

# 青鸟华光资产转让疑云重重

证券时报记者 崔晓丽

近日,青鸟华光(600076)因信息披露方面存在违规问题,被中国证监会山东监管局要求整改及做出说明。这让近年来风波不断的青鸟华光,再次走到聚光灯下。

青鸟华光公告表明,此次发现的信披违规问题涉及公司实际控制人不实,以及发生在2012年11月的一桩资产转让事项存在关联交易。

关于实际控制人不实一事,山东证监局要求青鸟华光的整改工作在9月20日前完成。因此,公司目前还没有发布相应的整改公告。

而上述2012年11月的资产转让事项,曾让公司2012年扭亏为盈。当时,公司将公司及控股子公司分别持有的北京青鸟华光科技有限责任公司80%、20%的股权出售给新疆盛世新天股权投资有限公司,成交价格1920万元。而北京华光的评估价值为-2022.19万元,净资产为-2312.62万元。同时,从种种迹象来看,新疆盛世新天与公司似乎存在较大关联关系,这在当时曾引起媒体和投资者的关注。

尽管青鸟华光在2012年11月的资产转让中是否存在关联交易及其他违规现象,还有待监管和执法部门的进一步调查和认定,但山东证监局在检查中发现的诸多问题,颇值得玩味。

## 北大青鸟员工身影闪现

从山东证监局调查的情况,以及公司给出的说明来看,在这一简单的资产转让事件的背后,却有着极其复杂的脉络。这其中,北大青鸟员工的身影更是随处可见。

据统计,整个资产转让事件中,所涉多个公司的股东及高管为北大青鸟系员工,共涉及北大青鸟系员工5人,另有若干未出现名字的工商变更经办人,同样为北大青鸟系员工。

经山东证监局调查发现,上述资产转让事件中,资产受让方新疆盛世新天成立于2012年5月,两名高管人员梁三明、陈国峰均系公司实际控制人北京北大青鸟有限责任公司员工。

青鸟华光在公告中表示,梁三明与陈国峰皆是北京北大青鸟环宇科技股份有限公司的普通员工,不在公司担任高管、董事或者监事。梁三明是新疆盛世新天的小股东兼法人代表,他的持股属于个人行为,陈国峰是新疆盛世新天的监事。

而在新疆盛世新天的大股东沈阳盛华一方,再次出现了北大青鸟系员工的身影。

沈阳盛华成立时,大股东是沈阳国泰和,即沈阳公用集团,而在2009年12月至2010年7月,北大青鸟是沈阳公用集团的大股东。2010年7月,北大青鸟将沈阳公用集团股权转让给北京盛世新天,至2011年6月,法定代表人为北大青鸟系员工邱广平。2009年9月至今,邱广平也是北京盛世新天的股东之一。而北京盛世新天工商变更的具体经办人也系北大青鸟员工。

对此,青鸟华光方面同样表示,邱广平是北大青鸟下属一家控股公司的普通职工,不在该公司担任董监高职务。邱广平是北京盛世新天的第一大股东、法定代表人,其对北京盛世新天的持股属于个人投资行为,同时,北京盛世新天工商变更是邱广平请北大青鸟系员工私人帮忙办理。

而在新疆盛世新天一同参与拍卖北京华光的另一家公司北京国瑞祥弘投资管理有限公司中,同样出现了北大青鸟系员工的身影。该公司成立于2012年3月,成立之时法定代表人为北大青鸟系员工郭昂。2012年5月,国瑞祥弘的股东变更为蒋云、骆学勤,其中骆学勤为北大青鸟系员工。

