并购重组活跃 中小房企密集转手

□本报记者 张玉洁

调控重压之下，中小房企控股权腾挪案例大量增加。今年下半年以来，房企并购整合频繁，有超过30家中小地方性房企股权和债券通过产权交易平台挂牌转让。上市公司方面，Wind数据显示，今年6月以来，上市公司共计发起了46起标的资产为地产行业的并购，披露交易规模达到489亿元。

中原地产首席分析师张大伟指出，2018年是近年来房企资金压力最大的一年。从近期各地楼市的调控举措来看，今年年末房企的资金压力依然不减，而且这种趋势还会延续到2019年，转让资产有助于改善相关企业的现金流。

新华社图片

国资聚焦主业

按照相关规定，若无特殊情况，国有股权转让需通过相关交易所挂牌进行。从多个地方交易所挂牌动态可以一窥国资对于房地产公司股权的安排。整体来看，这些房地产公司项目多位于三四线城市，盈利能力较差或者项目匮乏的小型房企股权成为转让热点。

部分股权转让案例中，受让方被要求在受让股权的同时需承接相关债权，其中不乏全部股权仅作价1元转让的案例。例如国投集团下属企业石家庄东方热电集团有限公司持有的石家庄东方元顺房地产开发有限公司60%股权正在挂牌寻求转让，本次转让资产还包括转让方对标的企业的5.92亿元债权。挂牌信息显示，东方元顺60%股权及相关债权转让底价为5.36亿元，其中东方元顺60%股权挂牌价格为1元，转让方对标的企业5.92亿元债权的挂牌价格为5.36亿元。

之所以1元转让，主要是由于标的公司长期经营不善，目前已经处于资不抵债的状态。挂牌信息显示，东方元顺2017年和2018年前7月净利润分别为-3876万元和-2159万元。截至评估日，公司净资产为-6.34亿元。与之类似的还有中国煤炭科工集团下属的沈阳煤炭科学研究所有限公司持有的抚顺科工房地产开发有限公司，该公司100%股权目前正挂牌转让。公告显示，截至评估日，公司净资产为-111.77万元。公司本次纳入评估的两宗土地已取得使用权，但尚未开工。公司目前还有4.74亿元的借款未归还。

中国证券报记者了解到，实际上，近年来，非地产主业的地方国企和央企一直在进行非主业且盈利能力较差的资产剥离。随着房地产调控进一步深化，一些盈利能力差、项目前景不确定的地产项目及公司成为剥离的重点。

不过近期的产权交易信息显示，以地产为主业的国企和央企也正积极转让盈利能力较差的项目公司股权。

其中，老牌地产央企华侨城近期一系列动作引发关注。自2018年9月以来，华侨城开始频繁地出售旗下公司股权及资产。目前华侨城挂牌出售和进行预披露的资产至少有14项。其中和房地产有关的项目达11项，其中位于一二线城市项目9项，4项位于成都，3项位于上海，2项位于华侨城总部深圳。其中转让规模较大的有，海南华侨城实业有限公司100%股权及12.95亿元债权，挂牌价30亿元；上海万锦置业发展有限公司100%股权及3.64亿元债权，转让底价16.63亿元。挂牌信息显示，截至审计日，前述公司业绩均告亏损。市场分析认为，上市公司华侨城A前9月经营现金流为-207亿元。考虑到华侨城将文化+旅游+新型城镇化作为公司战略，甩卖资产更多是为了处置周期较长、占用资金较多的项目变现，改善集团现金流，从而将更多的资金用在文旅及新型城镇化项目上。

此外，北大资源、中铁二局等国企、央企也在频繁转让其旗下的房地产项目公司股权。

上市公司合纵连横

上市房企方面，资产整合速度也在加快。在今年下半年46起由上市公司发起的房地产并购中，并购资金规模超10亿元的案例达到11个。其中，新城控股、永辉超市、金融街等并购规模居前。

