

# 房地产并购市场持续升温

□本报记者 李香才

香江控股11月4日宣布收购其关联方的多个物业,以完善产业链,加快向商贸业务战略转型。实际上,近期房地产行业的重组整合案例不断。根据统计,2015年前三季度,房地产行业完成并购案例176起,涉及金额1600亿元。与去年同期相比,数量和金额均明显增多。中国指数研究院认为,随着房地产行业整合以及企业转型趋势的不断加深,房地产并购市场将持续升温。

## 行业整合加速推进

香江控股11月4日公布资产重组方案,拟收购其关联方南方香江、深圳金海马、香江集团持有的沈阳好天地100%股权、深圳家福特100%股权、长春物业、郑州物业和广州物业。此次购买标的均为与家居商贸业务相关的物业资产。本次收购是香江控股进一步深化业务转型的需要,有利于加快上市公司向商贸业务战略转型。

泰禾集团10月31日公告,公司全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司与北京科技园建设(集团)股份有限公司签订了《合作框架协议》,福州泰禾拟通过收购股权及增资方式最终持有北京瑞坤置业有限责任公司49%股权。瑞坤置业系北京丽春湖地块的开发与建设主体,丽春湖项目位于北京市昌平区沙河镇北沙河北侧,项目规划总用地面积13.66万平方米。泰禾集团由此曲线介入昌平丽春湖项目的开发建设,推进深耕一线市场的发展战略。

值得注意的是,在一些房企主动“进攻”的同时,主动退出的中小开发商增多。尽管自去年11月份以来,央行多次降准降息,社会整体融资成本有所下降,但许多中小房企资金面依然不容乐观,通过变卖部分股权或债权获取资金成为众多中小房企的无奈之举。2015年8月,浙江广厦决定在未来三年内逐步退出房地产行业,进入有发展潜力和增长空间的新领域,实施产业转型。莱茵置业也宣布变更为莱茵体育,剥离房地产业务。



新华社图片

茵体育,剥离房地产业务。

根据中国指数研究院统计,2015年前三季度,房地产行业完成并购案例176起,涉及金额1600亿元。与去年同期相比,数量和金额均明显增多。受近期宏观经济放缓的影响,房地产企业面临较大的去库存压力,行业优胜劣汰机制愈加明显,部分房地产企业不得不采取出让企业或项目股权的方式来保持企业生存发展。

## 多因素催化并购频现

中国指数研究院分析认为,行业竞争加剧、企业战略调整及地价持续走高等多方面的原因,催化房地产行业并购频现。

2013年以来,地产行业销售增速减缓,土地资金成本上升,去库存压力加大,房地产行业由黄金时代进入到白银时代,兼并重组被认

为是房地产企业增强核心竞争力、优化产业结构和资源配置的重要手段。

从企业格局角度来看,全国房地产投资放缓主要源于大部分中小房企的投资不振,掣肘于资金的欠缺,多数中小房企拿地积极性消退,项目开工延缓,销售回款速度明显降低。更多中小房企经营压力上升,被迫出让企业项目或变卖股权引进战略投资者,以维系企业正常运营。同时,大型房企得益于自身雄厚的资本实力,在保障自身业绩增长的同时,战略并购或入股优质项目。随着时间的推移,行业竞争格局两极分化特征显著。

同时,随着房地产行业发展进入新常态,越来越多的房企开始寻求多元化发展。多元化的战略调整有利于企业增加资产组合种类,减轻经营风险。针对一些需要进行业务转型的企

# 同济堂医药拟借壳啤酒花

□本报记者 蒋洁琼

啤酒花11月5日晚间发布公告称,拟将全部持有的乌苏啤酒50%股权以协议方式5.6亿元出售给嘉士伯;拟以非公开发行股票方式购买除GPC以外其他股东持有的同济堂医药87.1418%股权;拟以现金支付方式购买GPC持有的同济堂医药12.8582%股权;嘉士伯及中朗投资拟向德瑞万丰转让其合计持有的嘉酿投资(啤酒花子公司)100%股权,德瑞万丰以现金

作为支付对价;公司拟非公开发行股票不超过23529.41万股,募集配套资金不超过16亿元。本次交易完成后,啤酒花将持有同济堂医药100%的股权,嘉士伯将持有乌苏啤酒100%股权,德瑞万丰将持有嘉酿投资100%股权。

