

# 项目公司股权三年六度转手 最新买家万泽股份要求“三重保险”

证券时报记者 冯尧

万泽股份(000534)近日受让了控股股东万泽集团一家地产项目公司30%的股权。这家不起眼的项目公司自2009年成立以来,如接力棒一般在多个股东手中经六次转手后,才到万泽集团之手。在被纳入万泽集团旗下前,其拥有的三幅地块已闲置超过两年。

可能是为了防范风险,在万泽股份获得该项目公司股权时,万泽集团为其设置了三重保险:由集团出面收购后再转至上市公司,以消除收购中的不确定性;为万泽股份接手项目作出担保;先行转让30%股权,以规避项目公司过早纳入上市公司报表可能带来的不良影响。

## 股权三年六次变更

万泽股份日前披露,其全资子公司深圳市万泽房地产开发有限公司拟受让万泽集团持有的天实和华置业有限公司30%的股权,受让价2.46亿元。

评估报告显示,截至10月31日,天实和华净资产账面值2.66亿元,评估值8.25亿元,评估增值5.59亿元,增值率210.26%。其主要资产为位于北京经济技术开发区的三幅商住地块。

值得注意的是,天实和华在纳入万泽集团旗下前,股权曾经历六次变更。

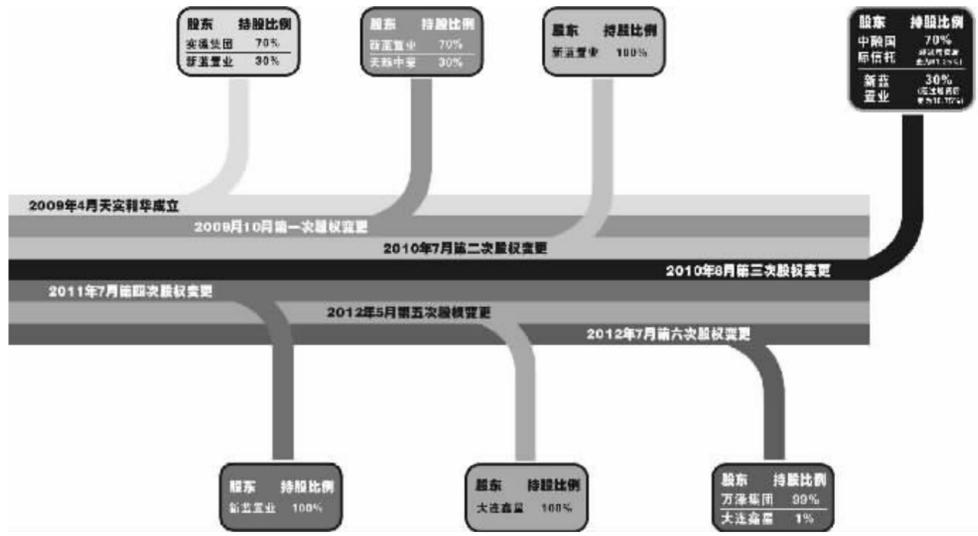
公开资料显示,天实和华前身为实德置业,最初由实德集团与新蓝置业在2009年4月共同出资设立。

随后三年,天实和的股权经历了在天际中策、中融国际信托、大连鑫星等公司手中的多次交接。

万泽集团为何会看中一家数次易手的项目公司?

万泽股份一位高层人士在接受证券时报记者采访时表示,主要是上市公司万泽股份看中了天实和华位于北京的三幅地块,并非万泽集团,最后由集团层面出面收购。根据规划,在上述地块,万泽将打造商业综合体。

项目可售部分出售后,可支撑项目开发的运营现金流;可持有的部分物业,则可提供租赁收入,为公司整体地产开发提供较为稳定的现金流;另外,这些持有物业也可择机销售,为后续发展提供资金支持。”该高层人士表示。



项目公司天实和华自2009年成立以来,如接力棒一般在多个股东手中经六次转手后,才到万泽集团之手。 张常春/制图

## 债权换股权方式

作为万泽股份控股股东的万泽集团,今年7月才通过债权换股权方式,接手天实和华原大股东大连鑫星所持99%的股权。

早在万泽集团介入前,华润银行、奥地利银行及华澳信托就收购了对实德集团等公司的8亿元债权,天实和华旗下三幅地块中的一块,抵押给了华澳信托,作为河南大河(实德集团全资子公司)对其2亿元债务的担保。后因债务到期无力清偿,该抵押地块被冻结。

