

# “地主”公司土地变性 业绩变靓

见习记者 翁健

在去年深圳的土地改革中,许多上市公司的工业用地被纳入城市更新规划。如今,很多“地主”上市公司在主营业务不甚理想的情况下,希望通过土地变性之举提升业绩。

日前,康达尔(000048)在回答投资者时表示,该公司土地整合工作已经完成,公司的净资产一下从-1亿元飙升至3.8亿元,实现净利润4.8亿元。公司的存量土地实现了从工业用地改变为商住功能,增值巨大。

据记者了解,康达尔功能转变的土地是旗下位于深圳宝安区西乡、沙井的两处工业用地。按照规划,整合完成后康达尔能够用于建造商品房的土地面积23.73万平方米,总建筑面积超过100万平方米。

资料显示,康达尔主营业务为养殖肉鸡、鸡苗、禽蛋、肉猪、种猪和生产销售饲料等。在刚刚披露的半年报中,公司的主营业务并不理想。在饲料生产中,虽然营收有所增长,但受疫情影响销量下降导致费用上升,处于亏损状态。而养殖业毛利率更是大幅下降19%。

而土地变性的完成为康达尔带来了及时雨,不仅使净资产大幅提升,还将对公司未来业绩产生重大影响。康达尔董秘朱文学表示,项目可在未来8至10年内分期开发,预计在2014年初入市销售,将为公司2014年提供很大的收入支持。

无独有偶,毛利率低下的深康佳(A000016)最近3年都在致力于“康佳集团总部厂区城市更新项目”。上半年公司虽然实现增收增利,但毛利率下降2%。

今年6月,深康佳收到了深圳市规划和国土资源委员会核发的《建设用地规划许可证》。两个月后,公司收到了向深圳市国土部门缴纳土地出让金14.9亿元的通知。下半年,位于深圳南山区腹地的康佳总部厂区的旧改将进入收官阶段。

同时,深康佳在7月份以4710万元竞得深圳光明新区一宗土地的使用权。该宗地位于光明高新园区东片区,为工业用地。据悉,公司计划将移动通信及终端设备制造等业务搬迁至该地块,以解决公司总部生产厂区整合的问题。

资料显示,深康佳总部厂区规划



图为康达尔某厂区

本报资料图

用途将为商业性办公、商业服务业、产业配套等综合型项目。有券商分析师表示,未来几年,这个综合项目价值将达百亿,而康佳也将获得巨大利益。

另外,上半年营收和净利双双下滑的中国宝安(000009)也跃跃欲试。有媒

体称,中国宝安目前已着手开始研究海南三亚海棠湾880亩农用地变性问题。随着海棠湾会议度假大规划的定位和实施,公司拥有的农场土地变性为商业住宅的可能性很大,届时中国宝安的净资产将大幅提升。

# 锦富新材3366万收购三星供应商帝艾斯

证券时报记者 颜金成

收购困境企业成为锦富新材(000128)进军下游产业链的突破口。

锦富新材今日公告,将收购三星的供应商苏州帝艾斯,由于苏州帝艾斯陷入困境,本次收购价格仅为550万美元(约合人民币3366万元)。而苏州帝艾斯2012年的营收为11亿元,占到锦富新材去年营收57.10%。

根据交易方案,锦富新材拟通过全资子公司香港赫欧电子有限公司设立ALL IN Asia Holdings Company

Limited,并以该新设立子公司作为本次收购主体,以现金支付方式,购买DS亚洲控股有限公司(以下简称“DSA”)持有的帝艾斯光电苏州有限公司97.82%的股权。本次交易完成后,锦富新材间接持有苏州帝艾斯97.82%的股权。

据审计机构、评估机构现阶段出具的预估数据,截至评估基准日2013年7月31日,在持续经营前提下,苏州帝艾斯公司于评估基准日的账面净资产为-1.95亿元(未经审计),采用资产基础法评估后的净资产价值预估

为-1.77亿元,对应97.82%的股权评估预估值为0万元,预估增值额为1.91亿元,增值率为100%。据上市公司与交易对方签订的《股权收购之框架协议》,本次收购价格拟定为550万美元。