公告显示,本次拟购买资产同济堂医药100%股权的交易价格为61.3亿元。募集配套资金预计不超过16亿元,占本次拟购买资产交易价格的26.12%,除用于支付本次交易现金对价及中介机构费用外,将主要用于汉南健康产业

园项目、医药安全追溯系统项目以及襄阳冷链物流和襄阳冷链物流中心项目。

本次交易前,公司控股股东为嘉酿投资、实际控制人为嘉士伯。本次交易后,同济堂控股直接持有公司31.72%股份、通过一致行动人卓健投资持有公司2.57%股份、通过德瑞万丰控制的嘉酿投资间接持有公司7.67%股份,合计持有公司41.95%股份,成为公司的控股股东。公司实际控制人将变更为张美华、李青夫妇。

公告显示,在不考虑配套融资的情况下,根

据2015年6月30日财务数据,本次交易前公司资产总额约15亿元,交易后资产总额约59亿元,资产总额约翻4倍;交易前营收约7亿元,交易后营收约38亿元,营收约翻7倍。本次重组构成借壳上市。

公司表示,目前上市公司主营啤酒生产及销售,并涉足房地产、果蔬加工、进出口贸易等领域。通过本次交易,公司出售啤酒等主营业务,将战略转型为医药流通企业,盈利能力将显著增强。

# 环保房地产行业四季度业绩可期

□本报记者 王维波

不同行业的上市公司业务差别很大,有的全年四个季度比较稳定,有的则波动性强。其中,房地产、环保等行业第四季度业绩占比最大,而水电等行业第三季度业绩占比最大,白酒行业却是一季度增速明显。

## 环保房地产等四季度占比大

从数据看,房地产行业各季度业绩变化比较明显。根据万得数据,2014年房地产开发行业净利润环比增长情况分别为,一季度环比下降71.76%,第二季度为环比增长72.54%,第三季度环比为下降33.33%,第四季度为环比增长243.86%。2015年前三季度净利润环比增长分别为-74.39%、150.42%、-54.40%。变化态势与2014年相同。从各季度净利润额占全年净利润

的比重看,房地产行业2014年第一至四季度占比分别为6.6%、17.8%、25.5%、50.1%。结合上述房地产业各季度利润环比增速看,房地产行业今年各季度净利润变化规律仍然相似。因此,预计房地产行业今年第四季度业绩环比可能仍有较大增长。当然,由于房地产业受宏观经济影响较大,因此今年全年业绩同比情况如何还要进一步观察。

第四季度业绩环比增长较大的还有环保工程及服务业。2014年,环保行业净利润各季度环比增长率分别为-57.92%、82.91%、-26.72%、126.71%,今年前三个季度净利润环比增长分别为-57.99%、100.14%、-17.63%。按此规律,预计该行业第四季度环比也将有较大增长。

事实上,相关上市公司的季度业绩表现也是如此。如属于环保工程和服务业的津膜

科技今年前三季度公司实现营业总收入3.52亿元,同比增长23.37%,实现归属净利润1847万元,同比下降57.4%。主要原因就是公司相关项目通常上半年为技术方案准备、项目立项和设计阶段,下半年为项目具体实施阶段,业务收入有明显的季节性特征,特别是第四季度确认的收入和实现的利润明显多于其他季度。

## 水电啤酒等夏季贡献大

水电行业业绩最好的季节通常是第二季度和第三季度。2014年,水电行业第一至四季度净利润的环比增长率分别为122.72%、319.21%、122.27%、-90.46%,2015年前三季度环比增长率分别为264.4%、82.96%、17.05%。第一季度环比增长率较大,主要因为以第四季度为基数,而第四季度利润通常较低,所以表现出环比增长

率比较大;而第三季度环比增速较小,主要由于第二季度基数较大。

而白酒行业通常是每年的第一季度增长速度最快。2014年,第一季度环比增长65.23%、第二季度环比则增长-33.92%,第三、四季度分别为-6.56%和-1.67%。而2015年前三季度分别为74.73%、-37.02%、7.13%。但啤酒行业与白酒有所不同,啤酒夏季通常是消费的旺季。阿胶则是第三、四季度为消费旺季。

通过掌握不同行业业务变化的规律,可以对相关上市公司的某个季度或全年业绩的变化情况有所了解和预测,不被个别季度业绩增速下降所迷惑。对第四季度业绩占比最大的行业或公司即使第三季度有所下降,但第四季度的业绩仍可以抱以期待。相反,对一些二、三季度业绩增长较好的公司,则对其第四季度业绩可以平淡对待。

