

亲新梅而远华丽

南江玩转同城两房企 石墨烯再吊市场胃口

□本报记者 周文天 万晶

2月底,上海南江集团有限公司突然被推向市场前沿,引发市场猜想。作为华丽家族(600503)大股东,南江集团此前在二级市场频频减持华丽家族,最近又突然介入上海新梅(600732)。

对于同一城市的两家地产上市公司,一出一进,南江集团资本腾挪的背后,其葫芦里卖的是什么药?

南江集团对石墨烯染指颇深,此前市场一直猜测石墨烯资产是否会注入华丽家族以及何时注入,而在南江集团接手上海新梅2000万股之后,这一猜测已经横添变数。如今又有部分分析人士猜测,南江集团的矿产资源主要是海外金矿将注入华丽家族,新材料中的石墨烯则有可能注入上海新梅。不过,南江集团副总裁林立新则解释称,南江集团持股上海新梅是一种财务投资。上海新梅也在3月5日发布澄清公告称,公司目前未签署任何与石墨烯资产有关的意向或协议。



IC图片

华丽家族期待华丽转身

此前南江集团已有相关承诺,为配合华丽家族业务转型,在条件成熟时,可根据上市公司的需要转让其持有的金矿股权,培育新的利润增长点。”华丽家族董事会秘书姜欣对中国证券报记者表示,“资产置换是为了改善公司资产质量及财务状况,增强公司的主营业务盈利能力。”

姜欣表示,“大股东方面石墨烯项目进展情况,确实并不清楚。目前大股东承诺把巴布亚新几内亚的金矿注进来,现在已经注册了国外子公司,不过,成立子公司,还要外管局各种行政审批通过。”

实际上,自2011年南江集团实施分立为上海南江(集团)有限责任公司和哲哲投资有限公司以来,其对华丽家族股份的减持即动作频频,其背后或另有隐情。

王伟林是南江集团的实际控制人,持有南江集团90%的股权。王伟林的资本布局是从2008年华丽家族借壳上市开始的。2008年7月份,华丽家族通过定向增发的方式成功借壳SST新智。3年后,2011年7月,南江集团所持股份解禁,一场长达1年多的控股股东和公司高管抛售套现潮就开始了。

王伟林、刘雅娟夫妇控制的南江集团及其一致行动人哲哲投资,最高曾经持有华丽家族55%的股份,而到了今年1月24日,哲哲投资不再持有华丽家族股份,南江集团的持股也只占华丽家族总股本的6.5%。统计显示,他们从华丽家族累计套现出的金额已超过32亿元。

观察华丽家族2008—2011年的财报可见,除2010年房地产市场环境较好外,该公司其余3年均依靠变卖股权增厚利润。2008年,华丽家族净利润为2亿元,其中投资收益达3亿元;2009年其净利润为9471万元,投资收益为8345万元;2011年其净利润为5.9亿元,投资收益为8亿元。若剔除投资收益,华丽家族上述3年均处于亏损状态。

华丽家族2012年第三季度财报显示,归属于上市公司股东的净利润为3049.14万元,降幅达94.78%;其中,期末账面货币资金2.22亿元,同比下降39.42%。2013年1月5日,华丽家族公告称,预计2012年度实现归属于上市公司股东的净利润比上年同期减少90%~100%。

此外,2012年,华丽家族未能获得房地产开发企业一级资质证书,致使企业不再具备在全国范围内不受项目规模限制进行房地产项目开发的资格。华丽家族所开发的项目仅限于上海及周边区域,且一直受到楼市调控影响。目前华丽家族旗下仅有两个高端地产项目,分别是位于苏州的太上湖项目和位于上海打浦桥板块的汇景天地项目。

也许正是地产主业不济导致华丽家族转型。

不过,南江集团目前仍是华丽家族第一大股东。2013年1月最后一次减持时,南江集团曾表示,其用以业务转型的资金已筹措完毕,承诺未来12个月内将不再减持华

丽家族股份。有业内人士指出,一边减持华丽家族套现进入石墨烯行业,一边保持华丽家族第一大股东的身份促其谋求转型,是南江集团方面受制目前房地产宏观调控而不得不做的决定。

