



多项资产悄然出售 中民投“断臂求生”

□本报记者 高改芳

低调接盘

知情人士透露,中民投旗下的中民航旅投资有限公司(简称“中民航旅”)和中民嘉业投资有限公司(简称“中民嘉业”)悄然出售,接手方是广微控股有限公司(简称“广微控股”)。

该人士称,他所掌握的信息只显示广微控股的前身为浙江中通控股集团有限公司,最初的发迹源自于在台州经营高档汽车4S店,但近两年经营状况不佳,一直在长三角地区谋求转手,其资金实力应该不足以接手中民投旗下资产。因此,投资圈怀疑其是否为中民投项目的真实买家。“可能其背后有更大的‘金主’。”他说。

国家企业信用信息公示系统显示,中民航旅为中民投的全资子公司,注册资金20.75亿元,法人代表朱益民。

中民航旅官网介绍,作为国内经营种类最多、运行资质最全、运营范围最广、基地布局最完善的公务航空运营商,中民航旅为遍布全球的客户提供公务机托管、包机租赁、资产管理、地面代理、维修维护、购买咨询等全方位的公务航空定制化服务。中民航旅以公务机投资运营为核心,未来将依托中民投强大的资本运作和产融结合能力,聚合大通航、旅游等领域优势资源,产业投资与基金运作相结合,逐步打造境内外航空产业投资运营平台。

中民航旅董事长兼总裁朱益民先后在上海航空、东方航空物流公司、中国货运航空公司、海南航空等多家航空公司担任总裁、总经理。

国家企业信用信息公示系统显示,中民嘉业注册资本134.49亿元,法人代表彭心旷。其中中民投认缴90.46亿元,持股67.26%;华夏人寿认缴20亿元,持股14.87%;和润集团持股8.18%,宁波尚品建设持股5.44%,世嘉控股持股3.72%,江苏红豆国际发展持股0.53%。

中民嘉业官网显示,公司是专注于高成长产业的投资运营平台。2014年7月16日,中民嘉业在上海黄浦区成立,公司陆续控股上置集团、中民筑友、亿达中国3家香港上市公司;定增阳光城,成为其单一最大股东;参股常宝股份,战略投资理工环科;同步管理运营上海外滩董家渡金融城项目。

广微控股注册资本18.8亿元,为自然人投资或控股企业,法人代表陈炫霖,陈炫霖与郑香英各持股50%。

广微控股官网显示,广微控股是一家多元产业投资集团,总部位于北京,管理总部位于上海。经营围绕产业运营、实业投资、资产管理三大业务板块,产业已涉及汽车制造与商贸产业

中国证券报记者独家获悉,中国民生投资股份有限公司(简称“中民投”)旗下的中民航旅和中民嘉业已悄然出售,接手方是一家颇为神秘的私人企业。对此,投资圈人士大呼看不懂,甚至怀疑其是否为中民投项目的真实买家。

此外,中民投董家渡项目接手方绿地控股子公司绿地地产集团有限公司(简称“绿地地产”),在获得董家渡项目公司股权后即将股份抵押给上海银行以获得贷款,这也印证了投资圈早先的猜测:房地产公司目前普遍资金紧张,如要开发当年的“地王”项目,即使家大业大如绿地地产也并非易事。

如此,又一出资本大戏已拉开帷幕。

链、军工装备、高端精密制造、通航产业、消费服务、全球商业旅游地产、产业基金及泛资产管理等领域,拥有多家境内外上市公司和60多家控股、参股公司,2018年税收贡献超过10亿元,创造就业岗位15000多个。

中国证券报记者致电广微控股相关人士询问公司参与中民投项目收购的交易价格、交割情况等,该人士回复:“如需披露官方消息会联系,现在没有接到领导通知。”

“蛇吞象”的游戏?

知情人士透露,中民航旅出售给广微控股的价格是30亿元左右。“中民航旅应该已经完成交割了,而中民嘉业还没有交割,但应该确定亦为广微控股接盘。”该人士称。

无论是从企业知名度还是资金实力来看,广微控股都远不及中民投,甚至上海投资圈知道这家企业的都很少,其真实背景颇为神秘,因此投资圈人士大多表示看不懂。但根据广微控股的官网宣传,近两年来广微控股的投资行为却是颇为活跃。

目前可查的信息显示,广微控股投资的PE

项目曾参与奇虎360登陆A股、360金融在美国纳斯达克交易所挂牌。

2018年11月,北方国际信托股份有限公司(简称“北方信托”)举行签约仪式,广微控股与日照钢铁控股集团有限公司、益科正润投资集团有限公司成为北方信托新股东,合计受让50.07%股权,不过正式的工商信息却未显示有任何变更。