# 思美传媒 收购科翼传播80%股权

□本报记者 欧阳春香

思美传媒11月5日晚间公告,公司拟向上海巧瞰投资管理中心(有限合伙)购买其持有的科翼传播80%股权,预计交易金额4亿元,最终交易价格仍需以实际签署的股权转让合同为准。

科翼传播主营内容整合营销传播服务和内容制作业务,主要包括综艺节目宣发、商业品牌整合营销和内容制作等。

思美传媒积极通过外延方式打造整合营销协同服务能力,形成了“传统板块+数字营销+内容营销”三大业务板块。通过收购互联网营销公司爱德康赛,加速在互联网整合营销行业的布局;同时,加大内容营销的尝试,天猫冠名《极限挑战》,佰草集冠名《出发吧爱情》,蘑菇街首席赞助《花样姐姐》,联合出品了《虎妈猫爸》,都取得了良好的效果。

## 拟定增募资8.3亿元

# 双龙股份加码医药业务

□本报记者 王维波

双龙股份11月5日晚发布非公开发行股票预案,预计募集资金总额不超过83000万元,扣除发行费用后,75000万元用于收购惠康制药100%股权,6000万元用于收购双龙股份子公司金宝药业2.287%股份,剩余部分用于补充流动资金。公司股票11月6日开市起复牌。

本次非公开发行对象分别为卢忠奎、孙军、刘小鹏。卢忠奎为公司的控股股东,持有上市公司股份比例为24.86%;孙军持有上市公司股份比例为14.41%。本次发行不会导致公司的控制权发生变化。

惠康制药主要从事小容量注射剂、冻干粉针剂的生产和销售。公司表示,收购惠康制药100%股权项目不需要建设期,且惠康制药承诺2016年度、2017年度、2018年度实现扣除非经常性损益后的净利润分别不低于5000万元、6000万元、7200万元,标的公司持续盈利能力较好。

本次交易完成后,惠康制药将成为双龙股份的全资子公司,公司的资产规模和业务范围得到扩大,内部整合产生的协同效应将使公司的盈利能力和核心竞争力得到提升,整体抗风险能力和盈利水平得到进一步提高。

## 东方国际

# 积极开拓电商业务

□本报记者 黄淑慧

在“对话上海国企领导”全媒体大型访谈活动上,东方国际集团董事长吕勇明表示,集团正在积极发展电子商务,未来将主打两大电商平台,分别是跨境电商平台“爱奢汇”和物流电商平台“物流天下”。

吕勇明介绍说,集团于2014年6月收购了上海领秀电子商务有限公司,大力发展跨境电商业务。“爱奢汇”是一家专业经营跨境进口B2C业务的垂直电商平台,定位于以“轻奢”为风格,以国内中产阶层为主要目标市场,以精致生活为主题,品类聚焦在时尚名品、母婴用品、食品保健和家居用品等进口中高档快消品和轻奢奢侈品。目前,“爱奢汇”进口商品已成功落户国家指定的跨境保税仓,走通了跨境交易通路,计划在明年上半年大规模进行推广。

而“物流天下”电商平台以原有海运电子订舱平台为基础建设的,定位成为具有询价、委托、跟踪、支付、金融等与物流相关服务的“互联网+”电商平台,力争成为上海规模最大的物流电子商务平台之一。

吕勇明表示,东方国际利用自身在外贸和纺织服装行业积累的经验,结合我国的配套能力和工业体系优势,进一步加快“走出去”步伐。集团已先后投资了孟加拉国内衣厂、毛衫厂项目和柬埔寨服装厂项目。集团将积极实施内外贸并举,进一步发挥内外贸联动的效应,多渠道、多方式开拓内贸市场。今年1-9月,集团实现内贸业务收入21.54亿元,同比增长90.74%。

## 三一重工

# 加快拓展海外市场

□本报记者 戴小何

美国东部时间11月4日,三一集团在美国联公司罗斯日宣布,罗斯公司与美国政府正式就罗斯公司收购位于俄勒冈州四个美国风电项目的法律纠纷达成全面和解。三一集团董事长、三一重工总裁向文波说,“这是一个对双方都有利的和解,这为三一在美进一步开发风电项目铺平了道路。”

