

万泽鑫龙海项目申报深圳城市更新

目前已通过龙岗区龙城街道办审核,土地确权申请已上报深圳国土部门

见习记者 张奇

万泽股份(000534)今日披露,其鑫龙海项目申报深圳市城市更新单元规划一事,已通过深圳市龙岗区龙城街道办审核并上报至龙岗区城市更新办,项目土地的确权申请也正在深圳国土部门审核。

公告显示,鑫龙海拥有宗地号为G01062-3、面积约为3.9万平方米的行政划拨用地,其中原深圳市水泥厂职工宿舍占用约6000平方米。该宗土地位于深圳市龙岗区爱联新屯村。

项目所在区域的龙岗区经济建设发展迅速,项目周边楼盘价格不菲,开发价值有较大的上升空间。

另外,若通过城市更新的方式进行开发,鑫龙海项目仅土地面积就将达到约429万平方米。参照项目周边已开盘星河时代的均价1.8万元/平方米计算,其项目开发价值远高于《资产评估报告书》所确定的鑫龙海净资产评估值5301.32万元。

公告还显示,鑫龙海项目已通过深圳市龙岗区龙城街道办事处审核,并已将该项目申报至龙岗区城市更新

办公室,申请将鑫龙海项目纳入2012年深圳市城市更新单元规划制定计划,深圳市龙岗区城市更新办公室已经接收了鑫龙海城市更新项目的相关材料。同时,深圳国土部门也已受理鑫龙海项目土地的确权申请,目前正在审核中。

据了解,万泽股份大股东万泽集团曾在2012年3月1日提出,若2012年12月31日前鑫龙海未取得城市更新项目立项审批,万泽集团将向万泽股份提出以不低于当时鑫龙海净资产评估值5301.32万元(加上同期银行利率之利息)回购鑫龙海全部股权。

万泽股份表示,经与控股股东万泽集团协商,万泽集团同意将承诺延期至2013年3月1日之前。鉴于项目的实际情况和该项目的价值,万泽集团将支付给万泽股份5301.32万元作为回购股权保证金,但暂不要求鑫龙海项目的股权交割。若在2013年3月1日之前,鑫龙海项目取得城市更新项目的立项审批,则将回购股权保证金退回给万泽集团;若不能取得城市更新项目的立项审批或公司决议回鑫龙海股权,则回购股权保证金作为股权回购的部分回购款项,再商议股权交割事项。

莱蒙国际吐出到嘴肥肉转让子公司股权

接盘方获得莱蒙太湖湾的土地成本仅为1740元/平方米

证券时报记者 冯尧

开发豪宅成名的莱蒙国际(03688.HK)昨日宣布,以5.34亿元出售旗下全资子公司莱蒙太湖湾全部股权。

令人不解的是,莱蒙太湖湾所拥有的太湖水榭山项目地块,莱蒙方面得来颇费周折。在过去3年内,莱蒙花费3.8亿元分4次出手拿下该项目30.67万平方米地块,且计划今年1月动工兴建旅游地产项目,然而,莱蒙此次却将这块到手的“肥肉”又毫不怜惜地甩卖。

所得净额仅1.31亿港元

莱蒙太湖湾拥有常州太湖湾项目的全部权益。据悉,该项目土地位于江苏常州市武进区太湖湾西湾旅游度假区,土地总面积约30.67万平方米,莱蒙原计划将在这块土地上打造其高端旅游地产——太湖水榭山。如果以出售莱蒙太湖湾的5.34亿元的售价计算,该土地成本为1740元/平方米。

据记者了解,莱蒙国际在叩开香港联交所IPO之门以前,便已经开始筹备太湖水榭山的规划。2009年9月,莱蒙方面便与常州武进太湖湾旅游度假区管委会达成协议,太湖水榭山项目原计划开发面积达58万平方米。

根据上述协议,太湖水榭山分三期开发,其中第一期土地面积为20万平方米。莱蒙方面在2009年12月以2.24亿元拿下该地块。记者查阅常州市国土局资料发现,随后莱蒙在2011年1月、5月以及2012年4月,分别以6731万元、2941万元以及6000万元,拿下用于开发太湖水榭



