黑牡丹 城建地产增色几许

□本报记者 李巍 周明 江苏报道

在完成高新城投和火炬置业两项资产的注入后,以制造牛仔面料和服装为主的黑牡丹开始转身,打造由城建开发、商业地产和纺织组成的三驾马车,而常州市新北区的开发建设和2009年公司每股收益达到0.456元的业绩承诺,更让部分市场人士产生联想:黑牡丹,难道会是下一个云南城投吗?

注入城建和地产业务后的黑牡丹发展前景如何?市场上本身就存在争议。但公司股票表现颇为不俗,2008年10月27日,公司股票报收2.59元;2009年4月30日,公司股票收盘价为8.32元,意味着公司股价半年上涨幅度达到221%,同期上证综指的上涨幅度为44%。

黑牡丹董事长胥大有给出了自己的说法,今后,黑牡丹的盈利增长点在于,除了常高新中运营的比较成熟的资产会逐步注入外,还主要体现在商业地产的开发上,"我们希望上市公司平稳发展,那种每年都有30%、40%以上增长并不正常,也不符合企业的发展规律,黑牡丹也不追求这种跳跃式的发展"。

常高新集团办公总部 本报记者 周明 摄影

投身新北区造城计划

根据《常州市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》,新北区是常州市重点建设的可持续发展新城区,新北区被定义为新的市级行政中心(市政府等行政中心已迁入),实现"高新技术密集区、新型工业园区、现代新城区"三位一体的发展目标。

作为黑牡丹的控股股东,常高新主要从事新北区城市基础设施及配套设施的投资建设,同时参与承担市区相关基础设施和重大项目的建设业务。常高新从事上述业务的模式主要分为两种:一是市场化运作,自主经营,自负盈亏。如污水处理、物流、担保等业务;二是新北区市政基础设施及配套设施的投资、建设,建成后由新北区政府回购,如市政道路、安置房、标准厂房等业务。回购价采取成本(经审定的工程造价)加利润的方式确定。

常高新承担新北区内市政道路、桥梁、地下管网、绿化等基础设施的建设及经营项目,以及新北区开发土地的"七通一平"工作。常高新还承担新北区内其它市政基础设施建设项目,包括常州出口加工区内基础管网、路面等基础设施,出口加工区的标准厂房、仓储厂房、海关和商检办公大楼等,以及重大的工业厂房建设任务。同时,常高新承担新北区内安置房的建设任务,截至2007年12月31日,累计建成安置房近150万平方米。

而这些功能,绝大多数正是由已转让给黑牡丹的火炬置业和高新城投来具体实施的。

也就是说,云南城投主要是做一级开发,而常高新除了基础设施的开发建设以外,还将从事商业性房地产的开发,另外,常高新还有基础设施和标准厂房、园区厂房的经营业务。

而在重组时,常高新就承诺,重组后拟将旗下市政建设、园区开发等业务注入上市公司,常高新可望借助上市公司的平台,推进城市综合功能开发,参与和推动常州市国有经济战略性改组,带动地方产业结构升级和经济结构调整。

根据常州市统计局数据,截至2007年12月31日,常州市10个省级以上开发区当年投入基础设施建设资金101.6亿元,同比增长35.8%,历年累计投入达375.3亿元,累计开发面积92.6平方公里。常高新的一份内部报告测算,按照开发区面积计算,每平方公里平均投入基础设施建设资金4.05亿元(375.3亿元/92.6平方公里)。据此,新北区合计需投入基础设施建设资金约1,780亿元。

黑牡丹董事长胥大有说,到目前为止,新北区已开发的面积还不到可开发面积的1/5。如果按照上述测算,目前,在新北区开发中,还需要投入资金1400多亿元用于基础设施建设,而这些业务都将是今后黑牡丹重要的盈利来源。

一般来看,回迁房是利润率比较低、但几乎无风险的投资。按照当前常州市的规定,回迁房是用来安置集体用地拆迁户需用的房屋,销售对象是政府及其下属部门,由他们分配给拆迁户,毛利率为10%。定销商品房是用来安置国有土地拆迁户的房屋,向拆迁居民销售,销售价款和成本之间毛利率不足15%的,由政府补足。两类住房均和政府签订回购合同,毛利润率也在回购合同中确定为15%。也就是说,保守的估计仅1400亿元的基础设施投资一项,今后就可以为黑牡丹带来210亿元的毛利润。