广微控股官网同时显示,广微控股旗下全资子公司上海广微投资有限公司荣获“上海企业100强”(第68名)。

“目前我知的消息是中民投引入的战略投资者中包含了一家资产管理公司。在这个背景下,广微控股的角色十分微妙。”知情人士说,“谁是真正的金主还有待观察。”

而中民投旗下庞大资产板块的出售也引起投资界人士的极大关注。

今年2月14日,中民投出现流动性问题后首次公开表示,中民投正引入战略投资者,加快退出不符合战略转型方向的项目,中民投战略转型预计将在较短时间内实现重大突破。

中民投官网显示,公司业务至少包括中民投国际、中民投资本、中民投租赁、中民投资管理、中民投亚洲、中民投新能源、中民嘉业、中民未来、中民航旅、中民医疗、中民金服、中民筑友、中民健康等。

目前,中民投旗下的几大资产板块都在出售资产,其中最优质资产董家渡地块已经花落上海本地的房地产企业绿地控股。

2月14日晚,绿地控股发布公告称,公司全资子公司绿地地产收购中民投及其子公司上海佳渡置业有限公司(简称“转让方”)持有的中民外滩(“标的公司”)50%股权及转让方对标的公司的全部债权,交易价格为121亿元。截至2018年12月31日(未经审计),标的公司总资产453.16亿元,总负债352.98亿元,净资产100.18亿元。

据了解,2014年11月,中民投、上海外滩投资开发(集团)有限公司和中民投旗下的佳渡置业以248.5亿元出资联合取得董家渡地块。

“四两拨千斤”

值得玩味的是,2月14日,也就是董家渡项目公司中民外滩股权变更后一天,绿地控股子公司绿地地产就将这部分股权抵押给了上海银行。

恰在此时,2月17日,绿地控股披露与上海银行签署战略合作协议,将通过发挥上海银行融资产品优势和绿地综合产业优势,建立长期稳定的战略合作关系,在房地产、基建、金融、商贸、酒店旅游、康养产业及海外业务等

领域展开全面合作,重点加强在国家鼓励发展的租赁住房等国计民生核心领域的合作,加速推动绿地租赁战略实施。上海银行将为绿地旗下全产业提供一揽子金融服务,并确定了百亿级授信额度。这是绿地控股在2018年扩大授信规模240亿元的基础上,2019年持续加大筹融资力度。

由此可见,绿地地产向上海银行进行的股权质押融资可能不止媒体报道的“50亿元”。

“房地产开发寻求贷款支持是很正常的商业行为。现在哪个房地产项目完全是开发商自有资金进行的?更何况是中民投当初计划投资600多亿元的地王项目。”绿地控股相关人士指出。

但这不由让人追溯当年中民投、安信信托等的“四两拨千斤”游戏。

2017年,中民投通过安信信托发行总规模240亿元信托产品,其中优先级180亿元,劣后级60亿元。虽然公告显示中民投外滩项目中,安信信托持有股份合计45%,但中国证券报记者并未在安信信托的财报中看到这部分持股情况。

对此,安信信托相关人士解释称,由于是通过信托计划持股的,不属于自有资金,所以财报不体现。

据公开信息,安信信托-安赢42号上海董家渡金融城项目集合资金信托计划总规模240亿元,为结构化设计,其中优先级规模不超过180亿元,劣后信托受益权募集规模不超过60亿元,劣后信托受益权保障优先信托受益权。产品期限12个月。投资300万元至600万元的,年化收益8.2%;600万元至2000万元的,年化收益8.5%;2000万元以上的8.8%。信托资金用于支付中民外滩房地产开发有限公司不低于45%、不超过50%股权的受让价款。信托资金在支付项目公司股权受让款后仍有剩余的,可用于上海董家渡金融城项目的开发建设。

上述信托计划还款来源:经测算,项目信托期限内现金总流入约1184亿元,扣除相关支出,对优先级信托资金本金的覆盖率约172%,对优先级信托资金本息覆盖率约133%;第2来源为劣后信托受益权保障优先信托受益权;第3来源为行使股权。

可见,运用杠杆资金,中民投和安信信托联手轻松撬动了“地王项目”。但目前,资本大戏的主角日子都不尽如人意:中民投被爆债务危机后,安信信托2018年度预计亏损13-17亿元,安信信托控股股东的部分股份被冻结。

地王项目如何开发?中民投庞大的资产处置怎样进行?之前的各路资金如何撤出?又一出资本大戏将如何开演……本报将继续关注。