

盘活资产 上市公司卖房增业绩

□本报记者 董添

临近2018年半年报披露期,多家上市公司在二季度末处置了所持有的房地产资产。仅6月份,就有15家公司公告出售投资性房地产,不少公司获利巨大。有的上市公司变更了投资性房地产会计计量方式,由成本法变更为公允价值法。业内人士表示,采用公允价值计算模式,房价上涨将带动业绩增长,但房价下跌,业绩会受拖累。

盘活存量资产

从出售的房产区域看,多数为北京、上海、深圳等一线城市,主要为投资性房地产。以宇顺电子为例,公司拟出售的4处房产均位于深圳市南山区,合计售价为1.68亿元,账面净值约为1亿元。

由于持有时间较长,不少公司实际出售价格与账面价格差别较大。以上海三毛为例,公司拟出售的5处房产,账面净值合计为813.12万元,市场法评估值合计为2372.29万元,两者相差近3倍。金智科技则将账面价值为403.03万元,合计面积551.36平方米的4处北京房产出售。根据公司财务部门初步测算,预计净利润增加约1973万元,约占公司2017年经审计归属于上市公司股东的净利润的12.85%。

部分公司出售房产与盘活存量资产、偿还银行借款有关。以高伟达为例,公司6月26日晚间公告,拟出售位于北京市朝阳区亮马桥路32号高澜大厦的房产。其中,办公建筑面积3552.8平方米,车位建筑面积165.08平方米。经公司财务部门测算,本次房产转让完毕,将增加公司当期营业外收入约5000万元。公司表示,出售房产能够有效盘活资产,有利于实现利益最大化。本次出售资产所得款项将用于偿还银行借款、补充公司经营所需资金,降低财务费用。

此外,浙富控股表示,为有效盘活存量资产,全资子公司拟将位于杭州市的部分房产出售,涉及建筑面积12.05万平方米,合计评估价为18.45亿元。

变更计量方式

部分公司选择变更投资性房地产会计计量方式。由于会计计量方式从成本法变更为公允价值法,大幅提升了当期利润和资产规模。

以供销大集为例,公司2018年一季报显示,公司持有的投资性房地产总额为143.72亿元。公司此前将计量方式由成本法变更为公允价值法,大幅增加了公司账面总资产。

凯撒文化日前公告,决定对投资性房

地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。公司持有的投资性房地产均位于省会或经济发达城市的核心区域,近两年来区域内房地产价值升值明显。

银河生物同样将投资性房地产的后续计量由成本法变更为公允价值法。公司表示,由成本计量模式变更为公允价值计量模式,能更客观地反映公司投资性房地产的真实价值,增强公司财务信息的准确性。

业内人士指出,依据《会计准则》,采用公允价值模式计量的投资性房地产,不得从公允价值模式转为成本模式。用成本法的好处是计量方式简单,且不会因房价起伏产生大的波动。因此,多数上市公司采用成本法。在公允价值模式下,房价上涨会带动业绩增长,但房价下跌,业绩也会受拖累。

值得注意的是,部分公司因投资性房地产计量不准确,引发较大市场关注。以雪人股份为例,公司7月4日晚间公告称,公司及相关人员近日收到福建证监局下发的行政监管警示函。2018年2月28日,公司披露了2017年度业绩快报,因投资性房地产会计处理有误、未计提商誉、股权减值准备等因素,导致公司预计的财务数据与2017年经审计的财务数据存在较大差异。2017年业绩由预计的盈利转为亏损。福建证监局因此对公司及公司财务总监

进行了警示处罚。

持有规模增长

Wind数据显示,截至2018年一季度,1676家上市公司共持有9904.74亿元投资性房地产,相比2017年一季度的7508.7亿元增长31.91%。其中,119家上市房企共持有4375.78亿元投资性房地产;1557家非房地产行业上市公司共持有5528.96亿元投资性房地产。

截至2018年一季度,20家上市公司投资性房地产金额超过100亿元,14家为房地产行业,7家为非房地产行业。美凯龙、中国建筑、中国平安、万科A、金融街5家公司持有的投资性房地产金额超过300亿元。其中,美凯龙以720.2亿元的投资性房地产存量居前。梳理公告发现,作为家具卖场行业龙头企业,家具卖场出租经营成为公司主要收入来源,而投资性房地产成为公司主要资产。