但值得注意的是,未来新北区的建设是一个长期过程,毛利润逐次进入上市公司也要受到建设进度影响,按照平均分摊计算,每年公司承担的建设规模能够达到多少金额,每年将有多少毛利润进入上市公司,实在是一个未知数。

另外,新北区城市综合功能开发业务受国家宏观调控政策影响很大,尤其是土地政策、信贷政策、税收政策、拆迁政策的调整都会对公司项目开发、土地的取得与储备、建设资金筹集以及业绩的稳定产生重大影响。若国家土地、信贷、税收等政策发生重大调整,可能对公司的项目开发产生不利影响,项目盈利无法达到预期水平。

胥大有对此称,之前,公司在分析国际金融风暴的影响时,也曾担心政府基础设施投入可能会延后或者降低,但我国政府果断采取措施应对危机,不仅没有减少投资,反而要加大投入刺激经济,新北区开发速度只会加快而不会减慢。

牛仔布成"事业部"

对于黑牡丹原来的主业——牛仔布、色织布、服装的生产与销售,公司董事长胥大有有着自己的打算。"这块业务仍然会留在上市公司中,成为公司的一个事业部,今后黑牡丹在这块业务上将不会继续扩大投资额度,并寻找适当的机会退出部分证券交易,将资金用于生产技术改革和产品研发等方面,专心主业",胥大有这样规划黑牡丹原有产业的未来。

黑牡丹纺织业务的重心已迁移到位于青龙纺织工业园区的新厂区中。走近这个新厂区,最大的感受就是"空旷"——厂区门口现在还种着一些小树,据该厂的工作人员介绍,厂区门口将要建设的是一个办公楼。

目前,青龙工业园区的工厂已经成为黑牡丹纺织业务的主要基地,但并没有满负荷运营。其中5万平方米的纺纱车间,仅利用了1/4。

胥大有说,青龙工业园区建成后,技术水平、生产环境、产业集中度、环保设置都将得到提高,能提高黑牡丹纺织业务的生产效率,而黑牡丹搬迁后的自有土地,可以用于房地产开发,以支持工业园的资金。

其实,牛仔布项目并非失去了发展潜力。黑牡丹主营业务为牛仔布及服装的生产,产品以出口为主,在国内纺织行业仍然保持较有影响的地位,特别在牛仔布行业仍然为龙头企业之一。

江苏一家纺织业上市公司的负责人说,前两年黑牡丹因占领了牛仔布市场而红红火火,这两年,整个纺织行业波动较大、利润收窄,而黑牡丹在原材料成本上升、人民币持续升值、管理竞争能力下降等因素的作用下出现了暂时的困难,但只要市场趋暖,像黑牡丹这样在细分行业上处于龙头的公司还是会率先走出困境。

有多少资产可以注入

"有多少资产可以注入上市公司",对于这个问题,胥大有并没有正面回答,只是笑言,"我还兼任常高新的副总经理,目前,还管着几家公司"。

他说,"新北区的开发将给上市公司注入新的活力,常高新也将全力支持并利用好上市公司这个平台,加快新北区的建设"。

新北区总面积439.16平方公里,这439.16平方公里的土地,原则上都将由常高新来开发,常高新负责人说,"我们现在要规划好、发展好这片土地,要做的事情还很多"。

从常高新的结构看,目前,其控股子公司14家,参股子公司5家。根据市场人士分析,常高新中至少有三个项目具有注入上市公司的可能。

其一,常州软件园发展有限公司。此公司刚刚转为园区设施的经营租赁,且其性质目前仍为高新园区建设,行政功能较强。软件园公司的业务是由政府统一安排,该公司目前没有具备明显的经济效益,净资产为负。常高新将视该项目进展程度和经济效益的实现,由上市公司择机进行收购。

其二,常州新铁投资发展有限公司。目前此公司仅从事京沪高铁常州段周边的拆迁工作、计划场站建设,各种建设成本以后要变成股权加入京沪高铁公司。目前,其经济效益尚不明显,与高新城投、火炬置业的业务范围不同。

其三,常州世纪牡丹置业有限公司。此公司于2008年7月合作成立,从事商品房开发,其中,北京金源鸿大房地产有限公司持股68%,火炬置业持股30%,常高新持股2%。火炬置业所持股份已经在本次重组中一起注入上市公司,常高新仅持有少量股权(2%),不会引致同业竞争。如果商业开发顺利运作,常高新就将此部分股权在适当的时候转过去。