苏州帝艾斯2012年的营收为11亿,占到锦富新材去年营收的57.1%。锦富新材表示,苏州帝艾斯拥有三星显示这一优质客户以及先进的生产技术,但由于管理不善、财务状况不佳,面临经营困境。公司敏锐地意识到这是进军下游产业链的重要机遇,希望收购苏州帝艾斯成为公司向下游产业链进军的突破

口,完成公司平台化转型的重要一步。

据悉,锦富新材与苏州帝艾斯都从事平板显示器件及零部件的研发、设计、生产、销售和售后服务,因此在业务流程、供应商、直接或间接客户、生产管理等方面可以相互借鉴。

锦富新材认为,公司在本次交易完成后将整合本公司与苏州帝艾斯的供应商、客户等方面资源,并且完善优化业务流程,通过并购实现“1+1>2”的协同效应。同时,公司将凭借控股苏州帝艾斯成功打通产业链,并掌控独立面向终端厂商的出货渠道。

# 新希望计划定增募资30亿 “自己人”全数认购

证券时报记者 颜金成

今日新希望(000876)宣布了一笔30亿元的增发方案。值得一提的是,此次增发基本被新希望的大股东及控制人的关联公司认购,且募资都用于补充流动资金。

据悉,本次非公开发行股票数量为3.44亿股,发行对象南方希望、新希望集团、和之望实业、美好房屋和新望投资拟全部以现金认购。发行对象已于2013年8月12日分别与公司签署了《附条件生效的非公开发行股份认购协议》。

本次非公开发行募集资金为30亿元,扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于补充公司流动资金。其中,南方希望认购60%股权,新希望集团拟认购33.7%。

根据公告,新希望本次非公开发行的定价基准日为公司第六届董事会第二次会议决议公告日,发行价格为定价基准日前20个交易日股票交易均价的90%,即8.71元/股。

上述发行对象中,新希望集团持有南方希望51%股权,持有新望投资37.1%股权,为南方希望、新望投资控股股东,合计持有新希望45.92%股权,其实际控制人为刘永好;和之望实业和新望投资均为公司管理层和核心员工持股公司,和之望实业法定代表人陶煦为公司董事、总裁。美好房屋控股股东为成都华西希望集团有限公司,为公司实际控制人刘永好的近亲属陈育新控制的公司。

新希望称,在公司实现战略转型的过程中,将加大养殖终端与消费终端的投入,加快海外发展的步伐,着力打造核心技术能力,并通过并购、合作等方式加强与行业优秀企业的互动,在此过程中存在较大的资金需求。公司通过本次非公开发行筹集长期发展所需资金,优化资本结构,平稳度过行业周期低谷,并择机通过国内外兼并收购等方式进行行业整合,提升市场占有率,增强主营业务竞争力,实现由生产销售型企业转向消费者供应型企业战略转型。

# 松德股份终止收购网印巨星

证券时报记者 颜金成

松德股份(000173)今日宣布重组失败,本次筹划重大资产重组的交易对手方是“深圳市网印巨星机电设备有限公司”的全体股东。

松德股份表示,为进一步改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力,增强竞争优势,积极进入新兴应用领域,创造新的利润增长点,推进公司在设备制造行业的战略布局,公司筹划了本次重大资产重组。

根据此前公告,本次筹划的重大资产重组的方案主要是,松德股份拟采取非公开发行股份及支付现金的方式购买网印巨星100%的股权,同时拟向不超过10名特定投资者非公开发行股份募集配套资金,募集资金总额不超过总交易

金额的25%。

松德股份称,本次重大资产重组事项涉及资产范围较广、环节较多,涉及方案、估值等需大量协调、谈判和确认的工作,公司综合考虑交易对方所处行业的经营形势、盈利水平、收购成本及收购风险等因素,从保护全体股东利益以及维护市场稳定出发,认为本次重大资产重组的条件尚不成熟,继续推进该事项将面临较多不确定因素。为切实维护投资者的利益,公司决定终止筹划重大资产重组。

据悉,网印巨星专业从事丝网印刷机械及辅助设备开发和丝网印刷工艺技术培训,是国内致力于高精度、自动化、智能化丝网印刷机械设计制造的专业企业。网印巨星还拥有不同档次、不同应用领域等网印机械及辅助设备。