三一重工近年来将海外市场作为发展重点,先后 in 13个国家和地区建立了海外工程。新能源,尤其是风电项目是三一重工当前投资的重点。据介绍,该板块未来有望取代工程机械板块。今年该板块的营收预计将超过30亿元,增长率超过100%;而明年有望突破60亿元。分析人士认为,美国是工程机械领域的重要市场,同时其新能源市场的发展情况也很好,本次和解应该有助于三一重工加快在美国市场开展投资与经营。

## ■ 新三板探营

# 海鑫科金剑指生物识别大数据应用

□本报记者 王荣

海鑫科金近期收购北京多维视通技术有限公司60%股份,成为该公司第一大股东。在成功收购指纹识别行业竞争对手北京北大高科指纹技术有限公司后,公司再次在该领域发力。

今年6月,海鑫科金完成了约5.5亿元定向增发。公司董事长刘晓春表示,生物特征识别技术应用行业发展迅速,公司需要及时筹集发展所需资金,增强对原有公安客户的服务能力,同时抢占人脸识别技术在金融、互联网、安防等领域的应用市场。

## 夯实公安业务

海鑫科金致力于生物特征识别技术与产品的研发,打造了以手掌纹识别、人脸识别、虹膜识别技术为核心,同时拥有笔迹识别、车牌识别、DNA识别等多种生物识别技术的完整体系。

目前海鑫科金为公安部出入境管理局出入境指纹核验唯一算法供应商,承建了全国公安机关现场勘验信息系统、公安部物证鉴定中心检验鉴定系统,同时为全国居民身份证指纹登记软件提供算法支持。公司承建的DNA国家库为全球最大的DNA数据库。

公安业务给公司带来了稳定可观的收入。2010年至2014年,海鑫科金的营业收入年复合增长达到30%。东莞证券分析师指出,2015年生物识别技术全球市场规模将达到130亿美元,2020年有望达250亿美元,5年内年均增速约14%。同时,我国公安信息化建设有望为生物识别产业带来巨大的增量空间,公司所属的公共安全细分领域将首先受益。

刘晓春称:“公安业务是公司的基础,是未来两三年发展的核心,DNA业务发展不再继续盯着刑侦业务,将走向社会服务,为司法鉴定中心服务,为社会管理提供技术支持等。”

在商用领域,海鑫人像比对系统应用于深圳罗湖、皇岗、西部通道等口岸,珠海拱北口岸

港澳旅客自助通关系统,北京首都机场口岸人像识别自助通关查验系统,上海世博园人像识别采集与比对系统等。随着人脸识别技术及互联网的快速发展,海鑫科金为光大、浦发等传统银行,借贷宝等互联网金融服务机构,阿里巴巴等商业企业提供基于人脸识别的人员身份核验解决方案。

## 拓展大数据应用

“基于‘互联网+公安’业务的支撑,大数据是我们未来的发展方向。”刘晓春介绍,未来海鑫科金的方向是从数据服务转变为数据挖掘。通过与阿里巴巴、京东、华为等合作,逐步建立了多维度实名认证平台。随着互联网金融等行业应用需求增长,平台将迎来规模增长。

刘晓春表示,通过生物识别技术与大数据分析结合,公司将发展成为基于生物识别技术的大数据服务公司。在生物识别行业,大部分公司目前只拥有单一的技术和资源,有效利用好

自己的多生物识别技术,再结合数据分析能力,公司将形成更大的竞争力。

海鑫科金正围绕这一战略展开布局,收购北大高科,在原有业务领域纵深发展;通过并购指纹行业优秀企业,整合行业资源,提升自身技术研发能力,进一步扩大市场份额。刘晓春表示,未来两家公司在产品系列、核心技术、市场区域等方面将形成良好的协同互补效应,在市场份额、品牌影响力、技术实力和盈利能力等方面得到较大提升。

通过收购多维视通,海鑫科金重点布局的基于人脸识别的身份认证业务与多维视通的视频图像处理业务实施整合。多维视通专业从事视频图像处理、分析及管理等相关产品研制,与海鑫的发展方向一致。

刘晓春认为,并购为海鑫在商业领域推广使用人脸识别技术、基于人脸识别的大数据技术奠定良好发展基础。“经过不断积累以及整合外部资源,我们拥有了大数据分析的基础,下一步是如何让大数据服务落地。”