华丽家族最新几份财报透露的信息也显示,公司有意向矿产、医药行业转型发展。矿产资源仅仅是华丽家族探索多元化业务的一个方面,从2009年开始,华丽家族先后尝试进入期货投资、生物科技和矿产资源等领域,但至今未见成果。

华丽家族此时正处于进退两难的境地,新业务无法在短期内贡献利润,房地产主业又严重受限,未来之路较为迷茫。”地产分析师认为,其第二主业并不可能取得立竿见影的效果。

对于未来华丽家族的命运,普遍观点认为,南江集团或会将矿业资产注入。而林立新接替王伟林担任华丽家族董事长一事,更增强了其矿业资产注入的预期。

新任华丽家族董事长林立新的另一个身份是南江集团副总裁、南江集团子公司宁波墨西科技有限公司总经理。作为南江集团副总裁,林立新告诉中国证券报记者,南江集团与中科院重庆研究院签约“大面积单层石墨烯产业化项目”,前期将投入2.67亿元,其中技术转让费2.1亿元,在重庆建设集研发、生产、销售一体的石墨烯基地,年产200万平方米石墨烯涂层铝箔生产线已于1月6日正式投产。

曾经,在王伟林的运作下,华丽家族一身系多个概念题材,大股东资产注入预期更使其在资本市场红极一时。此次进驻上海新梅,王伟林又想出奇招。王伟林下一步的运作方向是将重心转移至上海新

有券商分析师指出,南江集

新梅欲屌丝变高帅富

2月27日、28日,上海新梅最大且互为一致行动人的两名股东先后通过协议转让、大宗交易方式减持股份,套现金额3.4亿元。南江集团接盘上海新梅5%股份,因此成为上海新梅的第三大股东。另外两家接盘者未达5%举牌红线,相关信息未向市场公布。华丽系掌门人王伟林接盘上海新梅股权的消息,引发市场广泛关注。截至3月1日,上海新梅半月内股价狂飙40%以上。

减持后,荣冠投资持股比例为23.066%,仍为上海新梅第一大股东。根据上海新梅之前依托大股东资源进军白酒、发展第二主业的用意,市场普遍猜测,此次两大股东套现资金,可能是为了增持上市公司“代孵”项目宋河酒业股份。

上海新梅是上海本地一家中小规模房企,其2012年年报显示,上海新梅全年实现营业收入8190.46万元,同比下降24.08%,实现净利润380.11万元,同比下降85.2%,基本每股收益0.015元。

上海新梅2012年年报成功实现了净利润为正,主要是因为获得金额为1340.64万元的非流动资产处置收益。如果扣除卖办公楼给第二大股东兴盛集团的收益,即扣除非经常性损益,年度净利润为-524.82万元,每股收益为-0.021元。

上海新梅的尴尬处境,正是近几年房地产行业洗牌整

合、资源向优势企业集中的反映。就在万科、中海、保利等龙头房企的年销售额纷纷跃上“千亿”之时,中小房企的日子却越来越不好过,逐渐陷入缺项目、缺资金、缺品牌的境地,市场份额不断下降。

几年前,以房地产业为主上海新梅就开始走下坡路。2009年度,上海新梅实现营业收入18759.70万元,同比大幅减少63.31%,实现归属于上市公司净利润1687.47万元,同比减少79.40%,基本每股收益0.07元。造成业绩下降的主要原因是报告期内可售房源同比大幅减少。2010年度,上海新梅业绩继续衰退,实现营业收入6138.98万元,同比大幅减少67.28%,归属母公司净利润954.66万元,同比减少43.43%,基本每股收益为0.038元。2011

年度,上海新梅虽然营收和净利润均出现了增长,但主要来源是转让上海新兰房地产开发有限公司股权取得的投资收益。

上海新梅可能面临土地储备不足及可持续经营能力下降的风险。目前,上海新梅在上海的开发项目均已完工,且在上海暂无后续土地储备,在建的仅有江阴新梅豪布斯卡项目。结合该公司自身规模和行业地位的考虑,上海新梅认为单纯依靠房地产业务的状况需要改善,提出将利用自身优势,依托大股东资源,在做好现有房地

