

38家公司竞价过百次 *ST中华卖地变现16亿

证券时报记者 冯尧

陷入破产重整的*ST中华(000017)旗下最重要的资产终于变现。*ST中华今日公告披露,该公司核心资产深圳龙华油松村中华工业园的12.7万平方米土地使用权,昨日上午以16.07亿元被深圳市土地储备中心竞得。该宗土地拍卖底价为4.68亿元,曾被市场质疑贱卖,而土地竞拍过程可谓异常激烈,引来38家公司逾百轮出价。

竞价逾百次

中华工业园是目前*ST中华最重要的资产,其所处地段优越,很多中小投资者对其价值重估寄予厚望。据*ST中华透露,深圳市土地储备中心昨日以16.07亿元竞得该土地使用权,以及地上的投资性房产、房屋建筑物和工业园电力设施。

证券时报记者昨日欲进入竞拍现

场采访,但是此次竞拍显得颇为封闭,除了竞买方外的其他人士包括记者未被允许进入竞拍现场。而据记者了解,在竞拍过程中,场面可谓异常激烈。一位知情人士向记者透露,在昨日竞拍现场共有38家公司参与竞买,深圳市土地储备中心是经过逾百次竞价后获得该土地使用权。

据悉,目前中华工业园土地仍处于被法院查封阶段,在此次拍卖前,引起市场广泛关注。由于中华工业园拍卖底价为4.68亿元,是2013年半年报中公司总资产1.57亿元的2.98倍,被市场质疑涉嫌违反公司法。

根据《公司法》第一百二十二条规定:上市公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司资产总额百分之三十的,应当由股东大会作出决议,并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。”而记者查阅*ST中华过往公告,并未发现对此次拍卖中华工业园进行表决的董事会决议和股东大会决议。

对此,*ST中华日前也曾澄清,由于公司全部资产不足以偿付债务,被迫进入破产重整。经债权人申请,法院依法裁定受理其重整案件。在重整程序中,公司资产的处置权应适用《企业破产法》的相关规定,即管理人应当按照债权人会议通过的财产变价方案,适时变价出售债务人财产。因此,在重整程序中,财产处置的决策权应属于债权人会议,而不是股东大会。

土地升值可期

最令人关注的是此前公开的拍卖底价,过低的拍卖底价引起了市场对*ST中华“贱卖核心资产”的质疑。深圳市土地房产交易中心官网显示,中华工业园位于深圳龙华新区,此次拍卖底价为4.68亿元,地块面积为12.73万平方米,折合每平方米地价3672元。

作为深圳重点发展区域,中华工业园所在的龙华新区房地产价格近两年迅速攀升,工业园旁边的金地梅陇镇、莱蒙

水榭春天、锦绣江南,二手房房价已在每平方米2.5万元左右。

*ST中华方面日前回应,经深圳市中级人民法院通过摇号程序,选定深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司为公司重整案件评估机构,其评估工作未受到任何第三方的影响。

按照此次16.07亿元成交价格计算,该地块平均地价为12623元/平方米。同样是在昨日,中海地产在深圳龙华区域以38.2亿元获得的一块商住用地,其楼面价为14563元/平方米。

尽管中华工业园此次拍出的价格看上去并不低,然而这块地未来升值潜力仍然巨大。目前,深圳市政府鼓励旧城改造和城市更新,深圳市土地储备中心此次拿到,也增加其土地储备。”上述知情人士告诉记者。

在该人士看来,中华工业园未来变更土地性质不存在太大政策障碍,而一旦土地属性、容积率变更,未来政府方面便可再向市场推出该地块,并可以获得巨额土地增值收益。

北大荒重组临阵更换审计 独董有异议 律所称合规

证券时报记者 杨苏

重大资产重组事项还在走核准程序,北大荒(600598)突然在董事会召开前夜,增加议案决定更换审计机构。对此,北大荒独立董事朱小平认为提案程序有问题,拒绝签字、投下弃权票,并称“本来是准备投反对票”。