部分资金充裕企业通过大手笔增资加强对优质项目的掌控力。新城控股近日公告，公司关联方上海万圣及公司下属子公司分别对12个标的公司进行现金增资共计42.52亿元，其中上海万圣出资总额为9.04亿元，公司下属子公司出资总额为33.48亿元。增资完成后，公司下属子公司对标的公司的持股比例为81%，上海万圣对各标的公司持股比例均为19%。公司表示，各标的公司均由新城控股负责运营管理，此举旨在提高资金使用效率，实现公司的规模发展，提升公司的市场竞争力，促进公司可持续发展。

此外，房企巨头之间的并购也颇为引人注目。今年9月底刚宣示“活下去”的万科，低位扫货却一点也不含糊。10月初，万科收购华夏幸福旗下涿州公司80%股权、裕景公司80%股权、裕达公司80%股权、廊坊公司80%股权和霸州公司65%股权。这五家公司持有位于环京区域的涿州、大厂、廊坊和霸州市的共10宗土地，均为住宅用地，总用地面积约34万平方米。万科实际通过收购目标公司控股权的方式获得了相关地区的土地储备和项目开发，从而得以进入环京市场。随后，万科又获得海航部分地产项目以及嘉凯城旗下5个项目，前述三项资产收购共计耗资76.24亿元（含相关债务）。

分析人士指出，房地产行业仍处于调控重压之下，限购与房贷成本未见下滑，房企销售增速普遍下滑。房企资金普遍承压，通过公开市场拿地无法降低土地成本，从而为并购提供了新的市场机会。一些手握充裕资金的房企，可以通过并购逢低增加土地和项目储备。

集中度将继续提升

Wind数据显示，截至12月9日，目前已经有20家房企公布了全年业绩预告，这20家房企主要为中小房企。预计预喜的企业数目达到了11家，占比仅为55%。整体来看，项目储备丰富的房企业绩仍然表现良好，深深房A、广宇集团、金科股份等公司预计全年净利润同比增速均接近或超过50%以上。而部分项目储备不足或项目交付时间不确定的房企则面临业绩增速下降或下滑的风险。中房股份预计全年业绩首亏，主要是由于公司主营房地产业务可销售房屋减少。

克而瑞数据显示，碧桂园、万科、恒大和融创前11月总销售额超过2万亿元。截至11月，销售超过千亿的房企已有25家，到年底可能会超过30家，同比去年几近翻倍；其他各梯队的销售金额入榜门槛，也明显提高，行业集中度进一步提升。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为，房地产市场格局朝着“寡头化”趋势发展，90%的中小房企会退出地产项目。到2020年，20强房企可能将会占据市场份额的60%以上。

东方园林实控人10.14亿元转让5%股份

□本报记者 吴科任

东方园林12月9日晚间公告，公司实际控制人何巧女、唐凯与盈润汇民签订了《股份转让协议》。何巧女将其持有的公司股份8293.57万股（占公司总股本的3.09%）、唐凯将其持有的公司股份5133.74万股（占公司总股本的1.91%），共计1.34亿股（占公司总股本的5.00%）转让给盈润汇民。转让价款共计人民币10.14亿元。

公告称，实控人收到的股份转让款后，将用于补充东方园林流动资金等用途。今年三季报显示，东方园林经营活动产生的现金流量净额为4272.65万元，同比下降94.09%，减少6.81亿元，主要为截至本报告期末公司银行承兑汇票余额下降约16.58亿元，导致经营性现金流流出增加。

东方园林于10月18日披露的《澄清公告》中表示，何巧女及其一致行动人持股13.43亿股，占公司股份总额的50.07%。截至2018年10月17日，控股股东及其一致行动人共质押股份11.13亿股，占其持股比例82.88%。

值得一提的是，上述澄清公告提到，何巧女拟采取多种有效措施保障质押安全。何巧女及唐凯拟出让占东方园林总股本不低于10%的股权，转让股权所筹集资金将用于归还股票质押融资，以大幅降低控股股东股权质押率。股权转让已与相关央企、地方国资进行了多轮谈判。

根据公告，上述受让主体盈润汇民为北京市朝阳区国有资本经营管理中心通过旗下母基金北京市盈润基金管理中心（有限合伙）出资的基金主体。

华泰证券研报指出，东方园林由于承接PPP项目较多，业务发展较快，资产负债率水平不断提高。截至2018年9月底，公司资产负债率达70.43%，高于行业64.79%的平均水平。