# 江苏吴中剥离中药资产转战生物药

证券时报记者 李雪峰

继去年7月份转让江苏吴中大自然生物工程公司之后,江苏吴中(600200)对旗下中药资产也展开了断臂行动。

此番拟处置的资产系江苏吴中医药板块核心子公司江苏吴中医药集团苏州制药厂所拥有的丹玉通脉颗粒新药技术,该技术是苏州制药厂与天津医药集团旗下的天津药物研究院共同研发的成果,其中苏州制药厂拥有该项技术约87%的权益。

实际上,江苏吴中与天津药物研究院关于丹玉通脉颗粒的合作由来已久。证券时报记者从天津医药集团了解到,丹玉通脉颗粒最早由天津药物研究院立项研究,且在2001年5月份获得了

临床批件。随后在2006年,江苏吴中旗下的中外合资公司苏州长征欣凯制药申报生产丹玉通脉颗粒,并最终于2010年5月份获得了药监局的生产批件。

不过,江苏吴中公开资料中鲜有对丹玉通脉颗粒及新药技术的描述。根据目前食药总局资料显示,丹玉通脉颗粒为中药颗粒剂,主治心血瘀阻引发的心痛症状。

记者注意到,丹玉通脉颗粒曾于2011年前后在国家专利网站(北京)展示交易中介挂牌转让,但最后不了了之。而江苏吴中此次拟转让的丹玉通脉颗粒新药技术则指定了唯一的受让方羚锐制药(600285),作价1800万元,苏州制药厂将获得1560万元转让款。

由于丹玉通脉颗粒的公开资料较少,因此该中药对江苏吴中的具体业

绩贡献无从得知。不过资料显示,江苏吴中先后在丹玉通脉颗粒研发过程中投入619万元,但该药物尚未大规模释放业绩,属于未被盘活的大量资产。基于此,江苏吴中决定放弃丹玉通脉颗粒新药技术。江苏吴中相关人士昨日向记者表示,转让前述技术不会削弱公司未来的研发能力。

此外,转让上述技术还透露出江苏吴中一个重要的产业规划,即公司拟弱化中药产业方向,代之以抗病毒药物、抗肿瘤药物等生物制药。而丹玉通脉颗粒新药技术的受让方羚锐制药却一直从事中药颗粒剂、橡胶膏剂研制,与丹玉通脉颗粒新药技术不谋而合。

事实上,江苏吴中并非单纯的制药企业。今年中报显示,江苏吴中的制药业务对营收的贡献率仅为21.66%,但由于

毛利率高达30%,远超其他业务板块,故制药业务对江苏吴中的营业利润贡献率接近60%。

近年来,江苏吴中中药业务弱化迹象十分明显。如江苏吴中医药集团旗下中药新药技术仅有2项,远不及化学药及其他品类药物。而从去年以来,江苏吴中被二级市场冠以抗癌概念,其中药业务进一步被忽略,以至于在今年上半年,中药业务对江苏吴中的整体贡献更不明显。

记者注意到,目前中药领域类似江苏吴中的案例不在少数,中药企业纷纷转让部分技术或跨界日化、生物制药,如片仔癀、云南白药等。尽管中药毛利率较高,但相当一部分中药企业过度依赖少数独家品种,加上中药新药研发难度又极高,客观上导致部分中药企业纷纷淡化中药业务。

# 中天科技抄底新能源产业

公司南通光伏发电项目入选首批分布式发电示范区

证券时报记者 张旭升

近日,国家能源局确定了第一批分布式发电18个示范区,中天科技(600522)南通150兆瓦光伏发电项目入选其中。

只要光伏这个朝阳产业的方向是对的,有低谷必然也有反弹。为实现产业升级,中天科技挺进光伏产业,将通信、电网“两轮并驱”变为通信、电网、新能源“三足鼎立”。中天科技集团总裁薛驰对证券时报记者表示。