北大荒身披重组概念,尽管陷入10亿元地产拆借资金黑洞并涉诉讼30多起,但是也引得王亚伟在2013年中报现身并且重仓2065万股,成为公司第二大股东。北大荒今日公告,涉及重大资产重组事项相关工作已基本完成。而在10月12日证监会公布的并购重组行政许可事项的进展中,北大荒最新进展为,9月13日处于“申请人落实反馈意见中”,负责审计的机构为信永中和会计师事务所。

令人意外的是,在重组的节骨眼上,9月30日北大荒董事长召集的临时董事会,通知公司董监高人员更换财务审计和内控审计机构,召开日期为10月7日。

据北大荒独立董事朱小平陈述,10月6日晚间,他才知道公司确认了新的会计师事务所。朱小平认为,按照公司治理的规则,更换会计师事务所的程序应该是由审计委员会开会提出议案请董事会讨论,但是在之前只是收到北大荒准备在5家事务所中招标选择一家的建议,并没有认真开会研究。

朱小平同时表示:在北大荒发

给我的董事会会议通知中也没有这项议案的具体内容。确定瑞华会计师事务所为审计机构及内控审计机构。所以让我补签审计委员会的决议,我不能同意,也没有签字。”

北大荒委托的律师事务所法律意见显示,相关更换建议的确是在10月7日召开临时董事会之前才提交的。但是,因为审计委员会里有两名委员签字,尽管朱小平没有签字,但是提交人数及程序符合规定。

其实,朱小平最大的异议在于目前更换会计师事务所的理由不充分,尤其是在当下时间,对于公司发展很不利。他认为,现在变更的话对于北大荒的米业重组事项极可能产生不利影响,对于资本市场也可能产生不利导向,如果要更换应该等到年报审计完成之后为好。

除此之外,朱小平还对审计机构的遴选方式等指出两点不妥,本来是准备投反对票,但是考虑上述理由才投了弃权票。他认为,首先,选择会计师事务所一是独立性保证,二是审计质量保证,收费多少只是参考指标,对采取招标办法选择会计师事务所,他个人采取保留意见。其次,财务报表审计与内控审计还是两家机构为好。

北大荒董事会则回应,如果重大重组事项核准过程中需要进一步补充材料,将会同信永中和与新聘用审计机构共同协调配合完成后续工作,保证年度审计工作有效承接过渡。

监管机构要求湘鄂情 整改一串问题

证券时报记者 杨苏

湘鄂情(002306)今日公告收到北京证监局下发的《行政监管措施决定书》,指出湘鄂情董事长个人权限过大,并且存在违规确认收入3000多万元,以及公司治理诸多问题。

决定书指出,湘鄂情财务核算存在问题,包括违反《企业会计准则》确认加盟费收入1480万元,确认股权激励合并日前损益1556万元,共影响当期损益3036万元,占2012年度净利润28.09%。同时,公司向供应商收取采购返点1220万元冲减营业成本,入账依据不充分,财务基础工作不规范。

对于湘鄂情规定长期股权投资权限,最近一期经审计净资产总额10%以内(含10%)的单项投资

额,证监局认为违反《公司法》第十六条,造成董事长个人权限过大,影响董事会、监事会及股东大会发挥作用,大额对外投资未能及时经三会议审议并披露,不规范运作的问题屡屡发生。

在公司治理方面,湘鄂情更是问题重重,诸如上市以来未按照项目建立募集资金使用和管理台账,未能提供内幕信息知情人书面登记表等等。证监局专门指出,湘鄂情提交了关于募集资金使用的专项检查报告,但是无法提供详细工作底稿。

此外,湘鄂情还存在两大违法违规之处。首先是对南京湘鄂情违规提供财务资助未及时披露;其次,副总经理朱珍明在重大事项公告(湖北项目风险)后两交易日内出售股票。

南宁糖业抛售造纸资产 预计收益7000万

证券时报记者 冯尧

南宁糖业(000911)今日公告披露,拟以不低于6.91亿元的交易底价,通过公开挂牌的方式转让下属蒲庙造纸厂资产。资产转让完成后,预计将增加公司收益7000万元。

