

中弘股份以3.16亿底价拿下北京两宗养老用地

证券时报记者 张达

昨日,北京市国土局年内第二次挂牌出让养老用地。然而,与10天前的首宗地块遭遇哄抢不同,本次土地出让仅一家公司问津,中弘股份(000979)最终以3.16亿元的底价拿下了本次出让的两宗地块。

据悉,这是中弘股份第三次拿下北京市平谷区夏各庄新城项目地块。至此,该公司已斥资16.63亿元,拿下该项目总计近44万平方米的土地。

公开信息显示,昨日出让两宗养老用地,规划建筑面积分别为9.69万平方米和2.77万平方米,因只有中弘股份一家房企参与报价,因此均以底价成交,成交价格分别为2.36亿元和8000万元。

据知情人士透露,平谷区夏各庄新城项目总体规划建筑面积200万平方米,分批挂牌出让。2013年第一块地出让时,竞争异常激烈,最终被中弘股份拿下。等到2014年第二块地出让时,仅有另一家房企加价一次,最终再次被中弘股份拿下。本次已是该项目土地第三次出让,除中弘股份外无人再参与,出于整体规划的考虑,预计此后剩余地块的出让也将被中弘股份拿下。

公告信息显示,中弘股份是夏各庄新城的一级开发商,早在2012年6月29日,中弘股份就与北京市平谷区政府签署了合作框架协议,并支付了10亿元土地一级开发预付款。随后,为加快推进该项目的开发建设,2013年初中弘股份引入了歌斐投资的14亿元资金。

根据当年的框架协议,夏各庄新城项目总用地规模为2384亩,建筑面积约为213.4万平方米。其中,住宅面积约为95.8万平方米,商业面积约为94万平方米,多功能建筑面积23.6万平方米,整个项目将打造以居住、商业、度假为主的精品小镇。

在2014年公布的半年报中,中弘股份表示,夏各庄新城项目是公司未来几年房地产业务利润和现金流的主要来源,该项目兼顾养老、休闲、教育、商业等于一体,契合政府提出的城镇化进程要求。

节前上海土地市场低调收官 普通商品房地块仍受青睐

证券时报记者 姜云超

临近春节,上海的土地交易市场即将迎来休整。从年初到春节前这段时间的表现来看,今年上海土地市场的活跃程度较往年大幅下降。

截至本周最后一个土地拍卖日,上海今年的土地成交总额为131亿元。其中,1月成交68.6亿元,同比下降74%;2月成交62.4亿元,比去年减少了66亿元。相较之下,北京今年仅1月的土地成交额就高达342亿元。下周,上海只有两块土地入市,节前土地市场低调收官已成定局。

上海中原地产研究部总监宋会雍表示,土地成交金额大降,并不表示开发商对上海房地产市场的预期发生了变化。

资料显示,上海年初至今共推出36宗土地,而去年前2月这一数字则为67幅,即今年出让土地的数量约相当于去年的一半。根据目前的安排,节后上海2月份土地供应的数量也不会超过去年。

另一方面,在今年上海已推出的土地中,相当一部分是工业用地和动迁安置房用地,这些土地不出意外的几乎都已零溢价成交,而真正的商业和住宅用地仍保持着不错的溢价率。

例如,2月10日成交的用作动迁安置房的杨浦区黄兴社区H1-04地块,以及临港综合区04PD-0107单元C06-03工业用地,两块土地均是底价成交。但2月11日闵行区江川社区01、02单元52-03地块,因其土地用途是普通商品房,吸引了19家开发商共同竞拍,最终成交的溢价率高达95.5%。

宋会雍表示,目前开发商对上海这样的一线城市仍有较高的拿地热情,这种热情甚至并不源于看中上海房价进一步走高的潜力,而是这些开发商认为在上海开发的安全边际较大。

在三四线城市开发的风险太高,资金投向实业也不太可能,某种意义上说,开发商是被逼得只有投资一线城市房地产一条路”,宋会雍称。

他同时表示,在上海土地市场总体并没有出现大问题的情况下,以满足刚性需求为主的住宅用地更受到开发商的青睐,因此竞争程度也会更加激烈。相对的,开发商在对待一些“高大上”的住宅用地时则趋于谨慎。

