

11年孵化项目收益率不足6%

# 首创股份成本价甩卖京城水务

证券时报记者 周少杰

北京国资改革的路径日渐明晰,北京国资旗下的首创股份(600008)近日动作频频。首创股份今日宣布,拟将11年前投资近20亿元的京城水务51%股权,作价22亿元转让给北京城市排水集团。公司方面表示,该项目的年度投资收益率不足6%是转让的主要原因。

## 收益率偏低

首创股份今日公告,拟协议转让所持北京京城水务51%股权,意向受让方拟为北京城市排水集团,转让价款拟定22.71亿元。该笔股权评估增值率为8.11%。

尽管京城水务在上市公司中占有举足轻重的地位,但由于该项目还承担一部分公共事业职能,从内部核算来看,该项目年度投资收益率已经不足6%。首创股份有关负责人昨日在接受证券时报记者采访时说。

上述负责人还表示,公司近年投资的其他项目年度收益率均在8%左右,相比之下京城水务收益率过低,公司此时将其变现,有利于投资其他收益率更高的项目,有利于公司的资产优化、产业链延伸与战略提升,有助于公司业务的全方位拓展并打造区域化优势。

截至去年底,京城水务总资产48.19亿元,净资产47.17亿元,2013年全年营收6.1亿元,净利润1.8亿元。而母公司首创股份截至2013年底的净资产为60.93亿元,全年营业收入42.31亿元,净利润6.01亿元。以股份占比51%计算,2013年,京城水务占首创股份60.93亿净资产的比例约为39.5%,首创股份利润的15.3%来自于京城水务。

不过,截至2014年1月31日,京城水务经审计的净资产已下降至41.19亿元,经收益法评估后的京城水

务净资产为44.53亿元,评估增值3.34亿,增值率8.11%。

首创股份称,此次股权转让完成后,公司总资产、净资产将有所减少,股权转让价款的收回对公司现金流将有所增益。

## 合作已久

京城水务在首创股份上市的十余年间扮演重要角色,也曾为上市公司业绩添色不少。

2002年,上市不久的首创股份决定调整产业发展战略,将水务行业作为公司未来主导产业。为此,公司终止了募投项目,将用于募投项目的部分资金投资于水务领域,其中一个重要的投资便是京城水务。

2003年,首创股份以高碑店污水处理厂一期的经营性资产及现金10亿元作为出资(合计约为19.7亿元,占49%);北京城市排水集团以其拥有的高碑店污水处理厂二期等经营性资产作为出资(合计约为20.5亿元,约占51%),共同投资设立京城水务,注册资本为40.21亿元。

2005年,京城水务开始实现盈利,而这一年上市公司的水务业务收入占比达到了46.81%,形成总处理能力约730万吨/日。2006年4月,首创股份出资1亿元,收购京城水务2%股份,持股比例上升到51%,并将其纳入合并报表中。由此,首创股份水务收入达到8.27亿元,占75.18%,增长276.18%。

在接下来几年,首创股份水务收入占比逐年提升,其中京城水务贡献不菲。据年报,京城水务2008年净利润1.74亿元,2009年净利1.62亿元。2010年以后,首创股份不再公布京城水务收入及利润情况,但资产规模仍逐年增长。

首创股份此次的交易对手,是11年前共同设立京城水务的合作伙伴排水集团。该公司目前持有京城水务49%股权,为北京国资委下属国资公



2013年,京城水务占首创股份60.93亿净资产的比例约为39.5%,首创股份利润的15.3%来自于京城水务。

彭霖制图

司。资料显示,首创股份控股股东北京首都创业集团亦为北京国资委下属国资公司。

首创股份公告称,此次股权转让实施尚需北京市国资委及股东大会批准。

首创股份最近一年内对外投资动作频频。公司今日还公告,公司下属全资子公司首创(香港)拟斥资约1.28亿元投资苏州嘉净环保科技。收购完

成后,持有该公司51%股权;并计划开展凡和(葫芦岛)水务投资有限公司100%股权的并购工作。

此外,首创股份还向全资子公司临沂首创博瑞水务有限公司增资4900万元,该子公司负责山东省临沂市河东区第二污水处理厂等四个污水处理项目的投资、建设及运营,项目总体规模共计5.6万吨/日,项目预估总投资为1.23亿元。

# 新黄浦遭大股东新华网再度举牌

虽然新黄浦(600638)的股权争夺战以上海新华网投资的暂时领先告一段落,但上海新华网并未放弃股份的增持。

新黄浦今日公告,第一大股东上海新华网近日增持公司股票2806.06万股,占总股本5%,目前上海新华网累计持有公司股份约25%。

公告显示,上海新华网通过西藏信托安坤5号、安坤8号、丹泽1号集合资金信托计划,分别于2014年6月30日、7月1日、7月2日、7月3日、7月16日、7月28日,通过二级市场累计增持了新黄浦股票2806.06万股,占公司总股本的5%。此次认购信托计划份额的资金全部来源于自筹资金。