值得注意的是,这7000万元收益对南宁糖业十分重要。该公司在2012年度已亏损3.1亿元,2013年上半年则继续亏损1.2亿元。如下半年经营没有改善,南宁糖业难免将戴上“*ST”的帽子。

资料显示,蒲庙造纸厂位于南宁市邕宁区东部工业园内,占地面积约516亩,是南宁糖业股份有限公司下属的6家直属厂之一。现拥有年产9.8万吨漂白蔗渣浆生产线及年产2.5万吨酒精生产线。主营产品有漂白蔗渣浆、食用酒精。

不过,由于近年来行业不景气,蔗渣浆价格低,蒲庙造纸厂处于亏损状态。其中2011年亏损4930.33万元,2012年亏损2.2亿

元,今年前8月亏损额为286.60万元。截至2013年6月,蒲庙造纸厂总资产4.43亿元。

此次南宁糖业拟处置蒲庙造纸厂内权属南宁糖业的资产,包括固定资产、在建工程、工程物资和土地使用权。经评估,蒲庙造纸厂资产的原值8.81亿元,已提折旧和摊销3.85亿元,账面价值4.82亿元,评估价值6亿元。而蒲庙造纸厂原有的债权、债务将由南宁糖业继续承接。

对此次转让,南宁糖业表示,这是为了公司下一步更好地发展转型,而进行的产业结构调整,以减少公司的经营亏损,实现公司资产的保值和增值。

事实上,去年由于食糖产品价格总体下行,造纸行业持续低迷,蔗渣浆价格大幅下降等多因素共同影响,南宁糖业全年巨亏3.1亿元,这一情况在2013年并未改变。仅今年上半年,公司就亏损1.2亿元。公司今年前三季度预计亏损1.33亿元至1.74亿元。

新船订单激增 航运业同步回暖

证券时报记者 李雪峰

随着中国重工获注逾80亿军工资产及前三季度订单激增近150%,船舶制造业再现抄底潮,行业复苏渐入佳境。

除中国重工外,中国船舶接单情况也较为理想,上半年共承接36艘新船订单,截至上半年末,中国船舶累计有近百艘新船订单,较去年同期大幅提高。另外,中船股份及中国船舶控股股东中国船舶工业集团在8月份一度打破韩国垄断,签下了3艘1.6万TEU(标准集装箱)世界第七代集装箱船的建造合同。

中国船舶工业集团旗下另一家上市平台广船国际,继今年5月承接中国船舶工业集团最大一笔油船订单后,随即在8月先后与老船东签署了多份油船合同。最新数据显示,截至9月末,广船国际在手船舶订单共计70艘,按照广船国际的装备能力,目前这些订单可排期至2016年前后。

另一方面,中集集团、中海集团、招商轮船等航运类企业也在加紧订造大型集装箱船。9月中旬,中集集团与江苏新时代造船公司签订了2艘8800TEU集装箱船,总造价高达超过10亿元。此前的7月,中集集团与江苏新时代签订了5艘集装箱船建造合同,总金额达26亿元。

招商轮船今年8月份分别与大连重工和外商高船船厂签署了购建2艘VLCC(超大型油轮)的协议。招商轮船董事长李建红曾对记者表示,招商轮船将充分把握行业调整时机,伺机抄底。

事实上,无论是中国重工、中国船



©供图

舶等造船公司,还是招商轮船、中海集运等航运类企业,关于造船与航运业复苏的预期日渐强烈,而造船与航运天然的依存关系客观上令双方共同“赶底”。

9月在上海召开的第四届国际航运战略峰会上传出消息,全球范围内实力雄厚的船东竞相承接订单,而中国造船企业则表现得更为积极,反映国际航运景气度的BDI指数今年以来也确实出现了强劲反弹。一直以来,中国与韩国是国际船务市场主要船东,承担着全球半数以上的出口规模,其中中国船舶工业出口比例在80%