对比2017年年报以及2018年一季报数据,今年一季度,减持投资性房地产金额超过1000万元的公司达到85家,超过1亿元的公司19家。多家被实施退市风险警示和其他风险警示的*ST和ST公司位列其中。出售投资性房地产在关键时点甚至成为ST和*ST公司的救命“稻草”。不少公司因出售房产成功摘掉*ST。

鞍钢集团拟将3.6亿股鞍钢股份划转至电建集团

鞍钢股份7月5日晚间公告称,接到鞍钢集团有限公司的通知,为加强鞍钢集团与中国电力建设集团有限公司的战略合作,优化鞍钢股份股权结构,鞍钢集团拟将通过其全资子公司鞍山钢铁集团有限公司持有的公司36000万股A股股份(约占公司总股本的4.98%)无偿划转给电建集团。本次无偿划转后,鞍钢集团通过鞍山钢铁持有公司385854.733万股A股股份,约占公司总股本的53.33%,电建集团持有公司36000万股A股股份,约占公司总股本的4.98%。本次无偿划转不会导致公司控股股东及实际控制人发生变更。(常佳瑞)

中兴通讯聘任徐子阳为公司总裁

中兴通讯7月5日晚间公告称,公司第七届董事会第三十二次会议以电视电话会议方式在公司深圳总部等地召开,会议审议通过《关于任免高级管理人员的议案》,同意聘任徐子阳为公司总裁,同意聘任王喜瑜、顾军营、李莹为公司执行副总裁;同意聘任李莹兼任公司财务总监。不再聘任赵先明为公司总裁,不再聘任徐慧俊、张振辉、庞胜清、熊辉、邵威琳为公司执行副总裁,不再聘任邵威琳为公司财务总监。

公告显示,徐子阳于1998年加入中兴通讯,此前担任公司总裁助理及无线经营部CCN核心网产品线产品总经理。徐子阳拥有多年的电信行业从业及管理经验,为公司2017年股票期权激励计划的激励对象,获授予A股股票期权25.2万份。(常佳瑞)

万科A拟参与投资医疗健康基金

7月5日晚,万科A公告称,公司拟通过下属全资子公司北京万科企业有限公司、万科横琴医疗健康投资有限公司与中信资本(天津)投资管理合伙企业(有限合伙),共同参与投资一支已成立的基金深圳信寰泰股权投资合伙企业(有限合伙)。上述各方签署了协议。

基金目标规模为17亿元,首期规模为8.02亿元。在首期基金中,北京万科认缴的出资额为8.01亿元、万科横琴认缴的出资额为100万元、中信资本(天津)认缴的出资额为1万元。基金将投资医疗服务等行业项目。

公司表示,基于公司的发展战略,综合考虑目前市场环境,公司下属子公司本次参与投资中信资本医疗健康专项基金,有助于公司借助外部合作方在医疗健康领域的资源,加快公司战略落地。(常佳瑞)

天成自控拟10股转增3股

天成自控7月5日晚间公告,收到控股股东浙江天成科投有限公司(简称“天成科投”)提交的《关于2018年中期资本公积金转增股本预案的提案》,拟向全体股东每10股转增3股,共计转增6715.06万股,转增后总股本将增至2.91亿股。

本次转增前,公司资本公积金余额为5.14亿元。本次转增后,尚余资本公积金4.46亿元。公司表示,此次转增预案与公司实际经营情况相匹配,兼顾了公司股东的当期利益和长期利益,有利于优化公司股本结构,增强公司股票流动性。

公司同时公告称,控股股东天成科投拟3个月内增持公司股份,增持资金不低于2000万元,不超过4000万元。(董添)

纯阳资产拟增持山东金泰

山东金泰7月5日晚公告,公司股东杭州纯阳资产管理有限公司(简称“纯阳资产”)计划自2018年7月6日至2019年7月5日期间,增持山东金泰股份60万股-760万股;增持价格为6元-15元/股。增持资金来自纯阳三号、五号和六号私募证券投资基金设立时的资金,以及未来潜在其他投资人以自有资金认购纯阳私募证券投资基金的资金。以上资金不存在杠杆融资。

如果纯阳资产完成增持760万股,其持股比例将上升至15.17%,与山东金泰控股股东北京新恒基投资管理集团有限公司及其一致行动人的持股(合计持股18.73%)差距将进一步缩小。