新黄浦表示,截至7月28日,

上海新华网持有公司1.4亿股股票,占公司总股本的约25%。上海新华网此次收购的目的是为了巩固自己对上市公司的控股地位,更好地促进上市公司发展,看好上市公司未来的增长潜力。

自今年3月5日以来,新黄浦的大股东便频频易主,上海新华网和中科创多次换班。5月29日,中科创的持股比例达到20%,升任新黄浦大股东,随后6月24日上海新华网增持至20.0008%,以微弱优势夺回大股东之位。

股权争夺战尚未落幕,此次上海新华网乘胜追击再增持新黄浦5%的股权,令其与中科创的差距逐渐拉大。上海新华网称,不排除在未来12个月内增持新黄浦股份的可能性。

(马玲玲)

# 北大医药福瑞股份纠纷和解

北大医药(000788)与福瑞股份(600049)关于一体医疗产品的纠纷今日有了新进展。

北大医药公告,此次重组拟收购标的深圳一体医疗公司与福瑞股份旗下控股子公司上海回波及法国Echosens达成和解,福瑞股份撤销相关诉讼。

此前福瑞股份于7月15日发出诉讼公告,控股子公司就一体医疗产品侵犯专利独占实施许可权一事提起诉讼,原本拟收购一体医疗

的北大医药停牌。

北大医药表示,两者已达成和解,一体集团将于和解协议签订后3个工作日内向上海回波支付专利实施许可费2600万元。此协议仅为妥善解决争议而达成的约定,不构成一体医疗对上海回波在专利纠纷案中的任何主张的认可或同意等意思表示。福瑞股份则表示,和解是为了培育健康的市场竞争环境,提高我国医疗技术水平。

(马玲玲)

# 华策影视中期业绩增55.6% 《小时代》刷新多项纪录

华策影视(600133)今日公布半年报显示,公司上半年实现营业收入7.69亿元,同比增长72.24%;同期实现归属于上市公司股东的净利润2.03亿元,同比增长55.6%。

传统的电视剧业务方面,据华策影视透露,上半年有《日子》、《真爱遇到他》、《当爱》等均为公司贡献收入。

艺恩数据显示,在完成了对克顿传媒的并表之后,今年上半年华策影视以1176集的播出量位居国内电视剧行业首位,排名第二的本山传媒距其有404集的差距。

浙商证券传媒行业分析师表示,目前华策影视的产出量已经接近全国15%的份额,为业内首位。同时,整个电视剧内容制作市场依

然处于“作坊式”的发展阶段,市场集中度相对较低,产出量排名前10位占据市场总额的47.7%。

值得注意的是,截至7月27日,华策影视主投的《小时代3》上映11天累计票房已达4.62亿元,且刷新多项电影票房纪录。

具体来看,《小时代3》零点首映揽下750万元票房,创国产电影零点首映最佳票房成绩;首映日当天斩获1.1亿票房,刷新国产2D电影首映日票房纪录。有消息称,华策影视投资《小时代3》、《小时代4》的比例分别约为20%。

此外,据统计,截至本周一,《小时代》系列电影票房已经达到12.54亿,成为中国电影史上票房最高的系列电影。(蒙湘林)

# 无锡国资改革意见将出台 三公司或受益

见习记者 胡志毅

无锡市国资委网站昨日发布信息,无锡市即将出台《关于进一步深化国资改革促进国企发展的意见》。目前,太极实业、华光股份、威孚高科均为无锡国资旗下三家上市公司。

公开资料显示,无锡本土上市公司中,威孚高科、华光股份、太极实业三家实际控制人均为无锡国资委。无锡国资委提速国企改革,这三家公司或将率先受益。不过,威孚高科、华光股份、太极实业3家企业董

秘在接受记者采访时仍持谨慎态度。3家企业董秘均表示,公司目前尚未接到任何相关部署,一切得等到相关文件正式出台,公司会及时披露信息。

国资改革集结号从中央吹响后,上海市成功打响地方国企改革第一枪。在其影响下,包括新世界、徐家汇、自仪股份、上海九百、新黄浦、棱光实业、交运股份、锦江投资、友谊股份、益民集团等多家上市公司曾集体上演涨停潮。

而连续五个一字板涨停的金丰投

资,更是引起投资者注意。金丰投资拟注入资产为绿地集团100%股权,完成重组后,装着655亿元绿地集团资产的金丰投资,将成为上海市国资系统中的多元化混合所有制企业,市值直逼万科。