商业地产开发能否成亮点

胥大有介绍,重组后,公司有超过100万平方米的商业土地储备。虽然公司以往商业地产开发经验较少,但将采取合作开发、共同开发的模式,与有经验的、成品牌的大型开发商一起进行商业地产项目的开发,学习对方优点、保证项目质量、提高项目利润。

根据重组方案,重组前,原有业务模式为:常高新负责工程项目建设资金的筹集,高新城投、火炬置业负责项目的具体管理、实施,大部分项目建设资金由常高新拨付;重组后,常高新保留了厂房园区经营、码头设施建设、供水、展览、仓储及担保等业务,与重组后黑牡丹的业务划分明确,城市综合功能开发业务将由黑牡丹独立开展。

对于火炬置业的盈利能力,特别是商业地产开发方面的盈利预期,宏源证券给出研究报告结论是"较难预测"。报告认为,火炬置业在09年有较大利润贡献,主要是由于在安置房市场化运作过程中部分商铺出售,预测火炬09年业绩将达到2.5亿元。2010年火炬没有较为确定的安置房商铺出售,因此2010年这部分利润将不存在。因此2010年火炬的实现净利润应在1.2–1.5亿元之间。董事长胥大有认为,据统计,2008年四季度到2010年底我国政府的4万亿元投资中,约4000亿元投入廉租住房、棚户区改造等保障性住房建设,新北区的保障性住房开发并没有减速,反而将"提速"。

宏源证券的报告还提出,鉴于土地的开发、项目规划期和建设期的时间较长,2年内很难有利润体现,2010年后公司的业绩将会有爆发性的增长。对此,胥大有表示,公司正在加快商业地产的开发,商品住宅和商用物业开发经营也是黑牡丹今后重要的利润来源之一。他指着摆在办公桌上的一份大酒店设计方案说,我们正在考虑优化原有规划,这块地段正酝酿成为一个集高级酒店、商业中心为主的商贸建筑群。胥大有说,整个项目现在占地50余亩,位于常州老城区,又紧接着常州的"金融街",如果扩大,这可能又会形成常州新的商贸中心之一。

■ 记者手记 | Impression

造城者说

□本报记者 周明

有人说,当前的城投概念只是个概念,并没有什么爆发性;也有人说,当前的城投概念本质上是一场城市升级的热潮,它将成为一个新的市场热点……

而造城者却说,造城只是一个开始,成为城市运营商才是最终目标。黑牡丹现在的控股股东正打算把它打造成这样一个造城者。

从头说,黑牡丹成为造城者其实讲了这样一个故事。

从公司运营的角度,它讲了一个从纺织业企业向融城投、纺织、商住楼开发等为一体的投资控股集团的转变。现在评价这个转变是成功还是失败或许很难,但是,这场转变正在发生却不容置疑。这个转变自然不易,完成这一转变的重组不仅是一场业务再造,而且,更是一场运营理念的更替。

重组将控股股东其下的城市综合功能开发业务整体注入上市公司。重组成功后,黑牡丹将从单一的纺织业务公司转变为综合性业务的上市公司。公司承诺,一方面将加大原有纺织品业务的自主研发力度、尽快实现产品产业升级;另一方面依靠国家有关政策支持走出健康发展的道路。新进入的城市综合功能开发业务板块则将依托新北区新城建设的机遇,在重组后管理团队的努力拓展下,把握好区域经济发展的机遇,获得更多的发展空间,为股东创造更大的价值。

上述承诺表明,在这场重组后,原有的纺织业务将成为"新黑牡丹"的一个事业部,这个事业部与城市综合功能开发一起,构成了黑牡丹新的业务架构。

而这一转变,使得原来处于纺织行业中的黑牡丹在业务流程方面发生巨变。公司经营面扩大的同时,公司运营理念将发生重大变化。众所周知,投资建设类的公司是"大资金、大投入"的典型资本密集型企业,而纺织则是劳动密集型企业的代表,仅从这个角度看,摆在黑牡丹管理层面前的理念转变恐怕就不容忽视。