以上,属于典型的境外依赖型企业。就在上半年,中国造船企业承接的境外船舶订单同比增幅超过150%。

申银万国研究员李晓光认为,今年将是航运业从保现金点向保盈利平衡点过度的一年,国务院发布的关于加快船舶工业调结构促升级方案的出台有利于造船行业经历6年萧条之后走过底部。同时,李晓光认为明年航运市场将继续恢复,反过来倒逼造船企业持续增加订单,由此形成航运与造船的良性互动。

而航天证券研究员于昊则称,资本密集且技术附加值低的船舶制造企

业短期内仍难以走出造船业强周期的属性,但军船业务占比相对较高及定位清晰的造船企业,却能向高技术、高附加值方向发展,目前正处于高景气度时期。

不过目前市场的担忧是,国内主要造船企业仍未逃离业绩孱弱的局面。如中船股份去年亏损7600万元,今年上半年续亏6100万元,中国船舶、广船国际、中国重工虽然力保不亏,但业绩却连番下滑。相比之下,*ST远洋、中海集运等航运类公司则显得更为疲弱,这些公司仍需要通过变卖资产等形式保壳,只有这样才能抵御行业最后的清洗。

上海创赢建议中百集团发行优先股

证券时报记者 周少杰

继今年5月发函提议华北高速000916实施回购后,私募崔军再向上市公司建言,这一次的对象是中百集团(000759)。10月15日,崔军执掌的上海创赢投资管理有限公司(下称“上海创赢”)以股东的身份向中百集团全体股东发函,提议公司发行2亿股优先股。

信中建议,中百集团以20元的价格发行2亿股优先股,每年给予5%的固定回报,募集资金40亿元,其中20亿元资金用于在10元以下价格择机回购2亿股普通股,20亿元用于投资理财。

上海创赢在信函同时还提出以回

购股份置换优先股的两种方案:一是注销回购的2亿股普通股,同时已发行的2亿股优先股在5年内可选择转为普通股,或者由上市公司原价回购;二是回购直接用于置换优先股。

上海创赢还提议中百集团成立投资部,由公司与上海创赢在上海共同管理,上海创赢负责发行优先股所募集的除回购股份外的剩余20亿元资金进行投资理财,收购一些价值低估的公司。值得注意的是,此项提议与上海创赢敦促华北高速回购股份的信函中提议内容几乎如出一辙,不过华北高速并未予以采纳。

除了“计划”募集的资金,上海创赢还盯上了公司账面上的现金。上海创赢在信函中称,创赢还将运用债券、

转债和股票的投资组合为公司账面14亿元现金带来无风险的超额投资收益,使公司业绩每年高速增长30%至100%。

上海创赢向全体股东提议改选董事会,提议81.29%的流通股共同选举7位董事进入董事会,并要求召开股东大会,删除中百集团《公司章程》中有关董事在任期届满以前,股东大会不能无故解除其职务”的规定。

根据公司法有关规定,股东持股10%以上才能召集股东大会,持股3%以上才能在公司股东大会期间增加临时提案。目前,从中百集团的上半年股东榜单中并未窥见上海创赢旗下基金的身影。对此,崔军昨日对证券时报记者表示,上海创赢目前持股不足10%,不过仍将积

极呼吁流通股支持并授权上海创赢实施上述提议。

事实上,对上市公司发函“逼宫”已经成为上海创赢的标志性手法。在2011年7月,崔军给招商银行(600036)董事长傅玉宁写了一封公开信,信中表示,如果招行配股,容易打压招商银行二级市场股票价格,并建议向巴菲特增发H股。2012年8月,崔军发表公开信,建议兴业银行(601166)中小股东在临时股东大会中一起否决《用50亿在上海陆家嘴中心区购置营业办公大楼的议案》,并希望中小股东一起提出用这50亿回购公司股票的方案。今年5月,崔军发函提议华北高速进行股份回购。这些事件都曾在资本市场上引起轩然大波,但上述提案最终均未能实施。