实德系公司的债务危机成为了万泽集团介入的契机。华润银行与万泽集团有长期良好合作关系,天实和华当时确实出现了重大偿债风险,因此经多方考虑,集团接受了华润银行的邀请,介入债权重组。”前述万泽股份人士坦言。

万泽集团向华润银行贷款5.8亿元,向奥地利银行贷款1.9亿元,加上自筹的3000万元,共计8亿元,收购了上述债权。

随后,万泽集团又将该笔债权转手给大连鑫星,以此作为对价,获得了大连鑫星持有的天实和华99%股权,天实和华剩余1%的股权也一同被质押给万泽集团。

令人不解的是,既是万泽股份相中了天实和华旗下资产,原本可以由万泽股份直接参与债权重组,为何需集团出手后再转手至上市公司?

对此,万泽内部人士解释称,如果当时由上市公司直接参与,将面临诸多不确定性因素,上市公司股东的利益很大程度上难以得到保障。集团先行收购天实和华,目的并非为自行开发或转让受益,而是为了在逐步消除相关不确定性因素影响后,再转让给万泽股份,这也是为开发该项目的过渡性安排。”

## 地块闲置存风险

天实和华项目的确存在着不确定因素,其中最大的不确定可能是土地闲置风险。资料显示,天实和华旗下三幅地块,实际上已属于闲置土地范畴。

国土部今年6月颁布的《闲置土地处置办法》规定,国有建设用地使用权人超过规定的动工开发日期满一年未动工开发,按照土地出让或者划拨价款的20%征收土地闲置费。未动工开发满两年的,无偿收回国有建设用地使用权。

天实和华旗下三幅地块总用地面积5.37万平方米,总建筑面积36.3万平方米。动工开发日期均为2010年4月30日,至今已超过两年。

不过,万泽股份方面称,天实和华目前就已可能发生的土地闲置费作了计提。万泽地产将迅速开展三地块的报批报建等各项开发准备工作,争取明年初开工。”万泽股份人士透露。

同时为防范风险,万泽集团还作出了担保,如万泽股份持有的天实和华股权被拍卖、变卖或折价转让,则万泽集

团将承担万泽股份取得天实和华30%股权的成本、利息,以及万泽股份因开发该项目所投入的资金。

## 自然人持股40%

事情还不算完。虽然万泽股份相中的资产,由集团出面收购规避资产,并为此做出了担保,万泽股份目前仅接手了天实和华30%的股权。

今年10月28日,天实和华召开股东会并通过决议,同意万泽集团将其持有的天实和华40%股权转让给自然人常乐,其他股东放弃优先受让权,股权转让价3.28亿元。

双方达成的协议显示,常乐受让天实和华40%的股权后,将把股权质押给华润银行或奥地利银行,为万泽集团在这些银行的贷款提供担保。万泽集团亦承诺,保证其持有的天实和华剩余29%股权,在2013年上半年转让给万泽地产。

“公司将风险较大的项目股权转让给自然人旗下,可能意在分散股权,避免为上市公司带来不良影响。”一位不愿具名的券商研究员据此分析。他认为,在项目收益不明的情况下,公司实际上不愿意将其合并至上市公司报表内,毕竟天实和华旗下项目即使立刻动工开发,也要到2014年才能为公司带来盈利。

前述万泽高层人士也表示,天实和华2012年度不会纳入上市公司合并报表范围,但明年取得天实和华余下股权后,将会纳入并表范围。”

# 华融信托主动买套 认购中超电缆超11%股份

证券时报记者 余胜良

中超电缆(002471)增发出现“怕乐”,两家位于新疆的投资机构,在公司股价破发情况下,各购入1470万股,斥资3.72亿元合计持有超过增发后中超电缆11.59%股权。而这两家公司均由华融国际信托有限责任公司控制。

中超电缆今日公告,公司增发已经完成,公司以13.28元/股增发4560万股,共募集资金6.06亿元。

认购此次增发股份的机构和自然人有5个。其中,新疆盛世金股权投资合伙企业(有限合伙)、新疆盛世金股权投资合伙企业(有限合伙)分别认购1470万股,是认购股份数最多的两家机构。