公司方面对此的解释,与上述解释大致相同,郭昂与骆学勤均为北大青鸟系的普通员工,不在该公司担任董事、监事及高管职务,骆学勤的持股属于个人投资行为。

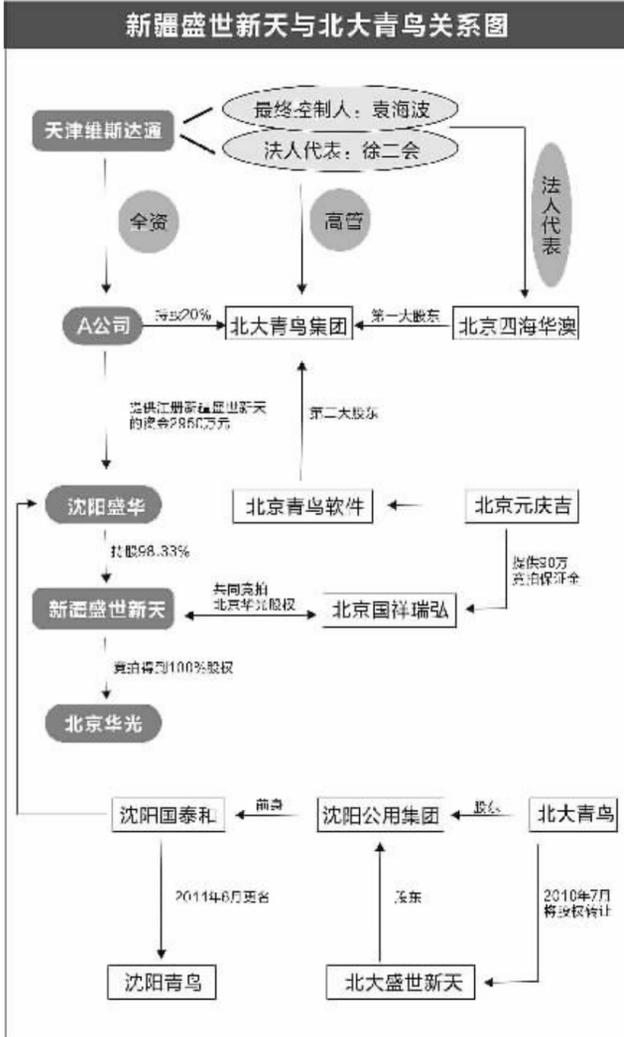
令投资者疑惑的是,出现在这一事件中的,为什么总是北大青鸟系员工?这究竟是巧合的个人行为,还是另有原因?此次资产转让事件是否涉及关联交易,还是另有其他说法?

## 公司说明中的漏洞

青鸟华光在8月31日的公告中对于是否存在关联交易及其他违规现象做出了较为详尽的说明,表示并不存在关联交易,但仍有诸多细节和漏洞令人疑惑。

新疆盛世新天的控股股东沈阳盛华岳天科技有限公司对新疆盛世新天的2950万元投资款来源于A公司(公告中未具名),A公司系北大青鸟股东之一。

而A公司全资股东为天津维斯达通商贸有限公司,维斯达通的最终控制人为自然人袁海波;A公司持有北大青鸟20%股权,是北大青鸟的小股东,且对北大青鸟的经营决策等事



崔晓丽/制表 彭春霞/制图

项不产生重大影响,A公司与北大青鸟不构成关联关系。

但青鸟华光并没有说明,维斯达通的法人代表为徐二会,徐二会目前仍在北大青鸟系任高管。同时,袁海波也是北大青鸟集团的大股东北京四海华澳贸易有限公司的法人代表。

至于此前证券时报曾质疑过的,沈阳盛华与沈阳北大青鸟产业投资有限公司注册地址均系沈阳市经济技术开发区中央大街20甲1-4号,公司方面表示,沈阳盛华成立时系沈阳国泰和产业投资有限公司的子公司。沈阳国泰和前身是沈阳

公用集团公司,成立于1998年11月,2010年10月更名为沈阳国泰和,2011年6月,沈阳国泰和更名为沈阳青鸟。

而在2004年11月至2010年7月,沈阳公用集团的股东系北大青鸟,2010年7月,北大青鸟将沈阳公用集团的股权转让给了北京盛世新天影视广告有限公司。

那么,为什么在北大青鸟已经将沈阳公用集团的股权转让给北京盛世新天之后,沈阳国泰和仍然更名为沈阳青鸟?公司方面并没有就此做出说明。

# 天津海运巨额融资或为输血大股东

证券时报记者 秦艺耕

天津海运(600751)巨额融资120亿元投向VLCC超大型油轮和液化天然气(LNG)船项目一事,引发了市场的关注。

有知情人士透露:天津海运现在根本不知道要去哪里买船,只是先把资金圈来再说,未来可能变更募投项目,融资的目的极有可能是为了缓解大股东新华物流乃至海航集团紧张的财务状况。”

## 慷他人之慨

一项前途未卜的投资,为什么天津海运却表现得如此慷慨?天津海运自身财务状况根本无力承担这样的支出,2010年、2011年、2012年,扣除非经常性损益,天津海运的净利润分别为-8746万元、-1.27亿元、-9319万元,如果不是靠着巨额的非经常性损益,天津海运难逃再次被ST的厄运。

根据公司的非公开发行预案,本次发行除了海航物流认购36亿外,其他的资金全部来自于基金公司、证券公司、信托投资公司、财务公司等,这样的资金很多也间接来自于二级市场,高达84亿元。

根据公司公告,天津海运募投项

目中补充流动资金项目的金额恰好也是36亿元。加上天津海运长期存在将流动资金存于海航财务公司,也就是说这36亿可能很快回到海航财务公司,相当于没花一分钱。

有私募人士认为:这36亿可能只是出来转了一圈,又回到海航系,但是这样的一次溜达,却要从市场捞走84个亿,海航系几乎没有任何风险,这样巨大的风险,都由机构投资者,其实也就是背后的中小投资者来承担。”