对于商业地产,受电商冲击和百货零售业自身升级换代的影响,经营越来越具有挑战性,加之目前上海的商业地产存量比较大,商业地产的价格也会受到一定限制。

物产中大吞并大股东资产 物产集团作价105亿元整体上市

证券时报记者 马玲玲

经过三个月的停牌准备,物产集团的整体上市方案终于出炉。物产中大(600704)今日公告,拟向物产集团的两大股东综资公司和交通集团发行股份吸收合并,物产集团整体作价104.89亿元;同时,向焜迅投资发行股份购买其持有的物产国际9.60%股权,并以8.86元/股向9名特定对象募集资金26.29亿元。公司股票今起复牌。

预案显示,物产中大拟向物产集团两大股东发行合计11.84亿股,其中向综资公司发行7.34亿

股,向交通集团发行4.50亿股。物产集团资产注入物产中大后,其持有物产中大的3.10亿股股份将予以注销,因此此次吸收合并实际新增股份数为8.74亿股。此次交易前,物产中大的控股股东为物产集团,综资公司为物产集团的控股股东;交易完成后,物产中大的控股股东将变更为综资公司,浙江省国资委仍为其实际控制人。

物产集团前身为浙江省物资局,1996年改制为全民所有制企业,2014年改制为有限责任公司。目前,物产集团的主营业务收入来源于大宗商品供应链集团服务、汽车销售及

后服务、以及房地产等业务。2013年,物产集团实现营业收入1883.54亿元,同比增长9.72%,净利润为13.89亿元,同比增长25.30%。2014年前9月,物产集团实现营业收入1350.49亿元,净利润10.34亿元。

物产集团的整体上市将进一步扩大物产中大的业务。物产中大表示,物产集团的大宗商品供应链集成服务业务将整体注入上市公司,以此次交易为契机,物产中大将通过供应链整合、产业链管理、价值链提升,形成互联网时代下的现代流通企业生态链,打造流通4.0时代的新型综合商社。

*ST合泰35亿收购三公司 比亚迪借定增曲线入股

证券时报记者 胡志毅 阮润生

保壳关键期,*ST合泰(002217)有了大动作。公司今日发布重组预案,拟以发行股份及支付现金方式,收购深圳市比亚迪电子部品件有限公司(下称“部品件公司”)、深圳业际光电股份有限公司(下称“业际光电”)以及东莞市平波电子有限公司(下称“平波电子”)三家公司各自100%的股权,交易价格合计为35.2亿元。公司股票今起复牌。

预案显示,部品件公司、业际光电和平波电子三笔交易最终作

价分别为不超过23亿元、9.6亿元和2.6亿元,其中以发行股份方式合计支付26.53亿元,发行价格为9.64元/股,现金方式合计支付8.67亿元。同时,*ST合泰拟采用询价方式向不超过10名特定对象发行股份募集配套资金不超过8.84亿元,发行价格不低于8.67元/股。

三家标的公司中,部品件公司的主要产品为液晶显示模组、摄像头模组以及柔性线路板,客户包括三星、诺基亚、TCL、步步高、华为等;业际光电主要从事触摸屏的研发、生产和销售业务,主要产品为

应用于智能手机与平板电脑的中小尺寸电容式触摸屏和触控显示一体化模组;平波电子主要产品为中大尺寸GG型电容触摸屏和PG型电容触摸屏。

作为部品件公司原大股东,收购完成后,比亚迪(002594)将持有*ST合泰12.29%股份。因此,比亚迪今日也发布公告,表示此次资产出售能强化集团的战略聚焦,推动集团集中资源发展核心业务。此次交易比亚迪预计可获得税前收益约16.29亿元,可能计入公司2015年度的业绩。

交易完成后,比亚迪将协助*ST

合泰完成部品件公司现有采购、销售和人员体系的平稳过渡,并继续利用比亚迪内部采购和销售平台给予支持,共享相关必要的信息。同时,比亚迪将*ST合泰作为电子部件领域的核心战略合作方,与*ST合泰共同推进其电子部件业务的发展。

*ST合泰表示,重组完成后,公司的显示触控业务的收入和利润将成倍增加,同时新增摄像头模组产品的设计、生产和销售业务。此次交易完成后,公司控股股东文开福及其一致行动人合计持股比例将由52.73%降至39.06%,仍为公司控股股东和实际控制人。