盛世金和盛世荣金为同一控制下企业,通过认购公司本次非公开发行股票,合计持股比例由发行前的0%变为11.59%。

中超电缆昨日收盘价为11.48元/股,据此计算,上述两家机构合计浮亏达到5292万元。

实际上,在中超电缆今年8月16日接到证监会的核准增发批文时,公司的股价已经与二级市场的价格相差无几。

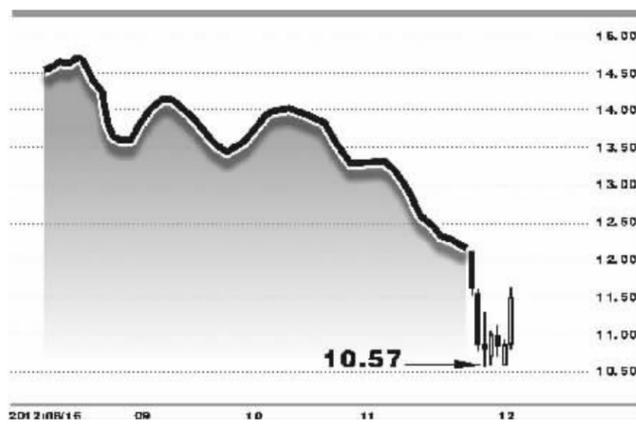
中超电缆控股股东中超集团则推出了12个月内累计增持不低于公司总股本0.5%的计划,0.5%比例对应的股份数量约为104万股。

虽有大股东增持利好,但近期中超电缆股价仍跌破了发行价。这也导致中超电缆未能达到发行目标,其原计划发行不超过6877万股,而本次仅发行4560万股。

盛世金和盛世荣金此番认购中超电缆增发股,可谓主动买套。据披露,两家机构的出资人都是华融国际信托有限责任公司和北京盛世景投资管理有限公司,其中前者出资比例为98.33%,后者为1.67%,两家公司均为11月5日才成立,其执行合伙人均为华淑芳。两家机构均表示一年内无增持中超电缆的计划。

资料显示,北京盛世景投资管理有限公司成立于2006年9月,由金融界资深人士创立,目前受托管理资产累计超过30亿元,是国内34家首批获得首次公开募股(IPO)网下发行询价资格的阳光私募公司之一。

增发完成后,中超集团在中超电缆中所占持股比例则有所降低。此次增发,中超集团认购了1170万股,持股比例由发行前的68.12%下降到发行后60.48%。



中超电缆增发事项获证监会核准后不久,股价就跌破了13.28元/股的增发价。 张常春/制图

# 苏宁电器成立小贷公司 向供货商提供资金支持

证券时报记者 余胜良

在各家电商打造自己的供应商开放平台之际,苏宁电器(002024)也决定放开手脚,继通过第三方支付等向消费者提供金融服务后,又决定成立小额贷款公司,目标客户为供应商。

苏宁电器今日公告称,公司境外全资子公司香港苏宁电器有限公司与关联方苏宁电器集团共同出资发起设立重庆苏宁小额贷款有限公司。”

苏宁小贷公司注册资本拟定为3亿元,其中香港苏宁出资2.25亿元,占注册资本总额的75%;苏宁电器集团出资7500万元,占注册资本总额的25%。

苏宁电器表示,成立小额贷款公司,有利于加快开放平台建设,实现“超电器化”战略。

苏宁电器逐步实现了从电器3C到日用百货、虚拟产品、生活服务等综合品类的“超电器化”运营。

在这个过程中,越来越多的供应商,特别是小微供应商成为公司的合作伙伴,为更好地服务于供应商,苏宁电器逐步推进供应链金融服务体系的建立与发展,在满足供应商需求的同时,进一步实现企业间的有效分工协同,提高供应链效率,提升客户粘性。

苏宁电器认为自身有从事小额贷款业务的优势。

一方面,可以运用完善的物流仓储和数据分析、挖掘能力,为供

应商,特别是小微供应商提供创新、便捷的金融服务产品,解决小微企业融资难的问题。

另一方面,苏宁小贷公司将与现有的支付业务等共同组成一个综合、开放的苏宁金融服务平台,为供应商、合作伙伴及广大消费者提供涵盖电子商务、支付结算、信息服务等在内的一系列产品和服务,有效提高公司专业领域服务能力,也将为公司带来稳定的收益。