东方园林11月27日晚公告，公司拟非公开发行优先股，发行数量不超过4000万股，募集资金不超过40亿元，其中36亿元拟偿还金融机构贷款及兑付到期债券，4亿元用来补充流动资金。

国内半导体产业逆势扩张

□本报记者 杨洁

国际半导体产业协会（SEMI）近日数据显示，2018年第三季度，中国大陆半导体设备销售额达39.8亿美元，同比大增106%，季度销售额首次超越韩国。该协会预测，2019年，中国大陆半导体设备全年销售额也有望超过韩国，成为全球最大半导体市场。

明年或成最大市场

今年以来，全球半导体产业处于景气下行周期。SEMI数据显示，2018年、2019年，全球半导体设备销售额增速将从2017年的37%放缓至10.8%和7.7%，设备投入增速出现一定下滑。但是，中国大陆市场设备销售额在2018年和2019年依然有望分别实现44%及46%的高速增长，成为拉动行业的核心驱动力。

对比历史数据发现，中国的半导体产业近年来扩张态势明显。2016年，中国大陆市场首次超过北美和日本，半导体设备销售额64.6亿美元，同比增长13%，成为全球半导体设备销售第三大市场。2017年，中国大陆仍处于全球半导体设备销售第三大市场，以27%的增速达到82.3亿的市场规模。

SEMI在今年年中预测，2018年全年全球半导体制造设备全球的销售额预计增加10.8%至627亿美元，超过去年创下的566亿美元的历史高位。韩国将连续第二年保持最大的设备市场地位，中国大陆排名将超过中国台湾地区，首次位居第二，同时，中国大陆将以43.5%的同比增长率领先。

SEMI预计，全球半导体设备市场2019年预计增长7.7%至676亿美元。届时，中国大陆的半导体设备销售额有望增长46.6%，达到173亿美元，规模跻身行业全球榜首。

逆势扩张

2017年三季度时，中国半导体设备市场规模还仅有19.3亿美元，为当时韩国市场规模的五分之二，短短一年，中国市场规模便扩大了两倍。

西南证券电子行业首席分析师陈杭认为，受到半导体下游手机、电脑等需求疲软影响，全球半导体确实处于景气下行周期，但在全球半导体下滑周期中。“逆向投资”是后发国家弯道超车的必经之路。

半导体设备既包括集成电路设备，也包括平板显示、光伏、LED等领域设备，近几年我国各地对半导体产业重视程度很高，大量新增产线投资开出，据业内人士估算，一条新建产线资本支出中80%都是半导体设备支出。

陈杭指出，2018-2020年全球集成电路设备投资规模年均复合增长率仅4%，但中国的集成电路设备投资规模年均复合增长率却高达42%，“尽管全球半导体设备支出趋于滞缓，但是中国的半导体设备依旧处于高速增长态势。”

不过，半导体设备投入大、门槛高，市场高度集中，尤其是集成电路设备领域，根据中金公司研报，2017年全球前五大半导体设备公司占据70%以上的份额。

中科院微电子所所长叶甜春介绍，中国半导体设备已取得长足进步，“国产装备正在融入全球供应链。国产装备对泛半导体产业如光伏、LED等领域竞争力的提升功不可没。但集成电路领域的装备产品由于进入市场时间相对较短，市场占有率不高，目前仅为8%。”叶甜春表示，这一轮集成电路产能扩张将是国产装备的重要机遇。

卖房卖地卖资产

多家ST公司预计扭亏为盈

□本报记者 董添

Wind数据显示，截至12月9日，共有1222家A股上市公司披露2018年全年业绩预告，784家预喜，预喜比例高达64.16%。产品涨价的同时控制成本，是部分公司取得亮眼业绩的主要原因。此外，多家ST公司通过变卖资产，特别是房产实现扭亏。

784家预喜

截至12月9日，Wind数据显示，1222家A股上市公司披露了2018年全年业绩预告。其中，预增248家，预减109家，续盈162家，续亏39家，首亏98家，扭亏65家，略增309家，略减120家，不确定72家，合计784家预喜，预喜比例高达64.16%。