莱蒙国际开发的著名豪宅项目深圳水榭花都

资料图

山的后续地块。4批次所取得的地块即为此次出售的地块,莱蒙为这4块地共支付了3.8亿元。

以5.34亿元出售3.8亿元所得的地块,溢价超过40%,莱蒙国际这笔买卖看似划算。然而,此次出售股权协议中显示,这5.34亿元还需要扣除莱蒙太湖湾的贷款额。据悉,贷款额总共不超过约3.87亿港元以及1500万美元。如此算下来,莱蒙在此次交易中,所得净额仅为1.31亿港元。

记者就此联系莱蒙国际方面,然而截至截稿时间,仍未得到该公司回应。

开工一再延迟

事实上,莱蒙国际早在太湖水

榭山项目规划时,就显志在必得。除了计划拿下58万平方米土地外,莱蒙方面还计划租赁项目地块周边的46万平方米土地,用于开发景观提升项目吸引力。

然而,太湖水榭山项目进展随后显得颇为波折,莱蒙方面当时与管委会达成协议显示,该项目须一期在2010年4月30日之前动工兴建。然而,截至莱蒙2011年3月成功在香港实现IPO时,该项目仍处于停滞阶段。

莱蒙国际当时称,由于当地管委会尚未完成拆迁工作,才导致了项目开工延迟。令该项目充满不定因素的是,莱蒙除了面临每日征收成交价0.24亿元(0.1%的罚款)外,还面临该土地被划为闲置土地的风险。该地块一旦视为闲置土地,便有被政府收回

的危险。

不过,随后莱蒙能够接连拿下太湖水榭山二期、三期规划的土地,使得前述一期土地被罚款或被收回的风险并不大。

尽管如此,太湖水榭山项目的开工仍一再延迟。莱蒙在上市之初曾透露该项目将在2012年7月动工。在2012年初时,又改口称项目将在2013年1月动工。而目前2013年1月已到下旬,该公司则宣布将项目转手易人。

依赖高端住宅模式

事实上,莱蒙近年来一直仗仗其高端住宅销售拉动业绩,水榭山项目便是其中之一。

在上市之前的2010年,莱蒙国际营业额为27.6亿港元,比2009年下降了14.5%。在上市当年的2011年,莱蒙国际营业额达到58.61亿港元,比2010年增长一倍多。而公司近日发布2012年四季度业绩显示,2012年销售总额约62.8亿港元。

2011年,莱蒙国际当年营收实现翻番,正是因为深圳高端项目水榭山和水榭春天销售的增长。据莱蒙国际财报显示,2011年莱蒙国际销售业绩大多来源于深圳莱蒙水榭山、水榭春天二、三期、常州莱蒙城、成都莱蒙都会等项目。据悉,深圳莱蒙水榭山和水榭春天两个高利润项目结转的面积占比高达94%。

莱蒙这次没有征兆的抛售水榭山项目,确实难以理解,要么是土地政策方面出问题,要么就是公司资金链出了问题,不过也有可能是刻意调整产品结构。”深圳一位上市房企高层人士亦感到疑惑。

市场优胜劣汰胜过兼并拉郎配

证券时报记者 余胜良

在兼并重组上,政府一贯积极。例如此次发布的加快九大产业兼并重组指导意见,基本上都在十二五规划中出现过。事实上,这些指导意见,每隔几年就会出现一次,其草案不少都来自行业协会。

总体上看,兼并重组的目的是为了增强行业内排名靠前公司的份额和市场地位,使其具有核心竞争力和影响力。其手段是兼并重组,大企业兼并小企业,产规模则是兼并者和被兼并者之间的分隔线。

为何相关部门都喜欢大企业兼并重组?这当然有很多原因,其中一条是,竞争到最后,往往也就剩下几家企业,提前介入可以减少浪费,避免重复投资。

也有一种观点认为,政府管理几个大企业,比管理更多小企业更方便。另有一种偏激的观点认为,上述指导意见如果顺利实施,受益的是行业排名靠前企业,而九大行业的龙头企业,自然会制定对其有利的规划。