业务的同时,密切关注新材料、白酒和金融等行业,选择在适当时机进行审慎地投资,培育公司的第二主业并逐步实施转型。

然而,亟待转型的上海新梅方面资金状况并不乐观。

2012年年报显示,其货币资金仅为1.21亿元,虽流动资产有11.8亿之多,但其中并无容易变现的金融资产,而是有超过10亿的存货,即待售楼盘。

2013年2月4日,上海新梅

公告称,上海新梅拟以3.49亿元向股东兴盛集团转让江阴新兰房地产开发有限公司55%股权,同时向兴盛集团收购其所持有的喀什中盛创投有限公司100%股权,交易价格为2.73亿元。兴盛集团当时持有上海新梅22.63%的股份,为公司第二大股东。

2013年2月4日,上海新梅公告称,上海新梅拟以3.49亿元向股东兴盛集团转让江阴新兰房地产开发有限公司55%股权,同时向兴盛集团收购其所持有的喀什中盛创投有限公司100%股权,交易价格为2.73亿元。兴盛集团当时持有上海新梅22.63%的股份,为公司第二大股东。

市场人士分析,结合公司之前的战略规划,大股东方通过各种渠道筹措资金,或许是为上市公司“孵化”项目。收购中盛创投,意味着上海新梅将开始涉足白酒行业投资。中盛创投持有宋河酒业10%的股权,且中盛创投有继续受让宋河酒业股份的可能,持股宋河酒业的比例最高可达到20%。

据上海新梅提供的数据,宋河酒业近三年经营收入分别为12.7亿元、14.2亿元和15.5亿元,净利润分别为1.47亿元、2.07亿元和2.3亿元,呈现稳步增长趋势。

通宝能源

重组或注入煤炭资产

□本报记者 李阳丹

通宝能源3月4日公告,控股股东国际电力与山西煤销集团合并重组事宜已经山西省政府批准,公司正式启动重大资产重组事宜。业内人士分析认为,通宝能源此次重组,应该有望获得煤销集团煤炭资源的注入,进而成为煤电联营的上市公司。

月内或公布方案

去年1月份,在山西省政府的主导下,通宝能源控股股东山西国际电力集团有限公司开始与山西煤运销集团有限公司进行战略重组,通宝能源开始停牌。不过,此后公司重组一直没有实质性进展,直到今年2月22日,公司公告仍显示,国际电力未收到该战略重组的实质性进展通知。

公司最新公告显示,近日,接公司实际控制人山西省国有资产监督管理委员会书面通知,国际电力与煤销集团合并重组事宜已经山西省政府2013年2月25日常务会议研究决定,并同时决定依法合规启动公司重大资产重组相关事宜。

公告称,停牌期间,相关各方积极推进上述合并重组工作,花费大量时间进行了包括资产内容梳理、产权界定等多项资产整理工作,确保相关重组标的资产合法合规。主要工作包括:聘请中介机构对重组标的资产进行梳理,确定重组标的资产边界;对拟注入资产产权进行分账、分立、剥离、划转;为重组标的资产涉及的平台公司补充办理经营证照;对重组标的资产涉及的土地、房产进行手续完善;对重组标的资产进行企业改制,与政府相关部门进行沟通等。

公司表示,已按照《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关规定,就公司重组事宜,成立相关各方专业小组,制订详细的工作时间表开展审计、评估、法律核查及财务顾问等各项工作。公司将于4月1日前召开审议重大资产重组预案的相关董事会,及时公告并复牌。如不能在4月1日前公告,公司承诺公司股票复牌后6个月内不再启动相关事项。

或走煤电联营路线

尽管通宝能源尚未披露重组的具体方案,但分析人士认为,从煤销集团此前退出*ST天成来看,公司此次重组应该有望获得煤销集团煤炭资源的注入,进而成为继*ST漳电后,山西省打造的又一家煤电联营的上市公司。

通宝能源的大股东国际电力

是山西综合能源投资、运营和服务商,逐步形成了以电力和燃气为核心、以金融和投资为支撑的产业格局。而煤销集团则是山西省大力扶持的煤炭企业之一。根据公开资料,其控股煤矿的资源量为56.18亿吨,在建筹建井设计产能2600万吨。煤销集团重组山西国际电力是山西省推行煤电联营的样本之一。

据山西省资本市场发展咨询委员会副秘书长李燕生介绍,山西省所推动的煤电联营要成功推进需要具备几个条件:首先是煤炭企业的主要煤种应该是动力煤;其次,煤炭企业本身要有一定的电力运营基础;第三,最好有资本市场的帮助。在煤销集团的框架下,通宝能源已经具备上述条件。

