

上海自贸区概念两公司齐遭外资热捧

LALAPORT入驻浦东金桥,迪卡依携手外高桥建总部

证券时报记者 仁际宇

今年5月刚刚获批的上海自由贸易区如今迎来实质性动作。三井不动产株式会社携手浦东金桥(600639)在金桥开发区开设LALAPORT项目,迪卡依与外高桥(600648)合作在外高桥森兰区域建设总部项目。

据浦东金桥今日公告,其子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司开发的金桥开发区项目拟引进三井不动产的商业设施LALAPORT项目。该项目预计每年可为金桥联合带来1.2亿元至1.28亿元的租金收益。

金桥联合拟开发的项目是金桥开发区内T4-3地块开发建设商办项目。项目南临新金桥路、东临金沪路,西接规划中的金科路,土地性质为商办用地,占地面积4.28万平方米,暂定容积率2.5,总建筑面积约14.13万平方米。项目总投资预计约10.97亿元。

三井不动产株式会社旗下的上海井桥商业管理有限公司定制租赁其中的商业楼及地下车库约12.74万平方米,租赁后用于经营的业态应与三井不动产在日本本土经营的LALAPORT项目的业态一致。租赁期

间为从租赁开始日起的15年零5个月,前10年,每年租金总额为1.2亿元;最后的5年,每年租金总额为1.278亿元。

公开资料显示,三井不动产株式会社业务范围包括办公楼、住宅、商业、饭店、不动产基金等,LALAPORT是三井不动产公司的主要商业设施形态之一,1981年4月在东京千叶县船桥市诞生,是一个集购物、美食、教育、娱乐融为一体的大型购物中心。据悉,金桥联合已于近日收到井桥商业预付租金1亿元。为此,金桥联合开始启动立项、施工等项目开发建设

工作。

浦东金桥预计该项目将于2014年底开工,2018年竣工。项目落成后,将成为金桥开发区内一个集合购物、娱乐、休闲、餐饮、办公为一体的多功能商办项目,形成公司新的利润增长点。

外高桥的公告则显示,迪卡依拟购买及租赁的物业位于森兰D4-4地块,地块南临洲海路,北临绿地,西临兰嵩路,东临D4-5森兰国际项目。此次交易的成交金额预计约为6亿元。迪卡依公司来自于法国,隶属于体育全产业链集团奥克西兰集团,是全球最大的体育用品零售商之一。

中海地产全年销售目标上调至1200亿港元

证券时报记者 冯尧

被誉为“最赚钱房企”的中海地产(00688.HK)将原来全年1000亿港元销售目标,提升至1200亿港元。

昨日,记者从中海地产业绩会上了解到,该公司上半年净利润率高达33.5%。在房企利润率纷纷下滑的背景下,这家龙头房企利润率却逆势提升。

净利润率逆势提升

财务数据显示,中海地产上半年获得营业收入为329.2亿港元,而净利润达到110.3亿港元,较去年同期增长31.6%。值得关注的是,中海地产净利润率高达33.5%,高于去年同期的32.8%。

今年房企一季报普遍透露出的信息是,房地产行业利润率正在下滑。今年一季度,万科A(000002)净利润率为12.87%,较2012年同期下滑2个百分点;保利地产(600048)该指标更是从2012年一季度的13.61%,缩水至9.19%。业内普遍认为,房地产市场暴利已经一去不复返。

然而中海地产上半年净利润率不降反升,而且远远高于业内其他房企。在盈利能力方面,中海地产显然处于领跑地位。

此前中海地产已经披露,上半年该公司销售已经达到800.7亿港元。

正是基于上半年强劲的销售,以及不降反升的盈利能力,中海地产方面向记者透露,该公司已经将其年度销售目标上调至1200亿港元。

该公司仍然延续去年的套路,该公司年初颇为保守地将目标定为1000亿港元,该数字与中海地产去年销售额持平。而去年中海地产也是在年中时,将原800亿港元的销售目标上调至1000亿港元。显然,突破1000亿港元的销售目标,对于中海地产而言,并非难事。

去化步伐加快

此外,中海地产昨日披露,在土地储备方面,该公司上半年共新增11幅土地,可供发展的楼面面积约为462万平方米。截至今年6月底,中海土地储备的楼面面积约为3649万平方米,实际权益为3329万平方米。

