



西藏矿业 携手比亚迪共谋锂业大计

B2

比亚迪将联手金浩投资公司,接手西藏矿业等转让的扎布耶锂公司22%股权,共同开发扎布耶盐湖的锂资源。



8月份北京个人房贷 环比增长逾2倍

B3

在7月创出年内新低,北京房地产业新增贷款在8月明显增加,其中新增个人住房贷款环比增长225%。



钢研高纳 打造世界级 高温合金企业

B4

从1956年小小的高温材料所,到目前年收入近3亿元,钢研高纳已成为我国高温合金领域技术水平最为先进、生产种类最为齐全的企业之一。

佛山照明

监事陈冠标递交辞呈

证券时报记者 陈楷

本报讯 继庄坚毅辞职后,佛山照明(000541)今日又披露高层离职公告。9月15日,佛山照明监事会收到陈冠标(非职工监事)的书面辞呈,因工作原因,陈冠标辞去公司监事职务。佛山照明称,公司监事会将按照有关规定尽快提名新的监事候选人并提请公司股东大会审议,以增补一名监事。

牵手世界500强

江淮汽车两合资项目签约

见习记者 张丹丹

本报讯 昨日,江淮汽车(600418)与美国纳威司达公司在北京正式签署《发动机合资项目》协议,并与美国纳威司达公司和美国卡特彼勒公司的合资公司NC2 Global LLC签署《中重卡合资项目》协议。至此,历时一年谈判的江淮汽车两个中美合资合作项目终于尘埃落定。

据《中重卡合资项目》协议,双方投资总额将不少于20亿元,注册资本将不少于8亿元,持股比例均为50%,将形成年产8万辆中型、重型载货汽车的生产能力;据《发动机合资项目》协议,投资总额18亿元,注册资本6亿元,双方持股比例均为50%,年产初步规划为18万台轻型柴油发动机、7万台中重型柴油发动机。

江淮汽车“联姻”两家世界500强外资巨头启动中重卡、发动机合资合作,开创了我国中重卡领域“中美合作”的先河。

雅戈尔

2.53亿参与福田汽车增发

证券时报记者 郑昱

本报讯 雅戈尔(600177)今日发布对外投资公告显示,全资子公司雅戈尔投资有限公司投资2.53亿元,以18.06元/股的价格认购福田汽车(600166)非公开发行的股票1400万股,占福田汽车非公开发行股票后总股本的1.33%,并承诺于此次认购完成后12个月内不得转让。公告显示,上述投资金额占雅戈尔最近一期经审计净资产的1.75%。雅戈尔表示,此次对外投资的资金来源为公司的自有资金,此次投资对公司今年的利润没有影响。

航天机电

因重大事项今起停牌

证券时报记者 张珈

本报讯 航天机电(600151)临时停牌公告显示,公司近期有重大合作事项需披露,为保证公平信息披露,经申请公司股票于9月17日起停牌,且停牌不超过5个工作日。

航天机电还披露,9月16日董事会通过向全资子公司连云港神舟新能源有限公司增资1.41亿元的议案。

华能国际

控股股东再作注资承诺

证券时报记者 郑昱

本报讯 华能国际(600011)近日接到控股股东中国华能集团公司有关承诺,为进一步避免与华能国际的同业竞争,华能集团进一步作出承诺。

华能集团承诺,将华能国际作为华能集团常规能源业务最终整合的唯一平台,对于华能集团位于山东省的常规能源业务资产,华能集团承诺用5年左右时间,将该等资产在盈利能力改善且条件成熟时注入华能国际。华能集团在山东省开发、收购、投资新的常规能源业务项目时,华能国际具有优先选择权。对于华能集团在其他省级行政区域内的非上市常规能源业务资产,华能集团承诺用5年左右时间,将该等资产在符合上市条件时注入华能国际。华能集团还表示,将继续履行之前作出的支持下属上市公司发展的各项承诺。

小马拉大车 百大集团债务危机阴云压顶

证券时报记者 申木

虽然股东减持套现在证券市场司空见惯,但9月15日银泰系再次大笔减持百大集团(600865)的消息还是引起了投资者的广泛关注。银泰系的减持行为可能预示着百大集团的商业地产之路前景不妙。

15% 银泰系已累计减持百大15%股份

大手笔套现 银泰系退意坚决

9月15日,百大集团披露,同属银泰系的股东浙江银泰百货有限公司和杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司自今年4月份至9月14日合计减持1881.2万股公司股份,占百大集团总股本的5%,套现约2亿元。