在黑牡丹新产生的管理层中,纺织业务部门和城投业务部门两方的代表均有所体现,这不仅表现出公司传和承的关系,更显示出采用事业部制的公司管理新结构已初现。

从将来利润的构成看,它讲述的是一个由纺织为主的利润构成向城市投资开发为主的利润构成的转变。黑牡丹今后的利润增长点主要在城市综合功能开发方面。据悉,今后几年,城市开发对黑牡丹的盈利贡献将达到80%以上,相应的公司纺织业务对盈利贡献不会超过20%。

在发生这些转变后,对黑牡丹在二级市场上的定位或许可以从纺织板块中淡出,"投身"城投或房地产开发板块了。

讲到这里,只说了发生到现在的故事,而今后,这个故事将怎么讲下去呢?

有担忧认为,公司政策性开发比重较大,其盈利增长能力有限,同时,由于开发类企业总有衰竭的一天,因此,这类企业的持续盈利性也待考察。

对第一个疑问,公司现在开出的药方是将商品住宅和商用物业开发经营作为重要的利润来源之一。公司做好城市基础设施的完善,将为商品住宅和商用物业的开发创造条件,而优质房地产项目又为新城区、街区建设增加价值。

而对第二个疑问,或许是城投类公司面临的共同难题,黑牡丹的掌舵人正探讨解决之道。他们不仅在考虑如何进行滚动开发,也在考虑着如何从单纯的开发向城市运营商转变。

我们可以设想,城市运营商,不仅可以经营包括商品住宅、商铺、写字楼、停车场等租售业务,还可以经营公交、燃气、自来水等业务。从目前来看,城市中的污水处理、道路、绿化、人防工程等每年都是由政府埋单,这些设施能不能进行商业化经营,即企业经营这些基础设施,而政府购买企业提供的这些服务,都需要漫长的考量。

但是不得不注意的是,这些业务都是黑牡丹的愿景,很可能无法实现,即便是想让愿景真正变成现实,无疑也需要很长的道路。

另外,市场实际上对黑牡丹业务规模和股价反应一直存在着争议,在面临争议的时候,一方面我们不仅要看造城者怎么说,更要看造城者怎么做。到底是"画饼"还是"馅饼"?这要等待市场的检验。

泰达荷银基金管理有限公司
关于参加中国银行网上交易申购费率优惠的公告

为进一步答谢投资者,方便投资者通过互联网投资泰达荷银基金管理有限公司(以下简称"本公司")管理的开放式基金,经与中国银行股份有限公司(以下简称"中国银行")协商一致,本公司决定自2009年5月5日起,对通过中国银行网上银行代销系统申购本公司旗下开放式基金的客户实行优惠费率;并对通过中国银行办理本公司旗下开放式基金定期定额业务的客户实行优惠费率。

一、适用基金

本公司参加此次网上银行代销费率优惠活动的基金有:泰达荷银价值优化型系列行业类别证券投资基金(其三只子基金分别为:泰达荷银成长类行业证券投资基金(基金代码162201)、泰达荷银周期类行业证券投资基金(基金代码162202)、泰达荷银稳定类行业证券投资基金(基金代码162203))、泰达荷银行业精选证券投资基金(基金代码162204)、泰达荷银风险预算混合型证券投资基金(基金代码162205)、泰达荷银效率优选混合型证券投资基金(基金代码162207)、泰达荷银首选企业股票型证券投资基金(基金代码162208)、泰达荷银市值优选股票型证券投资基金(基金代码162209)、泰达荷银集利债券基金A类(基金代码162210)。

本公司参加此次定期定额费率优惠活动的基金有:泰达荷银价值优化型系列行业类别证券投资基金(其三只子基金分别为:泰达荷银成长类行业证券投资基金(基金代码162201)、泰达荷银周期类行业证券投资基金(基金代码162202)、泰达荷银稳定类行业证券投资基金(基金代码162203))、泰达荷银行业精选证券投资基金(基金代码162204)、泰达荷银风险预算混合型证券投资基金(基金代码162205)、泰达荷银效率优选混合型证券投资基金(基金代码162207)、泰达荷银首选企业股票型证券投资基金(基金代码162208)、泰达荷银市值优选股票型证券投资基金(基金代码162209)。

二、优惠费率说明

在优惠活动期间,投资者通过中国银行网上银行申购本公司开放式基金,其申购费率享有优惠。原申购费率(含分级费率)高于0.6%(含0.6%)的,申购费率按8折优惠(即实际申购费率=原申购费率×0.8),但折扣后的实际执行费率不得低于0.6%;原申购费率(含分级费率)低于0.6%的,则按原费率执行。