纯阳资产表示,未来12个月无意谋求山东金泰控制权。纯阳资产积极支持上市公司价值提升与业务发展。

资料显示,山东金泰主要从事黄金珠宝、房屋出租、互联网接入服务等业务。2017年,公司实现营业收入2485.68万元,亏损636.58万元;今年一季度实现营收118.23万元,亏损216万元。(吴科任)

包钢股份控股股东补充质押3.51亿股

包钢股份7月5日晚公告称,控股股东包头钢铁(集团)有限责任公司出具的补充质押的函,包钢集团将其持有的公司无限售流通股股票共计3.51亿股进行了补充质押。本次补充质押后,包钢集团共质押包钢股份股票109.9亿股,占其持有总额的44.11%。(吴科任)

梅泰诺上半年净利预增逾一倍

梅泰诺7月5日晚间公告称,预计上半年归属上市公司股东的净利润为3.5亿至4.03亿元,比上年同期增长100%至130%。

公司表示,报告期内,公司围绕“大数据+人工智能”业务为核心的发展战略,各项经营任务稳步推进,经营计划有序开展,经营业绩显著增长。此外,合并报表范围较上年同期新增全资子公司宁波波信睿聚投资责任有限公司2018年第一季度净利润。报告期内,非经常性损益对公司净利润的贡献金额预计为89万元。(常佳瑞)

多家公司股东质押股份遭强平

□本报记者 吴科任

7月5日晚间,精伦电子、*ST龙力、西陇科学、升达林业四家公司披露了股东被动减持相关公告。

精伦电子的举牌方遭被动减持。根据公告,股东郑文程质押给平安证券的350.33万股(占总股本的0.71%)股票市值低于平仓线,平安证券已对其中的158.63万股(占总股本的0.32%)进行了处置。

2017年10月10日至2017年11月27日,郑文程及其一致行动人北京中健祥投资管理有限公司通过集中竞价交易,买入精伦电子2460.45万股,占总股本的5%。

*ST龙力公告称,控股股东程少博质押给中信证券的部分公司股份出现被动减持,合计被动减持400万股。本次减持后,程少博持有公司股票1.06亿股,占公司总股本的17.735%。

公告显示,程少博质押予中信证券的3050万股公司股份涉及违约。被强行平仓400万股后,涉及违约处置的股票为2650万股。

如果该等2650万股再被减持,程少博持股比例将降至13.32%,与第二股东山东省高新技术产业投资有限公司持股比例(截至一季报持股10.14%)的差距将大幅缩小。

西陇科学公告显示,公司实际控制人及一致行动人之一、董事、副总裁黄侦凯质押给中信证券的1524万股股份触及平仓线。由于黄侦凯未按照质权人要求及时履

行追保义务,质权人对部分股份进行平仓处理,造成黄侦凯被动减持公司股票241.3万股。

升达林业公告,控股股东的一致行动人董静涛接到长江证券可能对其持有的股票强制平仓通知后,与其协商补充质押物的相关措施,并减持公司股份43万股,所得金额全部用于补仓。截至7月2日,董静涛未在规定时间内补足仓位,也未能归还全

兴业证券将变卖盛运环保质押的6078万股金洲慈航

□本报记者 常佳瑞

盛运环保7月5日晚间公告称,收到兴业证券对盛运环保进行违约处置的通知。2016年12月,公司通过股票质押式回购交易方式从兴业证券融入初始交易本金4亿元,标的证券为12300万股金洲慈航股份。2018年3月13日,因公司托管于兴业证券的股票被法院司法冻结,兴业证券根据协议要求公司于3月19日前对

质押股票提前购回,公司一直未履行提前购回义务。

根据公告,兴业证券决定采用公证后强制执行的方式进行违约处置。在公司质押给兴业证券的12300万股金洲慈航股份中,6077.9326万股流通股的司法冻结的首封法院为合肥市庐阳区人民法院;6222.0674万股限售股的司法冻结首封法院为深圳市前海合作区人民法院。

交易完成后,获得其26.56%股份。51信用卡作为金融科技“独角兽”,预计将于7月13日在港交所挂牌上市,整体估值在100.89亿港元-136.51亿港元。

今年6月,中国动力、天银机电共同通过南京华舟大广投资中心合伙企业(有限合伙)参投上海联影科技有限公司。根据公告,该公司系第一批12家鼓励上市的“独角兽”企业。

部分公司积极培育“独角兽”。创业黑马表示,公司与企业家或投资人导师进行联合投资孵化,成为未来“独角兽”的孵化工场。

加强业务协同

上市公司参投“独角兽”一方面基于财务投资,另一方面则是战略考量。

浙江龙盛已经尝到“甜头”。公司预计2018年上半年度实现净利润22.29亿元-24.32亿元,同比增加12.16亿元-14.19亿元,同比增幅为120%-140%。