值得一提的是,中海地产上半年销售面积为524万平方米,销售面积较新增土地面积高出13.4%。去年全年,中海地产新增土地楼面面积为664万平方米,而去年销售面积则达到729万平方米。不难看出,中海地产近年来在有意提升土地去化的速度。

不过,相比去年上半年只获得4块土地而言,中海地产今年加大拿地步伐。中海地产董事会主席孔庆平表示:今年中海计划拿地800万平方米,总体以现金为王的策略,选择优质

地块。”

不过,中海地产拿地相当审慎。穆迪此前报告称,该公司仅在在有充足的资金安排时才会收购土地,过去5年中,中海的土地款项总额未超过其现金签约销售额的55%。据

中海地产领衔 中建系房地产业务整合

证券时报记者 冯尧

在上调销售目标的同时,中海地产(00688.HK)昨日宣布,将吸纳母公司中国建筑(601668)的房地产业务。这也意味着,中建系房地产业务整合拉开序幕。

中国建筑今日发布公告也表示,该公司拟将就普通直营房地产开发业务注入香港上市子公司中海地产,或委托其管理一事,进行研究磋商。但目前尚未形成任何方案和协议。

记者昨日获悉,中海地产的控股股东中国建筑,拟将现时房地产业务部、中国中建地产有限公司及中建国际建设有限公司运营的房地产业务,注入中海地产。

记者统计,中海地产近年来拿地金额与销售额的比例处于逐年下降的趋势。2009年中海地产拿地金额与销售额的比例高达72%,此后逐年下降,2010年为37%,2011年为32%,而去年该比例缩水至23%。

据了解,如果相关的土地及房地产业发展项目未能透过出售注入中海地产,中建股份拟委托中海地产管理余下的房地产业发展项目。而此后,中国建筑原则上不再新增直营从事纯粹房地产开发业务,但由其属下各工程局及设计院等运营的房地产业务除外。

对此,中海地产一位高层人士向记者坦言,目前中建旗下三家公司均在运营房地产业务,此举一方面是为了解决同业竞争问题,另一方面也是有意将中建旗下房地产资源发挥至最高水平。

此外,中建系还披露了人事变动,中海地产主席孔庆平由于中国建筑的内部分工调整,将辞任公司主席及执行董事,主席一职由副主席兼行政总裁郝建民接任。

星辉车模赶热场 收购深圳一游戏公司

见习记者 杨苏

星辉车模(600043)也来赶游戏的热场。星辉车模昨日停牌后发布公告,将收购主营游戏的深圳市畅娱天下科技有限公司51%的股权。畅娱天下原股东对2013年~2015年的业绩进行了承诺,这三年净利润分别不低于450万元、650万元、1000万元,否则将以现金补偿。

收购游戏公司

星辉车模表示,公司在玩具行业有着多年发展经验,此次收购增加了新的经营领域,是拓展大娱乐产业布局的有益尝试。该收购不构成关联交易,不需股东大会审议,已获董事会通过。

证券时报记者注意到,与掌趣科技以及华谊兄弟近期并购相比,星辉车模此次收购支付的对价不大,主要是并购对象畅娱天下的业绩在2013年刚实现扭亏,市盈率倍数也仅为8倍。

公告显示,星辉车模拟使用自有资金1836万元,收购畅娱天下部分股权并对其进行增资。交易完成后,星辉车模持有畅娱天下51%股权。其中,星辉车模以396万元向畅娱天下增资取得11%的股权,同时以1440万元收购深圳市酷米科技有限公司持有的畅娱天下40%股权。

畅娱天下主要经营游戏软件的开发及游戏产品的销售,主要产品为《醉江山》、《将风云》、《武魂三国》等游戏。原股东承诺,畅娱天下2013年~2015年净利润分别不低于450万元、650万元、1000万元,否则将予以现金补偿。

值得一提的是,星辉车模将本次收购与掌趣科技以及华谊兄弟进行了比较,显示收购价格对应的市盈率8倍为最低。

星辉车模称,掌趣科技收购动

网先锋按2013年10.81倍市盈率收购100%股权,华谊兄弟收购银汉科技按2013年约12倍市盈率收购51%股权。而此次收购星辉车模按照畅娱天下2013年承诺净利润450万以及8倍的市盈率进行定价。