值得注意的是,浙江物产2015

年度员工持股计划,预计于物产中大审议此次交易的第二次董事会召开之前才会成立。物产中大表示,员工持股计划参与人员主要包括物产中大以及物产集团总部、下属部分成员公司管理层和业务骨干。

对于募集资金的用途,物产中大表示,将用于此次交易后上市公司的主营业务发展,包括跨境电商综合服务项目和补充营运资金。

在国有企业混合所有制改革大潮中,物产集团的整体上市是浙江省国企改革的一个样本。为推动此次整体上市,物产集团此前已逐步剥离不符合上市公司的资产。

新纶科技放弃收购 沃特新材

新纶科技(002341)今日发布公告,由于最终未能就重组事项的关键条款与交易对方达成一致,决定终止筹划中的重组事宜。公司股票今起复牌。

2014年12月23日,新纶科技公告,拟以7.8亿元至8.2亿元的对价收购沃特新材100%股权,进军新材料行业。同时,公司员工持股计划拟以不超过2.39亿元参与此次重组的配套融资。

新纶科技今日公告中表示,公司本希望借助收购沃特新材进入高分子材料领域,但最终未能与交易对方达成一致,因此决定终止实施该重组事项。

虽然此次重组计划终止,但公司向新材料领域的转型战略路线清晰,不排除后续仍有一系列重组并购的可能。

新纶科技表示,未来公司将继续遵循内生式增长与外延式扩张相结合,在做好现有主业的基础上,逐步实现向上游新材料领域及下游战略新兴产业延伸,通过兼并、收购等方式,加速企业向以新材料为本的行业综合服务商转变。同时,公司将加快新材料业务拓展,在功能材料重点项目上加快推进。(陈霞)

三泰电子7.5亿收购车险网络营销平台

证券时报记者 马玲玲

三泰电子(002312)今日公告,拟以7.5亿元收购烟台伟岸100%股权,进入互联网金融领域。不过,由于深交所将对此次重组进行事后审核,三泰电子今日起将继续停牌,待取得深交所审核结果并回复后另行申请复牌。

据了解,烟台伟岸主营业务是通过旗下的“金融保险销售联盟”(下称

“金保盟”)从事保险产品互联网推广业务,通过“爱车汽车网”从事汽车信息发布、汽车用户导购和车险推广等业务,其最近两年的客户为中国平安财产保险股份有限公司和中国平安人寿保险股份有限公司。

其中,金保盟是业内知名的保险互联网推广平台,2013年和2014年通过金保盟成交的平安车险产品金额分别为15.2亿元和18.4亿元,约占平安车险产品网销总额的

42%和40%。财报显示,烟台伟岸2013年度和2014年度净利润分别为5094万元和5665万元。

三泰电子表示,烟台伟岸的营业收入全部来自于平安财险和平安人寿的互联网推广,在商业车险互联网推广而形成的保单收入方面,尽管烟台伟岸占平安财险该业务的40%左右,远远领先于其他同类合作推广平台,但烟台伟岸还是存在客户单一和业务集中的风险。

此次交易后,三泰电子除了传统金融自动终端业务、“速通易”、“金惠家”、“维度金融”和“家易通”业务外,公司将新增保险和金融产品的互联网推广业务。

三泰电子表示,本次重大资产重组旨在为公司的社区O2O商业模式建立线上平台,为线下流量寻找变现的突破口,并通过引入互联网团队为公司增加人才储备,注入互联网基因。

新三板定增迎来众筹模式 信息不对称风险需警惕

证券时报记者 胡志毅

互联网金融搞得热火朝天,企业融资模式也在跟着变化。日前,华人天地(830898)一份募资总额2760万元的增发方案,因创新性的采用众筹模式募集资金并设置回购条款保证50%的收益率而显得格外引人注目,也使得众多个人投资者参与新三板企业定增成为了现实。

然而,由于新三板市场本身较低的信披要求,除需面对股权众筹的政策风险外,目前个人投资者参与众筹定增,还需承担更多的信息不对称和资金监管风险。

众筹定增模式

2月11日,华人天地发布股票发行方案,计划以12元/股的价格向张津、张纪中、深圳市众投一邦投资企业(有限合伙)(下称“众投一邦”),深圳市文投国富投资企业(有限合伙)四名投资者定向发行股份,募集资金不超过2760万元。其中,张津系华人天地控股股东,张纪中为著名导演,同时也是张津的舅父。