Wind数据显示，610家A股上市公司预计2018年全年实现归属于上市公司股东净利润超过1亿元，421家超过2亿元，317家超过3亿元，191家超过5亿元，78家超过10亿元，32家超过20亿元，17家超过30亿元，8家超过50亿元，海康威视和宁波银行2家超过100亿元。

产品涨价的同时控制成本，是部分公司业绩亮眼的主要原因。以三钢闽光为例，公司预计2018年全年实现归属于上市公司股东净利润59.66亿元至84.03亿元，同比增长10.06%至55.02%。业绩增长的主要原因是，2018年国家供给侧结构性改革持续推进国家层面开展了打击地条钢死灰复燃的督查、环保督查等抑制了钢材的供给。随着北方采暖季节的临近，钢材市场随着需求回升价格跟涨。同时公司2018年持续开展全流程降成本工作，保持了一定的成本优势，吨钢盈利能力居行业前列。

净利润增长率方面，704家A股上市公司预计2018年全年实现归属于上市公司股东净利润增长率超过10%，619家超过20%，510家超过30%，345家超过50%，171家超过100%，66家超过200%，34家超过300%，20家超过500%，5家超过1000%。

部分净利润增长率实现大幅增长的上市公司，业绩大幅增长主要来源于产品销售价格提高。以濮耐股份为例，公司预计2018年全年实现归属于上市公司股东净利润2.33亿元至2.44亿元，同比增长950%至1000%。业绩增长的主要原因是，预计销售价格和销售量增加带来业绩增长。

值得注意的是，部分公司出现业绩下滑。以牧原股份为例，公司预计2018年全年实现归属于上市公司股东净利润7亿元至10亿元，同比下降70.41%至57.73%。业绩下滑的主要原因是，未来生猪市场价格的大幅下滑以及疫病的发生、原材料价格的上涨等，仍然可能造成公司的业绩下滑。

多家ST公司扭亏

多家ST公司通过多种措施预计将扭亏为盈。

变卖资产是扭亏的主要原因。*ST新能为例，公司预计2018年全年实现归属于上市公司股东净利润9.5亿元至12亿元，实现扭亏。主要原因是，2018年上半年，公司实施重大资产出售，向泰山电力公司出售截至评估基准日2017年7月31日母公司账面除应收股利、应交税费及所持有的曲阜电缆51%股权外的全部资产和负债，双方于2018年2月1日对标的资产进行了交割，实现转让收益5.67亿元。

其中，因出售房地产而实现盈利的公司居多。以*ST圣莱为例，公司预计2018年全年实现归属于上市公司股东净利润485万元至1030万元。业绩变动的主要原因是，公司出售了位于宁波市江北区康庄南路515号的公司老厂房土地及附属建筑物，实现资产处置收益2702万元。此外，公司拟出售位于江北区金山路298号的厂房土地及附属建筑物预计可实现资产处置收益4300万元。

*ST凡谷也称，预计2018年实现扭亏，主要原因是，公司拟同意由武汉市土地整理储备中心以补偿方式收回公司持有的2宗国有土地使用权及地面上的建筑物、附着物等资产。经公司初步测算，此次交易收回的补偿金扣除土地及地上附着物和相关税费等价值后预计将增加公司收益约2.29亿元。

值得注意的是，上述公司主营业务均不是房地产。但由于取得土地、房产的时间较久远，账面价值较低。成功变现后，成为名副其实的业绩蓄水池。

所在行业政策转暖也是公司扭亏的一大原因。以*ST因美为例，公司预计2018年全年实现归属于上市公司股东净利润2800万元至7800万元，全年扭亏。业绩变动的主要原因是，配方奶粉新政于2018年正式实施，市场趋势趋于明朗。行业秩序逐步向好，经营策略调整初见成效，使得公司业绩持续改善。

除上述成功实现扭亏的公司外，仍然有*ST海润、*ST成城等近20家*ST类上市公司预计2018年继续亏损，这就意味着，这些公司2018年年报一旦披露，很有可能被交易所实施退市。