业绩看未来

作为一家主营游戏的公司,从现金收入或净利润方面看,畅娱天下此前的经营情况并不算良好。

公告显示,畅娱天下注册资本为50万元,2012年和2013年上半年的净利润分别为-16.62万元、87.46万元。从公司经营产生的现金流净额来看,上述期间的数据分别为-44.7万元、41.6万元,但在2013年才开始好转。

由此,畅娱天下进行了其他的承诺。原股东承诺自股权交割日起,畅娱天下的核心管理团队仍需至少在畅娱天下任职36个月,并尽可能为畅娱天下创造最佳业绩,促使核心管理团队与畅娱天下签署《竞业禁止协议》。

记者注意到,畅娱天下在2013年推出了多款游戏,走出了亏损的泥沼。星辉车模认为,预计2014年《醉江山》充值收入和版权收入将保持稳定,后续新产品持续上线,将保障畅娱天下后续2014年实现650万净利润。

对于其余49%股权,星辉车模也做出了有条件收购的承诺。只要不出现畅娱天下实际净利润低于协议约定承诺净利润80%的情况,畅娱天下原股东有权在2014年或2015年以当年预测净利润9倍的价格,要求星辉车模一次性购买其剩下49%股权。

星辉车模也提示,若畅娱天下未能实现承诺的净利润,则公司存在投资损失风险、股权资产的减值风险等,以及行业政策及市场风险、商誉减值的风险、新游戏开发运营不成功的风险、核心技术人员流失的风险等。

旗滨集团定增募资8亿 投建两条超白玻璃生产线

旗滨集团(601636)今日公布定向增发预案。公司将募集不超过8亿元,用于投资在湖南株洲建设两条超白玻璃生产线项目。

增发预案显示,旗滨集团此次拟向不超过10名特定投资者增发不超过约1.52亿股,发行价格不低于5.27元/股,募集资金不超过8亿元。

旗滨集团将以募集资金净额对全资子公司株洲醴陵旗滨玻璃有限公司进行增资,用于其建设一条800t/d超白玻璃生产线和一条500t/d超白玻璃生产线。上述两个项目总投资约14.9亿元,正常年产超白玻璃分别为525万重量箱和315万重量箱。项目投产后,预计年均销售收入约为10.67亿元,年均净利润约为1.54亿元。(仁际宇)

华润系OTC药品平台整合万事俱备

证券时报记者 李雪峰

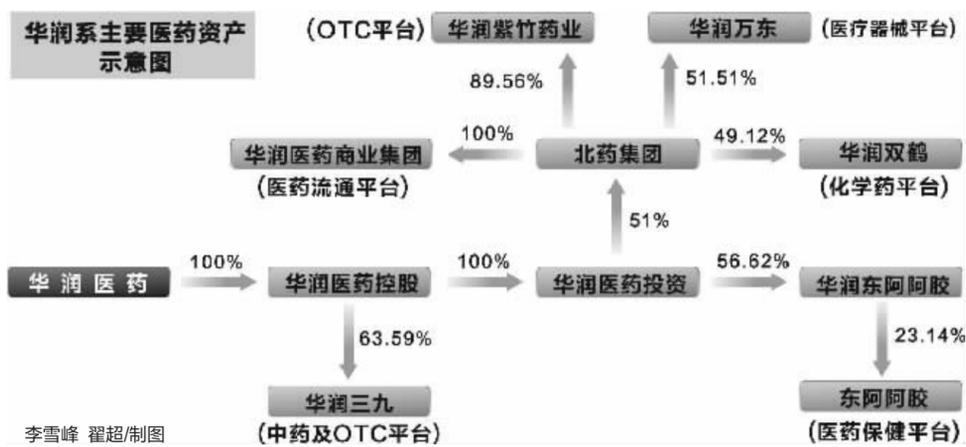
停牌逾两月之久的华润三九(000999)日前正式透露了重组对手方,为公司关联方华润医药投资及旗下的北京医药集团。至此,不出意外的话,北京医药集团旗下紫竹药业将成为华润系OTC药品运作平台的重要砝码。

