大增速难以维持高位。

结构性机会凸显

持续低迷的航运市场使航运企业连年亏损,高峰期的急剧扩张也使运力过剩严重。不过从今年半年报来看,航运和港口企业的财务数据呈现出一些新特点。

受益于运价恢复和燃油价格回落,中

国远洋、招商轮船等大部分航运公司现金流量都由负转正,仅海峡股份、亚通股份和天津海运下降明显。从财务压力来看,主要公司基本都面临着杠杆比率上升以及随之而来的财务费用率上涨的压力,13家公司中有9家公司的资产负债率同比继续上升。

*ST凤凰的资产负债率更是同比增长了91.44%。

由于港口行业现金流较为充裕,港口行业的整体资产负债率要优于航运上市公司。今年上半年港口板块资产负债率同比上升和下降的分别有10家和7家,负债总体增长,整体的财务费用率变化也基本持平。

不过,港口企业应收账款增速明显快于收入增速,由于上游航运企业多年不景气带来的传导作用,有8家公司的应收账款增速超过了20%,存在一定的回款压力。北部湾港今年上半年应收账款2.33亿元,同比上涨573.29%。

随着国务院促进海运业健康发展意见提出的综合改革措施的推进及细化措施的出台,下半年可以重点关注结构调整机会下带来的原油、天然气和集装箱等海运方向的发展机遇;海运企业转型升级和国有企业改革带来的变革机会。

宏源证券分析师认为,可重点关注积极寻求改革突破,与阿里创新式合作的中海集运,未来有望受益国油国运的招商轮船、中海发展等;港口网络优化方面,重点关注受益自贸区改革以及体制改革背景下发展内涵得以提升的上港集团和天津港。

行业景气低迷 钢企三季度盈利堪忧

□本报记者 于萍

上半年上市钢企业绩同比下降逾四成,在全部行业中处于末位。已经披露的第三季度业绩预告也显示,钢企盈利不容乐观。业内人士表示,由于矿价钢价连续下调,钢铁行业需求不振,钢企三季度仍面临较大的盈利考验。

三季度业绩不乐观

在中期业绩下滑逾四成的基础上,上市钢企三季报的情况也不容乐观。Wind数据显示,目前共有11家上市钢企披露了第三季度业绩预告,其中预增及扭亏的共3家,预计前三季度亏损的钢企则达到5家,还有1家钢企预减,两家续盈。

沙钢股份预计前三季度实现净利润约5000万元至5500万元,同比增长240%至270%。沙钢股份称,公司积极开拓市场,钢材销售量比去年同期增加,营业收入有所

增长,同时产品销售毛利率同比上升。上半年沙钢股份实现归属于上市公司股东的净利润3496.36万元,同比增长297.04%。公司生产的火车车轮车轴用钢、铁路轨道用钢、工程机械、汽车零部件、工模具钢等产品实现稳步增长。

新钢股份则预计前三季度将实现扭亏。公司上半年亏损1898万元,但在二季度已经实现盈利。公司称,在三季度将继续通过优化生产经营策略、调整绩效考核指标等措施,并抓住原燃料价格跌幅较大的机遇,实现产销总体平衡和经济效益的提升。

从上市钢企上半年及已经披露的第三季度业绩预告看,行业景气度仍然处于低谷。钢企大都通过降本增效、“对标挖潜”等手段提升业绩,而钢铁主业整体却依旧亏损。马钢股份、重庆钢铁、三钢闽光等公司在中报亏损的基础上,三季报仍然预亏。

上半年33家上市钢企营业收入同比下降约5%,净利润合计约21.08亿元,同比

下降46%,这一业绩表现处于各行业的末位。在业绩不佳的同时,钢企的财务费用也明显增长。上半年33家钢企财务费用合计130.20亿元,同比增长34%。尽管上半年上市钢企的经营性现金流量净值合计543.7亿元,同比有所回升。但长江证券认为,这主要是资金链紧张倒逼钢企加大库存管理,并被迫延长上游付款周期的结果,而非真实经营活动现金流的改善。

行业景气低迷

当前钢铁行业整体低迷的格局仍未发生改变,矿价、钢价不断下滑,钢铁PMI新订单指数创下6个月以来的新低。

根据中国钢铁工业协会的统计,8月末钢材综合指数为91,较去年年底下降了8.51。包括螺纹钢、热轧卷板、冷轧薄板在内的国内市场八个品种价格仍维持持续下跌的走势。

尽管钢材价格不断下调,但国内钢铁

产量仍然维持高位。兰格钢铁研究显示,7月下旬全国163家样本钢厂高炉开工率为91%,河北唐山地区高炉开工率达到94%。正因如此,进入2014年以来国内钢铁日均产量不断创下新高。统计显示,1-7月全国粗钢产量48076万吨,同比增长2.7%;钢材产量64723万吨,增长5.8%。

与此同时,由于矿价下跌,钢材价格的成本支撑力度也进一步减弱。截至8月28日,直接进口铁矿石62%品位干基粉矿到岸价格

为87.51美元/吨,当月平均价格为91.52美元/吨,而年初时矿价曾站在130美元/吨上方。

当前国外矿业巨头正全力扩产销售,业内预计,2014年巴西和澳大利亚两国铁矿石总产量为10亿吨,2015年达到12.5亿吨。

目前钢铁下游需求仍疲软。8月钢铁PMI新订单指数下降4.5个百分点至44.6,降幅不断扩大,并创下6个月以来的新低。业内人士认为,后期钢价反弹仍然需要等待需求回升的带动。