在优惠活动期间,投资者通过中国银行办理本公司开放式基金定期定额业务的,其定期定额申购费率享有优惠。原定期定额申购费率(含分级费率)高于0.6%(含0.6%)的,按8折优惠(即实际定期定额申购费率=原定期定额申购费率×0.8),但折扣后的实际执行费率不得低于0.6%;原定期定额申购费率(含分级费率)低于0.6%的,则按原费率执行。

各只基金申购费率、定期定额申购费率请详见各只基金的基金合同、招募说明书及其更新等法律文件,以及本公司发布的最新业务公告。

三、重要提示

1、本优惠活动仅适用于处在正常申购期的基金产品的前端收费模式的申购手续费,不包括各只基金的后端收费模式的申购手续费以及处于基金募集期的基金认购费,也不包括基金转换业务等其他业务的基金手续费。

2、上述优惠活动暂不设定截至日期,具体截至日期,本公司及中国银行将另行公告。

3、本公司承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低利益。投资者投资于公司旗下基金前应认真阅读相关的基金合同、招募说明书及其更新。敬请投资者注意投资风险。

四、投资者可通过以下途径了解或咨询相关情况

1、泰达荷银基金管理有限公司网址:www.aateda.com;客户服务电话:400-698-8888(免长话费)或010-66555662

2、中国银行网址:www.bank-of-china.com;客户服务电话:95566

特此公告。

泰达荷银基金管理有限公司
2009年5月4日

证券代码:600279 股票简称:重庆港九 公告编号:临2009—015号

重庆港九股份有限公司
关于2008年度股东大会增加两项临时提案的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

2009年4月29日,重庆港九股份有限公司(以下简称"公司")接第一大股东重庆港务物流集团有限公司《关于建议重庆港九2008 年度股东大会增加两项临时提案的函》的通知,重庆港务物流集团有限公司建议将公司第四届董事会第八次会议审议通过的《关于为重庆国际集装箱码头有限责任公司3亿元银行贷款提供担保的议案》和《关于变更重庆主城港区寸滩作业区三期工程项目业主及相关事宜的议案》作为临时提案提交公司于2009年5月15日召开的2008年度股东大会审议。前述两项临时提案的内容详见公司2009年4月30日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上的临2009-013号公告和临2009-014号公告。

2009年4月30日,公司第四届董事会第九次临时会议以通讯表决的方式审议通过了《关于公司2008年度股东大会增加临时提案的议案》。表决结果为:9票同意,0票反对,0票弃权。经董事会认真审核,认为上述两项临时提案的提出程序、内容及提案人资格等均符合法律法规的规定,同意将上述两项临时提案提交于2009年5月15日召开的2008年度股东大会审议,该次股东大会的召开时间、地点、出席对象、会议登记办法等其他事项不发生变化。

特此公告。

重庆港九股份有限公司董事会
二〇〇九年五月一日

证券代码:600421 证券简称:ST国药 公告编号:2009-20

武汉国药科技股份有限公司关于股票交易实行退市风险警示的更正公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司于2009年4月30日公告的《武汉国药科技股份有限公司关于股票交易实行退市风险警示的公告》(公告编号:2009-19)中,公司股票交易实行退市风险警示的日期有误,现将上述公告中"起始日:公司股票自2009年4月30日起实行退市风险警示",更正为"起始日:公司股票自2009年5月4日起实行退市风险警示",其他相关地方依此更正,特此公告。

武汉国药科技股份有限公司
董 事 会
二〇〇九年四月三十日

证券代码:600421 证券简称:ST国药 公告编号:2008-21

武汉国药科技股份有限公司重大事项进展公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司股票自2009年4月14日起按有关规定停牌,目前公司根据相关规定聘请的具有证券从业资格的独立财务顾问、法律顾问、审计评估等中介机构正在

对本公司进行尽职调查工作,公司董事会、控股股东将会同各中介机构编制本次重大资产重组的预案,并将在停牌规定的期限内提交公司董事会进行审议。

停牌期间,本公司将充分关注事件进展并及时履行信息披露义务,每周发布一次事件进展情况公告。

武汉国药科技股份有限公司董事会
2009年4月30日