行业因素影响大

中国证券报记者梳理发现，2018年以来，行业整体环境发生较大变化，是影响上市公司业绩的最主要原因。

以大名城为例，公司预测2018年全年业绩大幅预减，主要由于本年金融去杠杆化及资本市场波动影响，公司金控板块中租赁业务坏账上升，拨备计提较上年大幅增加，证券投资损失导致经营亏损。

行业政策方面，2018年以来，房地产、影视、光伏、畜牧、化工类上市公司，所在行业环境变化较大，对行业内的公司整体有所影响。

房地产行业方面，2018年以来，行业宏观调控整体趋严，调控区域房地产企业销售业绩受到影响。以ST新光为例，公司预计2018年全年实现归属于上市公司股东净利润1.38亿元至1.78亿元，同比下滑-89.84%至-86.89%。业绩变动的主要原因是，受房地产市场波动的影响，公司房地产业务净利润同比下降，公司仍在努力争取完成业绩承诺。

影视方面，以万达电影为例，公司预计2018年全年续盈，实现归属于上市公司股东净利润13.64亿元至16.67亿元，同比增长-10%至10%。主要由于，全国电影票房10月份出现较大降幅，四季度全国电影票房走势尚无法准确预估，同时，全国影城和银幕数量增长较快，新开影城市场培育期延长。

赛维航电拟转让所持赛维生物全部股权

□本报记者 钟志敏

中国证券报记者从北京产权交易所获悉，近日赛维航电挂牌转让赛维生物19.7%股权，转让底价1950.3万元。值得注意的是，该转让标的目前处于亏损状态。转让完成后，赛维航电将不再持有赛维生物。

业绩亏损

赛维生物科技成立于2013年6月17日，注册资本为2780万元。最大股东为北京贝尔生物工程股份有限公司，持股比例75.19%，赛维航电持股比例为19.7%，为第二大股东。其他股东为自然人。工商资料显示，赛维航电实控人为中航工业。

贝尔生物官网信息显示，赛维生物科技是集全自动化学发光仪器与试剂研发、生产、销售、服务为一体的高新技术企业，致力于将高端制造融入医疗器械，专注体外诊断行业下磁微粒化学发光，研发生产高度智能化的全自动化学发光免疫分析系统，掌握全部核心技术，拥有多项发明专利。配套化学发光试剂盒覆盖包括甲状腺功能、性激素、肿瘤标志物、自身抗体、肝纤维化等多个项目。

2015年11月24日，赛维生物科技取得北京市科学技术委员会、北京市财政局、北京市国家税务局和北京市地方税务局批准的高新技术企业证书，自2015年至2018年享受15%的所得税优惠税率。

不过，财务数据显示，赛维生物科技目前处于亏损状态，2017年净利润为-1230.33万元，负债总额为3515.08万元，净资产为-435.14万元；2018年前十个月，净利润为-1351.9万元，负债总额为4351.79万元，净资产为-1736.54万元。

原有股东或接盘

值得注意的是，挂牌公告显示，原有股东不放弃行使优先购买权，这意味着原有股东或接盘。

业内人士对中国证券报记者表示，赛维生物主营业务十分契合贝尔生物的业务发展，加上国内化学发光市场发展前景较好，因此贝尔生物接盘的可能性很大。

“中国的免疫诊断，特别是化学发光市场，最近几年增长较快，整个IVD行业是15%的增长，而化学发光近几年的增速超过30%，预测未来三到五年，中国的化学发光市场增长速度仍然能达到20%-25%的高速状态。”上述业内人士表示。

特别是在2011年以来，随着免疫检测方法的迭代，以及样本的增多，以前采用手工检测的酶联免疫检测方法将逐步被化学发光检测方法替代，越来越多的项目检测被纳入化学发光检测中。根据相关行业报告，2017年国内化学发光市场容量约为260亿元，目前国内市场大部分市场份额仍被国际大公司占据。

赛维生物从事的化学发光免疫分析是目前世界公认的先进的体外免疫诊断技术，广泛应用于肿瘤标记物、传染病、内分泌功能、激素等医疗诊断的领域。酶促化学发光、直接化学发光、电化学发光是目前主流化学发光技术，其核心技术和关键设备长期被国外公司罗氏、雅培、贝克曼、西门子、强生、梅里埃、索灵、希森美康等寡头垄断。