## 大股东之困

不仅如此,天津海运的如意算盘打得更加精明,根据公告,公司并没有明确此次要购买的VLCC来自哪里,却有一句话耐人寻味:公司同意采取有效措施解决本次发行完成后大新华油轮与天津海运可能存在的同业竞争,赋予天津海运收购海航集团持有的大新华油轮80%股权的选择权。”

根据此前媒体报道,大新华油轮公司隶属于海航集团,公司在新加坡注册并以新加坡为运营基地运营,专注于油轮的投资、商业运营和管理,已与中国、美国和欧洲的客户建立起了合作关系。

2010年,大新华油轮公司共有3

艘30万吨级油轮。目前,大新华油轮公司正由海航集团下属企业金海重工新建6艘32万吨级超级油轮(VLCC)。根据大新华油轮计划,将在3-5年内达到12条VLCC,预计2013年将有1条新船交付使用,2014年3-5条。

虽然无法确知大新华油轮这几年的财务情况,但是根据招商轮船、中海发展这几年的亏损状况,应该知道大新华油轮的经营情况并不理想,而新建的VLCC即将交付使用,相当于旧债未还,又添新债,如果将来天津海运收购大新华油轮80%股权的选择权”。那无疑一个沉重的包袱将由上市公司来承担。

按照现在大新华油轮的经营状况,如果拟收购这项资产,可能不会取得监管层的同意,天津海运不会不知道这点。但即使不收购大新华油轮,此次非公开发行的目的仍让人存疑。

如果本次非公开发行顺利,那从市场上融到的84亿资金无疑会极大缓解大新华物流和海航集团的资金状况。”一位会计对此表示。

8月21日,天津海运公告,根据

青岛海事法院民事裁定书,公司控股股东新华物流持有的公司2.67亿股限售股被全部冻结。

早在2011年,大新华物流就曾爆出与现代商船以及两家希腊船东Minerva Marine、Vafias集团在拖欠租金上的争端。由于推迟支付希腊Vafias集团子公司Ironpasha的船租,英国高等法院曾对大新华物流下达全球资产冻结令。

据有关国际航运专家推算,大新华物流的LCL船只亏损在50万美元/日,FCL国际航线每周亏损美元300多万,每个月的亏损额度超过2500万美元,可以看出,大新华物流资金链面临全面断裂的危险。

而大新华物流控股股东海航集团资金链亦非常紧张。收购报告显示,2012年海航集团合并资产负债率已经高达78.79%,近些年,海航集团急速扩张,由于其负债率偏高,去年已经关掉了230多家公司。

此前一位信托公司人士接受媒体采访时表示:海航系已经成为金融机构整体回避的贷款雷区,海航系企业的贷款,我们坚决不碰。”

## 天津海运融资之惑(二)

# A股房企融资“松绑” 富力借机申请内地发债60亿

证券时报记者 冯尧

时隔3年,富力地产(02777.HK)再次顺势而为,在A股房企纷纷抛出定增预案的背景下,借机申请在内地发行公司债。

与上次不同的是,此次发债并不为扩张,而为调整公司债务结构。”昨日,富力地产投资者关系部人士向记者如是表述。日前,富力地产宣布,建议在中国发行本金总额不超过60亿元的境内公司债券。富力也成为近两年来,首个在内地发行公司债的H股房企,此次计划在内地发行本金总额不超过60亿元的境内公司债券,期限为5-10年,该发债计划须获证监会核准。

富力地产上一次发行公司债还要追溯到2009年。彼时,内地IPO重启后,公司债也随之解冻,富力当时顺势发行不超过55亿元人民币固息公司债,票面利率为6.85%,期限为5年。

当时,富力计划将四成募集资金用于投入公司运营扩张。而此次富力方面称,拟发行境内公司债券可以补充公司营运资金、取代部分银行借贷及优化公司财务结构。值得一提的是,富力上次发行的55亿元公司债也将

在明年到期,面临着偿债压力。

除此之外,富力地产还将面临数笔债务需要偿还。2014年,该公司将有总额约80亿元的一笔房地产开发贷以及一笔境外点心债到期。在今年,富力委托平安信托融资的32亿元,原本是2014年到期,后将其延迟至2015年偿还。

富力地产目前很难在海外获得低利率的大额融资。”一位内房股分析师告诉记者。他坦言,富力净负债率常年处于高位,已经连续数年超过100%,而上半年,该公司销售业绩并不理想,因此以其目前状况很难打动境外投资者。

今年上半年,富力地产以100.9%的净负债率再次冲入“重债区”。而在2007年,该公司净负债率甚至达到139.5%,为历史最高,而在2008年,该公司净负债率亦高居123.8%。