这不是银泰系首次大规模减持。自2009年6月份首次披露减持百大集团股份以来,银泰系的减持速度和数量都非常引人关注。

2009年6月1日百大集团公告称,上述两股东合计减持股份1751.57万股,占公司总股本的4.66%。两个月之后,百大集团再次披露,截至2009年8月11日,银泰系又已通过上交所交易系统售出百大集团股份1881万股,占总股本的5%。在短短不到5个月的时间里,银泰系累计减持百大集团近10%的股份。加上此次银泰系减持的股份,自2009年6月至今,银泰系已累计减持百大集团15%的股份,当初为争夺百大集团控股权而投入的约6亿资金大部分已经收回。

从银泰系的减持行为来看,银泰退出的态度非常坚决,可能预示着百大集团的商业地产项目推进不妙。”一位长期关注百大集团的投资者表示。

该人士指出,从股价的走势来看,2008年5月百大集团完成股改复牌后是一个好的减持时机,但是当时银泰系没有出手,而是等到百大集团开始酝酿转型商业地产之时。而且当百大集团明确转型商业地产之后,银泰系仍日没有放松减持的步伐。这表明已经获得杭州百货大楼等20年委托管理权的银泰系并不看好百大集团正在进行的商业地产项目。当然这可能只是一个巧合。

600% 百大债务从2.25亿增至16.11亿,增长超600%

债务猛增 百大集团力不从心

早在今年4月份股东大会期间,百大集团原董事长徐刚就对外

表示,百大集团正在推进的庆春广场商业地产项目将给公司带来相当大的资金压力。

据了解,由绿城集团和百大集团双方共同拍得的庆春广场商业地产项目土地出让金高达26.5亿元。其中百大集团方面占70%股权,绿城集团方面占30%股权。按此计算,百大集团方面要为此支付18.55亿元的出让金。

自2009年11月支付首笔5.3亿元出让金开始,原本资金宽松、曾屡屡对外放贷的百大集团陷入了资金紧张状态。2009年公司经营现金流净流量从2008年末的800多万元变为-4.3亿元,并增加了3.8亿元的借款。

今年随着土地出让金的继续支付,百大集团进一步陷入债台高筑、入不敷出的境地。不久前百大集团披露的半年报显示,大量增长的外债已经成为公司资金的最主要来源。今年上半年公司的短期借款余额已经达到10亿元,长期借款余额也增长到4亿元,新增净债务超过10亿元。自2009年百大集团确定发展商业地产以来,公司的债务水平从2008年末的2.25亿元猛增增长到16.11亿元,增长超过600%。

虽然现金流量表显示,截至今年6月30日百大集团尚有现金及现金等价物余额6.36亿元。但是记者从百大集团了解到,该款项可能将用于支付剩余的土地出让金。据之前的合同,该土地出让金剩余13.25亿元款项将分别于今年7月3日和11月3日前全部支付完毕,其中百大集团方面要支付5.3亿元。

这意味着通过大量借债支付完土地出让金之后,百大集团基本上无钱可用。更重要的是,高达16亿元的债务中有10亿元短期债务很快将至偿还期,以百大集团现有的盈利能力和获取现金的“造血”能力,很难依靠自身的实力偿还债务。

1.85倍 18.55亿土地出让金是百大原总资产的1.85倍

实力薄弱 商业地产项目前景黯淡

从百大集团近两年的财务报表可以发现,庆春广场商业地产项目过于庞大,超过百大集团承受能力是造成其陷入财务困境的主要原因。

公开信息显示,2008年末百大集团账面总资产仅10.03亿元,扣除债务后的净资产仅为7.76亿元。而庆春广场商业地产项目仅土地

▼杭州百货大楼门前车来车往



▲北京长安街地标性建筑北京银泰中心

◀中国银泰董事长沈国军出席2007并购年会

银泰系减持百大集团的速度和数量,与昔日举牌时的沸沸扬扬一样惹人关注

张常春/制图

出让金就高达26.5亿元,其中百大集团需要承担的金额达到18.55亿元,是其原来总资产规模的1.85倍。

上述人士认为,其实百大集团因为土地出让金而陡然增长的短期债务可以通过抵押贷款的方式变为长期贷款来解决,但是更为庞大的项目建设资金将成为新的困难。在当前房地产调控政策趋严的形势下,百大集团继续通过大规模举债的方式筹措资金已经相当困难,进行股权再融资的可能性也非常小。

可以预见,今年11月份支付完土地出让金之后,庆春广场项目将面临无米下锅的窘境。”上述人士认为。除非百大集团的大股东西子联合控股有限公司施以援手,提供巨量的资金,否则百大集团可能的唯一选择就是出让该项目的股权,让绿城集团或者其他新的战略投资者承担后续发展资金。