北药集团重要资产

华润系医药资产重组一直备受瞩目,作为华润系中药及OTC药品(非处方药)运作平台,华润三九停牌筹划重大资产重组引发热议。目前除四大医药上市平台之外,华润系尚有包括紫竹药业在内的多项医药工业资产,此外,华润旗下重要的医药流通资产华润医药商业集团目前尚未作安排,该项资产是否将效仿国药旗下的国药控股尚未可知。

华润三九原拟于8月2日前复牌,但重组方案仍存不确定性,复牌日期故延后至9月2日。在华润三九发布延期复牌公告之前,市场各方均将重组对手方锁定为紫竹药业。后者以避孕药毓婷著称,专注于OTC领域,且盈利能力不俗,2011年实现净利2.16亿元,约为华润三九同期净利的30%。而此番华润三九此番披露的对手方北京医药集团恰为紫竹药业的控股股东。

北京医药集团方面一贯低调,其是否为去年紫竹药业的挂牌受让方,一直未予明确。不过,记者从北京工商



局网站了解到,目前紫竹药业已更名为华润紫竹药业,一如此前三九药业、双鹤药业及万东医疗的更名。

2012年11月23日,紫竹药业原二股东信达资产以15.48亿元价格在上海联合产权交易所公开挂牌转让所持紫竹药业股权,挂牌期限约为1个月。当时北京医药集团持有紫竹药业47.28%股权,而信达资产则持股42.28%。

挂牌期限结束后,相关各方对挂牌转让结果讳莫如深,彼时华润双鹤还一度获市场热捧。不少人认为北京医药集团受让紫竹药业已毋庸置疑,而华润双鹤将获注紫竹药业。

事实上,今年以来,华润双鹤

600062)打造化学制剂处方药平台的路径日渐清晰,与紫竹药业的OTC客观上形成对立,且华润双鹤去年年末至今并无重组迹象。

记者昨日致电上述股权转让工作的交易机构及受托机构,相关负责人间接承认了北京医药集团确系紫竹药业的受让方。目前,北京医药集团已拥有紫竹药业89.56%股权,对紫竹药业拥有绝对控股权。

紫竹药业获注概率大

记者同时从紫竹药业有关人士方面了解到,公司确已进行了更名,但紫竹药业尚未将更名信息通知给全部经

销商,不少经销商仍沿用旧名。

至此,华润三九、紫竹药业及北京医药集团股权关系趋于清晰,华润三九系华润医药控股直接控制的OTC平台,紫竹药业系北京医药集团直接控制的OTC平台,而北京医药集团则为华润医药控股旗下华润医药投资的子公司,即紫竹药业与华润双鹤股权结构类似。

由于目前尚处于重组关键时期,因此记者未能从华润三九及北药方面获得确切信息。不过华润医药一直存在整体上市预期,而紫竹药业与华润三九客观上存在同业竞争的嫌疑,二者整合概率相对较大。此前,华润三九曾多次获注集团OTC资产,此番若成功并购紫竹药业,只不过是以往风格的延续。

国栋建设定增募资6亿补充流动资金

国栋建设(600321)今日公布增发预案,公司拟向控股股东四川国栋建设集团有限公司增发不超过约3.26亿股,增发价格为1.84元/股。募集资金不超过6亿元,将全部用于补充流动资金。

新北洋收购鞍山搏纵51%股权

新北洋(002376)今日复牌并公布重大事项,公司拟以1.5亿元收购自然人股东邱林、祁师洁、张纯、程子权合计持有的鞍山搏纵51%股权,其中6000万元使用超募资金,剩余部分8950万元由公司通过自筹解决。

根据公告,转让方承诺,投资完成后2013年~2015年,鞍山搏纵实

另外,鉴于公司新建刨花板生产线建设周期过长和目前国内及西部地区刨花板生产线建设投资过快、过多、过乱,以及国内资本市场环境发生较大变化等新情况,国栋建设终止实施此前的非公开增发计划。(仁际宇)

现净利润分别不低于2000万元、3200万元、4600万元。

收购协议还规定,转让方将在收到第一期转让款后2个月内和第二期转让款后2个月内,分别将该两期股权转让款中合计不低于1500万元(其中邱林不低于1000万元,祁师洁不低于350万元,张纯不低于150万元)用于从二级市场购买新北洋股票。(费小兵)