但是兼并重组并非万能灵药。以汽车行业为例,多年前相关部门就以牌照进行调控,对此李书福以祈求的语气呼吁“刀下留人”,如果当时相关部门横下手腕,就没有现在的吉利、奇瑞、比亚迪。现在,吉利、比亚迪已经在不断地开展国际并购,民族汽车工业也在不算壮大发展。

钢铁、电解铝业也是如此,虽然调控政策不断,但各类资本依然冒着没有准生证的风险进入,这是因为

他们嗅到了赚钱的味道。

西方发达国家一个行业(非服务性)往往只有几家优秀公司,他们的出现往往伴随着大量的兼并重组,以卡耐基钢铁公司和洛克菲勒石油公司为例,其发展壮大过程中一直在兼并联合。但是几家优秀公司的出现,正是在若干家公司消失的基础上,这个阶段必不可少,这个阶段就是充分竞争和市场淘汰。

不能将只有几家公司作为追求目标,反而忘掉少数公司如何胜出的例子。也不能将少数公司的胜出,归因于对其他公司的兼并重组。

他们之所以能够兼并,不是因为规模,而是因为他们效率和效益更优,整合其他企业能带来的整体效率提高。仅仅将两个类似的企业捆绑在一起,就失去了兼并重组的意义。

国内就曾有类似案例,将两家钢厂捆绑在一起很久,最后发现依然没有办法融合,至今貌合神离。当然,这只是非典型的例子。

即使在同一地方国资下,也有投资多家钢铁厂的案例,这些钢铁厂独立经营,独立核算,互相之间没有多少关联。若按照兼并重组的想法,这些钢铁厂一开始就应该只有1家才对,因为1家公司对上下游的话语权更大——这正是兼并重组想达到的结果之一。事实上,这些公司的独立存在自有其道理。

按照经济学家科斯的理论,企业因交易成本存在而有大小的边界,否则其规模会无限扩张下去。从分散的竞争走向少数几家企业的竞争,其背后也应该有更深层次的原因,使得交易成本发生变化,而不是简单地整合、兼并或重组。



IC/供图

建摩B推4:1缩股方案 解决退市危机

证券时报记者 靳书阳

建摩B(200054)成为继闻灿坤B之后第二家缩股保壳的B股公司。据该公司今日公告,为维护股票上市地位,公司拟定了缩股方案。公司拟以现有总股本4.78亿股为基数,按4:1的比例对实施缩股方案股权登记日登记在册的全体股东进行缩股。缩股完成前,该公司股票将继续停牌。

公告显示,建摩B拟以现有总股本为基数,按4:1的比例,对实施缩股方案股权登记日登记在册的全体股东进行缩股。缩股后,共计减少股本3.58亿股,其中境内法人股减少2.68亿股,境内上市外资股(B股)减少9000万股。上述缩股方案实施后,公司的总股本减少为1.19亿股,每股面值仍为人民币1元。

按照公告,股东减少的股份由中登公司深圳分公司根据缩股方案,按缩股比例自动扣减。每位股东按缩股比例计算后不足一股部分,按照有关规定的零碎股份处理的方法处理。此次缩股涉及的股本计入资本公积,共计3.58亿元。在上述缩股减资后,总资产、负债、所有者权益、净利润等财务指标不会因缩股而发生变化,

但每股净资产和每股收益会变化。

公开资料显示,建摩B股票自2012年7月25日起连续5个交易日跌停,股价接近面值,面临退市风险。2012年8月1日,公司申请股票停牌筹划重大事项。

截至2013年1月21日,建摩B的总股本为4.78亿股。其中,境内法人股3.58亿股,占股本总额74.87%;境内上市外资股(B股)1.2亿股,占股本总额25.13%。自1995年上市起,该公司股本结构未发生过变化。

以缩股方式避免公司退市,始自闻灿坤B。2012年7月23日,闻灿坤B公告,公司股票从2012年7月9日至2012年7月20日止,已连续10个交易日每日股票收盘价低于每股面值1元人民币。2012年8月2日,闻灿坤B开始停牌筹划重大事项。2012年8月25日,闻灿坤B公布了按6:1的比例,对实施缩股方案股权登记日登记在册的全体股东进行缩股,最终成功避免退市。