在引进战略投资者时,处境被动的百大集团极有可能因接受对方苛刻的条件而使上市公司利益受损。

即便解决了后续建设资金问题,百大集团面临的压力也将难以减轻。因为不论如何选择,只要继续进行庆春广场商业地产项目开发,背负巨额债务的百大集团将面临极大的利息支付压力。即便按照

5.31%的一年期贷款利率计算,百大集团现有的约14.7亿元贷款将使得其每年新增至少7000万元的利息支出。这相当于近年来百大集团的年平均净利润。更何况当前很多房地产公司获得资金的综合利率超过12%。百大集团面临的利息支

付压力可想而知。另外值得关注的是,在百大集团面临如此窘境的当口,2009年1月上任的百大集团原董事兼董事长徐刚于今年7月提出辞职。这是巧合,还是某种暗示?或许将会很快揭晓。

债务剧增未及时披露涉嫌违规

证券时报记者 李坤

今年上半年百大集团的债务急剧增加近10亿元,是其净资产的100%。但是百大集团对此并没有及时披露有关情况,涉嫌违反上市公司信息披露管理办法有关规定。

按照上市公司信息披露管理办法,当公司发生重大债务和未能清偿到期重大债务的违约情况,或者发生大额赔偿责任等可能对上市公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件,投资者尚未得知时,上市公司应当立即披露,说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。

从公开信息来看,无论是绝对金额,还是相对金额,百大集团今年上半年陡然增长的各项贷款都符合重大债务的披露要求。而且这些债

务的突然增加还将严重影响百大集团今年以及其后几年的经营业绩。但是百大集团对这些增加的债务没有进行任何形式的单独披露,投资者既不知道这些新增贷款发生的时间和贷款期限,也不知道这些贷款的利率水平,更不知道这些贷款将给公司带来的巨大影响。

即便后来在半年报中,百大集团也没有在财务报表附注中对这些债务的具体情况作出披露。这与万科、金地集团、福星股份、荣盛发展等一大批信息披露规范的地产公司形成鲜明对比。

在记者的再三追问之下,日前百大集团有关人士表示,将会向公司领导反映该情况。不过,这个问题是否会得到解决也无法保证。

“空手套白狼”的地产开发模式当休矣

证券时报记者 李坤

百大集团的商业地产转型之路无疑当前房地产开发企业流行的“以小博大”、“空手套白狼”发展模式的一个典型案例。

2009年10月,百大集团子公司浙江百大置业有限公司与绿城房地产集团有限公司联合竞拍获得总价达26.5亿元的庆春广场商业地产项目土地,百大集团方面占70%的股权,承担其中18.55亿元的资金。



据百大集团2009年三季度报,当时百大集团总资产仅有10.03亿元,其中现金及现金等价物仅为1.93亿元,这也是百大集团转型商业地产时拥有的全部初始资金。也就是说,从未从事过商业地产开发的百大集团仅仅以1.93亿元的资金就撬动了18.55亿元的土地,初始资金的投入只要足够支付参加土地竞拍的保证金即可。

这是房地产开发商“以小博大”的普遍逻辑——只要有了土地就可以通过土地从银行获取后续资金。

拍得土地之后百大集团急剧增长的巨额债务印证了这一点。2009年9月30日,百大集团的全部负债仅1.63亿元,资产负债率约为16.3%,随着土地出让金的分期逐笔支付,截至今年6月30日,百大集团的负债总额已经达到15.8亿元,资产负债率提高到62.74%。很明显,百大集团用于支付土地出让金的资金几乎全部来自于银行借款,并且其中10亿元为短期借款。

熟悉地产商资本运作的人士判断,当年11月份取得土地使用权证之后,百大集团将很快以土地为

抵押向银行申请长期抵押贷款,将短期借款转为长期借款。因为以现有的财务状况,百大集团根本无法偿还上述贷款。如此一来,百大集团不仅以极小的自有资金就获得了价值高达26.5亿元的土地,而且将全部的风险转嫁给了银行。

该人士表示,利用银行的资金获得土地只是“空手套白狼”的第一步。第二步就是以开发项目为名抛出增发方案从证券市场“圈钱”,然后再以此作为资本向银行继续增加贷款。

不过,在当前严厉的房地产调控政策之下,百大集团从资本市场“圈

钱”的可能性已经微乎其微。利用财务杠杆实现“以小博大”的计划也已基本破产。因为无法从资本市场获得资金,那么也就无法继续从银行获得借贷资金。庆春广场商业地产项目的后续资金也就没有着落。

更严重的是,如果不能很好的解决后续建设资金问题,百大集团还面临丧失该商业地产项目的风险。

百大集团当前的境遇表明,在严厉的房地产调控政策面前,采用极高的财务杠杆实现“空手套白狼”的地产发展模式已经风险极大,应当休矣。