国风塑业 拟投资蓝宝石产业

□本报记者 王锦

国风塑业拟通过收购方式投身蓝宝石领域。公司9月4日晚间公告,9月3日,公司与佳晶国际、银川高新、胡明理及宁夏佳晶签订《股权转让和增资扩股框架协议》,约定公司拟受让银川高新持有的宁夏佳晶29.59%股权,同时公司和胡明理共同向宁夏佳晶增资6300万元,其中公司以现金方式增资5400万元。股权转让和增资扩股完成后,宁夏佳晶将成为公司的控股子公司。

据介绍,宁夏佳晶主营业务是蓝宝石单晶生长及切片。蓝宝石是氧化铝单晶形态的俗称,是现代工业重要的基础材料,蓝宝石的应用领域主要涉及LED衬底材料,消费性电子智能终端及军事、武器方面的应用等。因宁夏佳晶蓝宝石晶体项目尚未正式投产,暂未形成销售收入。宁夏佳晶年产能60吨蓝宝石晶体项目目前已进入试运营阶段,第一批样品已发给客户试用。

宁夏佳晶的实际控制人佳晶科技是台湾上市企业,主要从事蓝宝石基板的制造与销售,在行业内具有一定知名度。

国风塑业称,本次投资新材料产业,符合公司产业转型升级的战略目标,使得公司业务类型更加丰富。公司在向功能性膜材迈进的同时,积极引进新型产业,将形成新的利润增长点,实现公司双轮驱动发展。

8月份以来,国风塑业股价涨幅达到40%。9月2日,公司股价上涨8.12%,盘中创出一年来新高6.41元。同日公司收到深圳证券交易所关注函,要求核查有关事项,公司于今日抛出该股权转让框架协议。国风塑业表示,经自查,公司不存在违反信息披露的情形。

上海新阳拟定增募资3亿元

发力半导体硅片项目

□本报记者 王锦

上海新阳9月4日晚间公布非公开发行股票预案,拟向不超过5名发行对象发行股份募集资金不超过30000万元,募集资金拟以对参股子公司上海新昇增资,用于集成电路制造用300mm硅片技术研发与产业化项目。

据介绍,该项目投资总额180000万元,截至9月3日,公司已将首发节余募集资金8997.92万元及自有资金2.08万元合计9000万元,作为注册资本投入上海新昇。

公司称,300毫米半导体硅片是我国半导体产业链上缺失的一环,长期以来一直依赖进口。募投项目产品能够填补国内空白,保证国内硅片供应的安全性和产业链的完整和稳定性,增强公司持续盈利能力。据悉,项目建设期两年,达产后实现300mm半导体硅片产能15万片/月,项目投入营运后预计可实现年均销售收入12.5亿元,可在6-7年内回收全部投资金额,项目具有良好的经济效益和社会效益。

据悉,上海新阳是国内最大的半导体电子化学品企业,主要客户为半导体封装和晶圆制造企业,在国内半导体封装化学品市场占有率为第一。

中弘股份“神印王座”上线

□本报记者 王锦

中弘股份9月4日晚间公布公司游戏开发进展情况。公司与唐杭生团队合作进行游戏开发,其中“神印王座游戏”已于9月2日正式上线。

据介绍,“神印王座游戏”是根据网络知名作家唐家三少撰写的同名小说《神印王座》改编的RPG游戏(角色扮演游戏),已于9月2日在“起点”与“不能不玩”两大游戏平台进行公测首发。

公告称,杭州弘葵网络有限公司后续将会集合公司旅游度假区场景策划制作RPG游戏,让玩家在游戏中体验公司旅游产品的魅力。2013年8月,中弘股份投资1亿元设立杭州弘葵网络有限公司,并与唐杭生团队合作经营。

值得注意的是,根据中弘股份8月18日晚间公告,弘葵公司正在开发的三款游戏(欢乐德国扑克游戏、推金币游戏、神印王座游戏,暂定名)已开发完成,具备上线运行条件,弘葵公司正在进行最后的测试和运营策划工作。

丰华股份 终止重大资产重组

□本报记者 王荣

丰华股份公告称,由于公司与交易对方就标的资产的交易价格未能达成一致意见,无法形成重组方案。公司认为目前本次重大资产重组条件尚不成熟,决定终止筹划本次重组事项,六个月内不再筹划重大资产重组事项。公司股票于9月5日复牌。

5月9日,公司因控股股东正在筹划资产置换等重大事项,股票停牌。公司7月6日晚间公告称,本次重大资产重组拟注入的资产为吉林北沙制药有限公司100%股权。

吉林北沙制药成立于2010年7月,注册资本1.2亿元,属于原料药的生产企业,主要从事维生素E食品添加剂、饲料添加剂、乙酰丙酮及磷酸类原料药中间体的制造及营销。

国农科技

地产子公司资金链断裂

□本报记者 王锦

9月4日晚间,国农科技公告,公司接到控股子公司江苏国农置业有限公司关于生产经营方面的重大事项紧急呈报,其位于江苏崇明岛的“蓝湖湾”房地产开发项目,由于资金链断裂而面临重大经营问题。

国农科技表示,由于江苏国农置业公司本身体量规模偏小、基础薄弱,自身抵御和防范市场风险的能力有限,遇到房地产行业系统性困难,滞销带来回款不力叠加融资难度增加等,出现了资金链断裂情况,工程款无力支付。

截至目前,江苏国农置业已拖欠施工单位工程款约2000万元,而公司账面现金仅30万元左右。施工单位已发律师函,近日由于施工单位相关人员上门催讨债务,堵住公司,导致江苏国农置业公司目前已经无法正常办公,面临全面瘫痪风险。

国农科技今年上半年亏损470万元,2013年公司净利润亏损103万元。