康缘药业定增内嵌三年后股价“对赌”

见习记者 张奇

康缘药业(600557)日前披露的定向增发方案,因其内部高管人士通过结构化信托产品参与,而引发市场关注。这一增发方式,被业内人士认为是内嵌了“对赌式”的股权激励。

变相对赌

康缘药业近日公告,将以17.83元/股定增募集资金总额3.6亿元,定增数量2019万股。其中,康缘集团出资1.2亿元认购673.03万股,汇康资产管理计划出资2.4亿元认购1346.04万股,汇康资产管理自定增结束之日起36个月内不得转让。

据了解,汇康资产管理计划拟由外部非关联投资者(A级投资者)和康缘集团及其控股子公司(含康缘药业及其子公司)高管人员、核心骨干人员及康缘集团指定的其他人员(B级投资者)出资2.4亿元成立,存续期限为自资产管理合同生效之日起五年。

其中,A级投资者为银行、保险等机构,出资1.6亿元认购,享受固

定收益;B级投资者(即管理层)出资0.8亿元认购,享受剩余收益。

由于汇康资产管理自此次定增结束之日起36个月内不得转让,即意味着A、B级投资者都只有在三年后解禁才能兑现收益,而关联度最大则是公司的股价未来三年后的涨幅。

据业内人士分析,A级投资者所享受的固定收益,应是一种信托产品的投资,预计年化收益率为出资额的7%-8%,三年锁定期相当于解禁后收益应在20%以上。

据此,公司股价三年后的涨幅在20%甚至更高,A级投资者能如愿拿到固定收益,B级投资者除了可以从中得到8000万资金套现时的收益,还可以获得A级投资者1.6亿元保底收益以外的利益,具有一定的风险杠杆效应。

但这其中也伴随着风险,三年后若康缘药业股价上涨幅度不够,甚至出现下跌,定增解禁套现将出现亏损,但A级投资者是以享受固定收益为投资目的,亏损部分可能将由B级投资者或者康缘药业集团承担。

以昨日康缘药业24.35元的收盘价来看,相比增发价有36.57%的涨幅。在该价格基础上,A、B级投资者均有获利,B级投资者还将享受超额收益。

激励加避税

据康缘药业一高管介绍,大股东及管理层积极参与此次认购,且限售期为三年,至少显示了对公司未来的信心,也可以增强潜在投资者的认购信心。

业内人士也分析,康缘药业此次定增是一次股权激励的创新模式,对公司高管在一定的风险程度内进行激励,导致高管会对公司股价有较强的诉求,做好公司业绩是未来三年最重要的事情。其次,汇康资产管理存续期为五年,即使三年后解禁后,股价没有达到预期,也有两年的缓冲期。

此前的2011年6月20日,康缘药业曾授予62名激励对象760万股,然而因预计2011年—2013年的经营业绩均无法达到股权激励计划目标,故取消已公布的股权激励计划。

中信证券分析师李朝认为,此次引入汇康资产管理这个计划,除了风险激

励的创新外,还能解决避税的难题。因为与股权激励相比,集合理财计划可以避免股权激励产生的高额所得税。其次,锁定三年,使得管理层与公司发展利益长期一致。

对此次增发项目,国信证券认为,募资3.6亿元用于1500吨植物提取物系列产能生产,项目达产后,凭借公司的资源、技术和营销优势将较好地满足自身和医药保健品市场的需求。新品种银杏二萜内酯注射液预计2013年上半年批量上市,公司也有望借此机会培育心脑血管领域大品种,但需要1-2年培育期才能贡献收益。

值得注意的是,此次汇康管理计划的管理人员是汇添富基金。汇添富基金1月21日披露的2012年四季报显示,截至2012年末,旗下有三只基金持有康缘药业,分别是持有1478.9万股的汇添富成长焦点、持有505.27万股的添富医药和持有220万股的添富民营基金。其中,汇添富成长焦点是在去年的第四季度加仓了509.5万股,添富医药和添富民营均是在去年第四季度新进成为康缘药业的股东。

报料热线

电话:0755-83501747
邮箱:baoliao@stcn.com