2014年3月,贵州宣布启动国资委监管企业产权制度改革三年行动计划。受该计划影响,久联发展控股股东拟引进战投保利集团而停牌,赤天化因涉及重大事项需核实而停牌。

此次无锡国资改革的意见要求,

经过5到7年的努力,到2020年,无锡国资国企要达到“四个完善”、“四个提升”、发挥好“四个作用”。特别提出了积极发展混合所有制经济,通过深化国有企业的股份制改革,打造一批竞争优势明显的混合所有制企业。

据了解,《意见》还明确了国有企业功能定位、建立透明规范的国资平台、调整优化国资布局结构、推进股权多元化、混合所有制企业员工持股等,并在完善国资监管体制机制、实施分类监管、优化国资监管方式方法等方面都提出了具体的要求。

住建部政策研究中心主任秦虹在2014年“佳兆业东戴河·戴河盛筵”上表示:

# 房地产市场将从趋势性机会变成结构性机会

日前,2014年佳兆业东戴河·戴河盛筵暨品味东戴河第三届中国滨海旅游地产发展高峰论坛在辽宁绥中佳兆业·东戴河举行,中国住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹在会上表示,结合今年的市场销售情况来看,未来房地产市场将从过去的趋势性机会变为结构性机会。

据了解,中国滨海旅游地产发展高峰论坛已连续举办三年,今年的主题围绕东戴河旅游经济跨越式发展深度展开,论坛上,秦虹表示,经济增速将助推旅游地产稳步发展。京津冀一体化与房企转型为旅游地产带来发展新机会。在京津冀一体化的经济圈层中,经济转型与房企转型是必然趋势,旅游产业及旅游地产将带来新的发展机会。

## 市场分化正在加大

秦虹认为,中国未来经济发展的

空间决定了房地产市场依然有很大空间,但这样的空间不属于所有企业,而只属于部分具有创新能力的企业和地区。

在趋势性的机会下,各行各业千家万户买房都是对的。我们搞家电、煤炭、水泥、矿产,等等各行各业,你只要投了房地产都会挣钱。但是在今天这种趋势性机会很难再现了,不是拿到地买了房就会赚钱,这也是今年为什么不同地区市场差异情况这么大的原因。”秦虹说。

东戴河确实是超出我的想象。佳兆业将这个南方式的旅游休闲特性的项目打造成北中国独特的旅游产品,这也是企业创新的一种结果。”秦虹在本次活动中提到。竞争的加剧,除了市场的分化,也一定面临企业的分化,也就是说固守传统住宅开发的企业,未来所走的路将越来越窄,而具有创新、运营

能力,能够把握新趋势的,具有专业化能力的打造产品的企业,未来的发展空间是大的。”

秦虹表示,从今年全国各地房地产市场的实际情况看,市场的分化正在加大。最好的地方,今年上半年大概商品房销售面积和去年同期相比,超过20%。但最差的地方,也有很多地方看到一片片的楼房,真的不知道什么时候,以当地人口增长的情况,和当地的资源的状况能够把它消化掉。”秦虹表示。

秦虹表示,经济增速将助推旅游地产稳步发展。京津冀一体化与房企转型为旅游地产带来发展新机会。在京津冀一体化的经济圈层中,经济转型与房企转型是必然趋势,旅游产业及旅游地产将带来新的发展机会。

## 未来存结构性机会

秦虹称,从总量来看全国上半年

销售面积和销售额都出现了6%的同比负增长。但她强调,这一结果的主要原因并非市场萧条,而是去年同比基数过高。

大家知道,2013年是全国商品房销售的一个大年,全年一共卖出的商品房面积是13亿平方米,同比增长17%,是近几年增长速度的高点。今年1-6月份,商品房销售虽然出现了同比负增长,但如果我们将今年的数据与前年乃至之前的任何一年相比,就会发现依然还是高的。今年是仅次于去年的一个高点。”秦虹表示。

秦虹认为,这种结果很大程度上决定了未来的市场将不再面临总量的供应缺口,而是结构性的供应缺口。我们缺的是一些具有特性的、非同质化的一些住宅产品。比如说在消费结构升级下的一些旅游、养生、医疗、休闲、度假等等这样一些细分市场下的一些住宅产品。另



外就是在产业结构下,第三产业增长快的一些办公、商住的商业楼宇的开发业也面临着很大的机会。”秦虹表示。

秦虹称,这种分化趋势已经在行业内形成明显分野。她介绍道,有一类地产企业已经非常悲观,认为房地产已经

没办法做,已经开始不赚钱了,非常非常悲观。但是还有一类企业,他们对未来充满了信心。

他们说房地产过去是青春期,刚刚过去,现在正进入成年期,是最成熟,最美的时候,要展现出来。”秦虹称。(罗克关)(CIS)