中天科技光伏技术有限公司承建的南通150兆瓦分布式光伏发电示范项目分三期实施。采用“自发自用、余量上网、电网调节”的运营模

式,自发自用比例达到90%以上。公司掌握了多种再生能源集成的分布式发电关键技术、大功率双向功率变换技术以及新能源并网系统的关键控制技术,拥有自主知识产权。公司自主研发的新能源微网项目已经成功入围2014年国家科技部“863”计划,目前与南京航空航天大学在南通、如东建成了3套含风光储在内的100千瓦微网示范系统。

在国内光伏产业沉浮不定的情势下,中天科技大举抄底新能源产业,到底凭借怎样的底气呢?对此,薛驰说:“一是新能源行业能与公司原有的产业链形成良性循环,如原有的产业链上本身就有用于光伏电站的电缆解决

方案;二是公司走产学研结合的道路,以技术创新做预研,技术成果成熟后才开始产业化,在技术上有自信;还有国家政策的支持,分布式能源进入千家万户的市场前景广阔。”

据中天储能科技研发中心承承博士介绍,中天储能拥有国内一流的研发中心,已取得32项发明专利。中天储能锂离子电池拥有四大优势,是国内最先进、自动化程度最高的动力电池生产线;采用公司独有的安全阀技术,大大提高电池的安全性;采用国际特有的横向引流专利技术,提高了电池的效能与寿命;还采用了铝箔涂炭技术与表面陶瓷改性技术,提高了电池的综合性能。在价格上,相当于铅酸电池的1.5倍,大大低于

行业水平。

薛驰说,公司新能源战略重要一环中天储能科技有限公司的锂离子电池产品在明年可实现3亿元的销售,2016年将达到20亿销售规模。

中天科技新能源战略的另一张王牌中天光伏材料有限公司以上海交大太阳能研究所的技术资源为依托,拥有国际一流的生产检测能力。

据中天光伏材料公司总经理王强介绍,公司自主研发的高性能太阳能电池背板达到国内领先水平,能完全满足不同地域25年以上光伏组件的使用要求。2013年太阳能电池背板生产能力达到1500万平方米,满足2GW太阳能组件的市场需求。

# 广汇能源获三银行信贷支持

第三届中国—亚欧博览会”于2013年9月2日在新疆乌鲁木齐开幕,广汇能源(600256)作为新疆本土企业积极参与了本届博览会。9月3日,公司出席亚欧博览会金融发展与合作论坛,并与中国银行股份有限公司、国家开发银行股份有限公司及中国进出口银行就相关项目战略合作协议及贷款合同达成一致签约。

广汇能源表示,9月3日,公司与中国银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行签订战略合作协议;公司控股子公司新疆广汇石油有限公司与国家开发银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行签订6.69亿美元贷款合同;公司控股子公司

新疆广汇石油有限公司与中国进出口银行新疆维吾尔自治区分行签订3200万美元贷款合同。

广汇能源认为,上述金融合作项目的签约,充分体现了各级金融机构对于公司行业优势的肯定,对于公司重点项目实施的认可与支持,有利于银企双方资源共享、优势互补,通过建立长期、稳定和深度的战略合作伙伴关系,实现合作共赢。同时也能够发挥各自领域优势,通过优质高效的金融服务及风险管控机制,结合公司强大的战略规划与项目实施能力,确保公司重点项目成功推进,促进公司持续稳定发展。

(颜金成)

# 特锐德2亿投资胶州工业园

特锐德(300001)今日宣布,2013年9月3日,公司与胶州经济技术开发区管委会就公司拟在胶州经济技术开发区建设“特锐德(胶州)工业园项目”事宜签署了《关于建设“特锐德(胶州)工业园项目”合作合同》。

根据该合同及公司初步规划,特锐德将投资2亿元在胶州经济技术开发区内注册成立全资子公司,并以该公司为主体,规划用地面积约590亩建设“特锐德(胶州)工业园”,工业

园功能定位为:以箱变为主导产品的高压变电设备和系统服务。

工业园总投资容量20亿元,特锐德按照有关规定及胶州地方允许的投资强度进行投资;总投资超过20亿的,应事前通知胶州经开区。协议签订后30日内,特锐德在胶州经济技术开发区注册特锐德高压设备有限公司(实际将以工商局核准名称为准),注册资本不低于2亿元,注册资本在2年内全部到位。

(颜金成)