苏宁电器今年着力打造电商平台,并和京东等掀起多轮营销战,其电商平台销售额增长迅猛,而其销售商品也不仅仅局限在电器领域,在这个过程中,公司提供金融服务当属正常。

目前阿里巴巴和腾讯都有自己的金融服务平台,阿里巴巴当年为方便客户在淘宝上交易而开展的支付宝,现在已成长为一个让银行不可小觑的公司。

苏宁电器也对金融服务寄予厚望,公司表示,苏宁小额贷款公司的成立,进一步丰富了公司金融服务产品,后续公司也将在消费金融方面进行发展,致力于打造面向消费者、供应链的完整的金融板块,促进苏宁电器的快速发展。

# 重新上市审批权限下放 三板市场成卖“壳”场

见习记者 周少杰

上帝关上一扇门,就会给你打开一扇窗。今天用这句话来形容那些退市或即将退市的公司也同样适用。

11月30日,沪深交易所发布《重新上市实施办法(征求意见稿)》,将重新上市公司的审批权下放交易所。有投资人士分析,从重新上市的硬性条件看,退市公司依靠自身经营改善获得重生的机会不大,但可能通过其他有实力公司的借壳而重返资本市场,一些并购资本或迎来机会。

## 退市公司的复活机会

现在看来,退市公司并非非资本市场的弃儿。”一位投行人士如此解读上述《办法》。

《办法》规定,主板、中小板上市公司股票被终止上市后,其终止上市情形已消除,符合《上市规则》规定的重新上市申请条件的,且退市公司自其股票进入场外市场交易时间满一年的,均有机会原地复活。

今年7月,沪深交易所颁布的《上市规则》修订版规定了重新上市的硬性指标。财务方面包括:最近两个会计年度经审计的净利润均为正值且累计超过2000万元;最近一个会计年度经审计的期末净资产为正值;最近两个会计年度的财务会计报告被出具标准审计报告。股权分布方面:公司股本总额不低于5000万元,且社会公众股占比不低于25%,股本总额超过4亿元的,社会公众股占比不低于10%。

这样的条件对退市公司来说,重新上市便捷的便是借壳重组。”上述投行人士说。

并购基金的香饽饽

尽管重新上市实施办法还停留在纸上,但一些资本已嗅到了机会。

如果上述办法能成行,退市公司重新上市硬性条件基本与借壳上市趋同,且仅需通过交易所审核,无需再通过证监会重组委审核,对于并购基金来说是利好。”一位私募人士表示。

目前,主板市场上市条件包括:最近三个会计年度净利润均为正数且累计超过3000万元;经营活动产生

的现金流量净额累计超过5000万元或营业收入累计超过3亿元;最近一期期末不存在未弥补亏损等。

借壳上市则必须符合借壳对应的经营实体持续经营时间在三年以上,最近两个会计年度净利润均为正数,且累计超过2000万元的条件。

相比之下,退市公司重新上市的净利润门槛较主板IPO低,亦没有现金流、营业收入、三年连续盈利等硬性规定,财务指标的要求基本与借壳上市趋同,甚至还稍放宽。审核方面,审批权下放至交易所,部分规定也与证监会审核上市的条件基本相同。

仔细阅读了退市公司恢复上市征求意见稿,觉得好像是专门为我们全球并购基金准备的。”兴边富民(北京)资本管理有限公司总裁王世渝在微博上表示。

## 新三板焕发生机

并购基金在场外摩拳擦掌之际,一些先知先觉的资金已在新三板市场掀起一股风浪。

自周一以来,昔日如一潭死水的三板公司连续上涨。如南洋5(400023)连

续3日上涨,累计涨幅达15.79%,成交额亦创近年来新高。水仙3(400008)在其可转让的两个交易日内涨幅累计达10.4%,成交额达19万元。

据悉,当前投资者热炒新三板公司,更多的是出于对壳资源将增值的预期。从沪深交易所规定的重新上市各项条件来看,绝大部分新三板公司仅有总股本及股权分布等条件符合要求,其财务指标远未达到重生的条件。

这些新三板公司大多在退市前已病入膏肓,亏损连连。如水仙3今前三季净利润为-39万元,扣非后净利润达到-368万元,三季度末期末净资产为-7740万元。去年该公司净利9万元,但扣非后净利仍是负数,为-636万元。

即便是近期受市场热捧的南洋5,今年前三季度净利润也仅为102万元,扣非后净利润为85万元。去年全年其净利润为152万元,扣非后净利仅4万元。其最近一期期末净资产为-4425万元。(本系列完)



爆料热线

电话:0755-83501747 邮箱:baoliao@stcn.com