值得注意的是,众投一邦作为有限合伙企业,以1788万元认购华人天地149万股增发股份。工商登记资料显示,众投一邦执行事务合

伙人为深圳市国富金源投资管理有限公司(下称“国富金源”)。国富金源作为主投资方成立有限合伙企业管理众筹募集资金,同时负责对众筹企业进行尽调等工作。因此,众投一邦实质是为参与华人天地股权融资而设立的项目制企业。

公司设立了数十个类似的合伙企业,项目募资成功后会进行工商资料的变更。”国富金源执行事务合伙人委派代表、众投一邦CEO朱鹏伟表示,通过众筹的方式,原本较高的资金门槛被降低,个人投资者能够参与到新三板企业的定增中来。

2014年初,华人天地通过VC股权众筹平台众筹邦进行股权融资,预融资金总额为1200万元,最后获投资1304万元。除领投方国富金源投资了120万元以外,其余1184万元全部来自于个人投资者。朱鹏伟告诉证券时报记者,后续又有众多个人投资者加入,因此最终的众筹融资金额实际高于1304万元。在年初项目上线后,预定3个月融资,实际上1个多月的时间就完成了预融资金,当年10月,投资者陆续打款到位。

一名长江证券场外市场部人士告诉记者,新三板公司定增征集投资者主要通过公司自有渠道、内部高管及员工认购、券商路演三方面

来进行。除此之外,公司还可以通过全国股转系统的平台以询价的方式征集投资者。事实上,目前来看,定增征集投资者和公开发行差别已经没有以往那么大。主要的不同在于,企业定向增资拥有选择权,而公开发行往往按照募集总额以一定比例进行分派”。上述人士表示,从创新上来看,互联网众筹模式的应用在现阶段为更多个人投资者参与新三板市场提供了渠道。

回购条款 保证50%收益率

华人天地此次增发方案另一个值得关注的地方在于设置了回购条款,以保证众筹投资者的收益。

华人天地在册股东在方案中承诺,发行完成后,公司2015年度扣除非净利润将不低于2500万元。如未能实现上述经营业绩,由公司控股股东张津以每股18元的价格现金回购本次发行的股份。朱鹏伟告诉证券时报记者,实际上他对华人天地的投资预期收益是500%,周期是1到3年,尽管此次认购股份没有锁定期限制,不过公司会长期持有,即使股价超过18元/股也不会卖出。

对于此次募集资金的用途,华

人天地董秘卫圣胜告诉证券时报记者,将主要投向《奴汉子进化论》等多部影视剧的制作和拍摄。

事实上,在2013年5月,华人天地便与增资方东莞国富股权投资企业(有限合伙)(下称“东莞国富”)签署过业绩补偿协议,规定华人天地2013年和2014年度合计净利润若未达2800万元,股东张津应对东莞国富进行现金补偿。股东刘华、郭青、张俊锋承担连带清偿责任。而华人天地2013年及2014年前6月的合计净利润不及500万元,难以实现业绩承诺。对此,卫圣胜表示,当时签署补充协议是一个制约,双方经协商,决定不进行现金补偿。

华人天地主营业务为影视剧后期制作、投资拍摄及销售,尽管短期来看,业绩情况并不算出色,不过,公司近期拿下上海颀汇好影业5000万元电视剧承制合同,加上投资的多部影视剧开播,业绩有望爆发。

信息不对称为最大风险

不过,多位私募人士也向证券时报记者表达了对众筹行业政策风险的担忧。对于投资者来说,更多的风险还集中于挂牌企业与投资者之间的信息不对称以及募集资金使用监管方面。

事实上,由于推行市场化的运行方式,新三板最大化地放开了对企业的事前审核和信披要求,更多鼓励企业自愿披露。国信证券有关人士告诉记者,新三板市场可能更多将是一个非标准化的市场,基于此,新三板企业股票发行方案的信息披露往往相当简略,无法提供太多投资参考,企业与投资者之间信息不对称的现象明显。

另一方面,与A股上市公司不同的是,新三板挂牌企业对于募集资金的用途无需每次向辅导券商申报,自由度较大,也使得募集资金监管存在风险。