对于业绩增长的原因,除了产品价格上

业的8.83%;通过君联新海,间接持有药明康德和香港上市公司药明生物各约0.08%股份,投资额共计2.48亿元。公司通过正心谷创新资本旗下的LVC Adventure Fund(LVC超级独角兽基金)、珠海君联骏惠股权投资合伙企业(有限合伙)、君联新海,合计间接持有哔哩哔哩约1.4%股份。

梳理发现,不少上市公司投资了“独角兽”企业。

2017年,天神娱乐以其持有的AvazuInc.的100%股权置换取得DotCU-nitedInc(简称“DOTC”)30.58%股权。天神娱乐今年3月9日在投资者互动平台表示,公司参股企业DOTC入榜2017全球“独角兽”企业名单。2016年4月,公司通过并购基金深圳天神中慧投资中心(有限合伙)投资了微影时代4亿元,天神中慧持有微影时代3.43%的股权。

2017年年报显示,新湖中宝出资5000万美元,增资杭州恩牛网络技术有限公司境外平台51 Credit Card Inc(51信用卡)。

保装备、环境能效监控与大数据服务等。重组后,公司业务范围和规模、经营业绩均有较大提升。2017年,实现营收19亿元,同比增长13.31%,实现净利润7598万元。

朱彤表示,业绩增长得益于公司“A+2+N”战略稳步实施。“A”指的是AI技术,即搭载在环保装备上的能效环境大数据、智能化检测技术;“2”是指公司的两大重点发展板块:水处理装备板块、固废处理装备板块;“N”则是公司发展过程中核心装备。中环装备拟收购的江苏兆盛环保股份有限公司的污水处理环保设备业务对公司业务形成良性补充。新成立的固废处理板块将于今年下半年贡献利润。在烟气减排领域,中环装

备形成了“设备+大数据检测”产业模式。减排设备出售后,公司后续跟进大数据服务检测增值业务,有望为公司贡献长期稳定利润。

环保装备转型升级

朱彤表示,公司未来将在“A+2+N”业务领域逐渐细分,优先发展技术门槛高、产品品质好、市场容量稳定、公司议价能力强的细分市场。筛选3个行业作为重点,推行“行业小巨人”战略。目前,电力行业节能减排工作已完成90%,电力行业公司减排工作成效显著。在此背景下,公司蓄力发展非电行业节能减排工作。非电行业的节能减排还有3-5年的黄金期。朱彤表示,公司拥有的SCR脱硝装备系统和

涨外,公司投资“独角兽”也是重要因素。浙江龙盛表示,公司可供出售金融资产的公允价值在2018年上半年度增加较多,主要来自公司间接持有的Xiaoju Kuaizhi Inc.(小桔快智公司即滴滴出行)、宁德时代、药明康德以及在美上市的Bilibili Inc.(哔哩哔哩公司即B站)的股份公允价值增加较多。

天神娱乐则更看重业务协同。其参股的DotC为全球手机应用开发商、运营商,DotC旗下产品覆盖广泛的海外手机用户,拥有丰富的客户资源和广告资源,可以与公司业务产生协同效益。天神娱乐表示,未来将继续拓宽海外布局,将DotC与公司的游戏业务进行整合。同时,将DotC公司的互联网广告平台资源与公司子公司旗下的北京初聚在移动互联网广告领域的深度学习算法进行整合。

新湖中宝表示,公司加强与51信用卡的合作,利用大数据和人工智能等金融科技,进一步增强各金融板块的协同性,着力增强一体化金融服务能力。

大气脱硫技术或迎来爆发。

公司投资2.96亿元,建设西安国际节能环保装备示范园。项目建成后,将成为立足西安、辐射全国及“丝绸之路经济带”的节能环保示范性旗舰生产制造园区。项目具备良好的经济效益,预计达产后将推动公司在节能环保装备行业的转型升级。

朱彤表示:“近年来,公司积极参与多项国家级战略规划,打造绿色、智慧城市。在海南,中环装备开展农村污水处理业务,为这些新区发展提供综合全方位服务。推动长江经济带发展方面,中节能集团全方位参与共抓长江大保护。中环装备‘A+2+N’的主业定位,与长江生态环境保护的要求契合。”