除了高负债率外,富力销售也不尽如人意,其销售业绩常年处于300亿元上下浮动的区间之内,早已被其他房企甩在身后。此次富力宁愿选择发行审核流程漫长的公司债,而并没在海外发债,原因似乎不言而喻。”上述分析师称。

# 泰禾集团管理层 再获60亿元拿地额度

证券时报记者 靳书阳

泰禾集团(000732)今年以来已斥资约130亿元拿地,公司管理层近日再获董事会授权,在60亿元额度内决定并全权处理购买土地事宜。

公司公告显示,泰禾集团董事会授权公司经营班子可以根据房地产业务经营的实际情况,在总额不超过60亿元的额度内决定并全权处理购买土地事宜。同时,授权公司经营班子在注册资本不超过单个项目土地购买款金额范围内成立项目公司负责运作房地产项目。授权期限为自公司股东大会批准该议案之日起至2013年12月31日。

据记者初步统计,泰禾集团今年以来的拿地总支出约130亿元,超出此前董事会和股东大会授权的110亿元拿地额度。今年以来,泰禾集团在国内外一二线城市大手笔增加土地储备,所购地块大多数都是高溢价、高楼面价、高总价的“三高”地块,其中不少地块成为区域地王。

其中,今年5月20日,泰禾集团全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司以11.25亿元拿下的台湖镇一宗地块,成交楼面地价更是高达1.9万元/平方米。此次泰禾通州台湖拿地,

再次将该区域地价推至新高,台湖宅地地价跨入1.9万元时代。

8月27日,泰禾集团力克万科恒大地产及碧桂园等巨头,以40.52亿元、溢价185%的高价拿下厦门海沧区和同安区两幅商住地块,楼面价高达10834元/平方米,并成为厦门史上最高总价地王。

今年1月,泰禾公司经过43轮竞拍,以18.5亿元,力压龙湖、融创、招商地产等名企,夺得北京市朝阳区孙河乡一幅优质地块,折合楼面价高达2.85万元/平方米,大大超过区域此前地价。时隔半年,中粮地产在同一区域,经70轮激烈角逐拿下的地块,楼面价突破5.2万元/平方米。任志强放言,孙河区域的发展已经注定了它上涨的趋势,即便是泰禾推出的“北京院子”这种寸土寸金的高端别墅产品,依然有较大的价格上涨空间。

不过,巨量拿地的情况下,公司资产负债率进一步提高。泰禾集团2013年半年报显示,截至2013年6月,泰禾集团的净负债率高达191.07%,比去年末提升26个百分点。公司上半年仅实现销售金额35.93亿元。以此计算,公司距全年120至150亿的销售目标尚有距离。

# 沪9月将推地26宗 总起价310亿创新高

证券时报记者 冯尧

上海土地市场年内可谓火爆异常,截至8月底土地出让金便已经突破千亿元大关,而9月这种火热势头将会达到高潮。

根据上海规土局土地出让公告,共有26宗经营性用地将于9月入市,累计出让土地面积152.3万平方米,累计起始出让金将达到310亿元。

值得注意的是,26幅地中含11幅住宅用地,在过去上海宅地高溢价成交的背景下,9月土地市场出现面粉贵过面包的情况概率不小。

据上海规划和国土资源管理局统计,截至今年8月底,上海今年经营性用地的出让金已经突破千亿元大关,达到1042亿元,已超过2012年全年纪录(911.69亿元)的17%。而在9月份,上海将有26幅经营性用地入市,起始出让金高达310亿元,为史上单月最高。

从土地性质看,这26幅地中,纯宅地11幅,商住混合用地2幅,商业

用地7幅,动迁安置用地6幅。这11幅纯宅地共计出让土地面积72.74万平方米,创下年内宅地供应高峰。

在传统的7、8月淡季,上海土地市场可谓“淡季不淡”。7月上海共计成交经营性用地13幅,相比6月减少8幅,但总成交金额达到181.4亿元,仅比6月下跌6.9%。

值得注意的是,近期上海不少住宅用地成交溢价率都在100%左右,出现面粉贵过面包的情况。万科与上海张江集团8月7日二度携手拿地,溢价率为84%;在此前,上海东璟企业发展有限公司1.7亿夺奉贤青村镇地块,溢价率为115%;而前述青浦区地块溢价率甚至高达135%。

事实上,这与上海上半年住宅用地推出比例较小不无关系。上海上半年共计出让117幅用地,其中成交的30幅住宅地块中,有23幅均以溢价状态交易,所占比重超过75%。

多位房企人士认为,9月上海土地市场仍存在溢价率走高的可能,房企之间的争夺将更加激烈。