不过,要实现煤炭资产的注入不容易,从公司停牌时间已经长达一年之久也不难看出此次重组困难重重。此前同煤集团对*ST漳电的重组原本也打算注入煤矿,但两个煤业公司不满足同一控制下以有限责任公司或股份有限公司形式持续经营3年以上”的条件,因而未获认可。

洗牌整合提速 龙头房企走向市场垄断

□本报记者 万晶

调控之下,房地产行业的市场份额、资金正在加速向大型房企集中,而中小房企则面临缺项目、缺资金、缺地的困境,市场份额不断受到挤压。业内人士指出,房地产行业正在走向洗牌和整合,强者恒强,未来市场或出现三四十家房企垄断的格局。

市场份额趋向集中

2012年,万科、绿地和保利地产纷纷跻身“千亿俱乐部”,中海、恒大、万达等房企年度销售总额也均超过900亿元。CRIC研究中心数据显示,2012年,全国销售额前10家房企占市场份额的12.46%,较2011年提高2.03个百分点;前20家房企的市场份额较2011年提高2.77个百分点。

大型房企突飞猛进的同时,中小房企的增长速度放缓。中国指数研究院数据显示,2012年全年销售额在1000亿元以上房企的增速为29.8%;销售额在500亿至1000亿元房企的增速为28.0%;销售额在300亿至500亿元的房企增速为26.7%;销售额处于100亿至200亿元的房企增速为20.5%。增速随着销售额的递减呈下降趋势。

万科2012年报显示,万科全年一共收购了28家房地产企业,合计支付收购对价约27.86亿元,平均每13天就有一家房地产公司被纳入万科旗下。大型房企在融资过程中的议价能力

持续增强,吸引到更优惠、更大笔的资金流入。以房地产信托为例,大型房企因为商誉、规模以及资产储备优势,在融资方式的选择上占有主动地位,其信托融资成本通常低于10%;而中小型房企因为风险系数更高,收益率设计也相对较高,普遍高于10%。分析人士指出,中小房企和大型房企之间日渐悬殊的融资能力,有可能加速房地产行业的并购集中。

行业并购整合加剧

随着楼市调控持续深入,房地产行业洗牌进一步助推房企分化,以住宅开发龙头万科来看,大型房企“狼性”整合的一面逐步展现。万科2012年报显示,万科全年一共收购了28家房地产企业,合计支付收购对价约27.86亿元,平均每13天就有一家房地产公司被纳入万科旗下。

在此之前,2005年万科收购了13家公司,2006年万科收购了22家公司,2007年以18.7亿元收购了27家公司,2008年以近30亿元收购了18家公司,2009年以近18亿元的代价收购了27家公司,2010年和2011年分别收购24家和21家。2012年万科收购企业的数量和频率,超过了行业整合高峰时的2009年,达到了公司历史上的最高纪录。

融创中国与绿城也在2012年下半年联合宣布组建上海融创绿城控股有限公司,融创出资33.72亿元,绿城则是拿出上海、天津、无锡、苏州、常州等九个项目50%的股权注入新的合资公司,双方各占50%的股份。实际上,这相当于融创直接收购了绿城9个项目的股权。在港上市的佳兆业集团也以8.14亿元的价格收购辽宁省大连两房地产公司,而上述两地产公司共同直接拥有占

地约2.66万平方米的商业地块,年期40年。方圆地产首席分析师邓浩志表示,早年开发商数量特别多,很多开发商就一个项目。随着时间的推移,房地产的准入门槛在不断提高,无论是预售制度、自有资金要求,还是土地招拍挂制度等,都把一些实力不足的企业挡在门外,取而代之的是大型房企。规模大,融资渠道多,大型房企往往是土地盛宴的参与者,一边融资买新项目,一边又用新项目扩大融资规模。持续的房地产调控政策客观上也促使房地产市场往寡头方向发展。在政策连续打压下,资金紧张的中小房企最先撑不住,解决办法就是把项目卖掉,几乎所有的中小房企都选择以公司股权转让的方式来让渡项目,“尖鱼吃小鱼”的并购使得房地产企业数量近年快速地减少。