

绿地重组金丰投资获批 A股迎来全球最大房企

证券时报记者 张达

停牌多日的金丰投资 600606 发布最新公告称，公司重大资产重组事项获得中国证监会有条件通过。至此，备受瞩目的绿地集团重组金丰投资事宜取得了决定性的进展，这标志着绿地这家全球业务规模最大的房地产企业即将实现整体上市，同时也意味着上海国资领域最

大的混合所有制改革案例成功落地。

绿地集团董事长、总裁张玉良表示，在当前资本市场蓬勃向上的整体氛围下，绿地整体上市获批，体现了市场各方对本次资产重组方案以及绿地行业领先地位、多元业务组合、创新商业模式、未来发展潜力的充分认可。张玉良表示，在产业布局方面，绿地将持续做强房地产主业，实现

从偏重规模到偏重盈利、从偏重开发到开发运营并重、从偏重国内开发到全球同步开发等三大转变；同时加快发展“大基建、大金融、大消费”等三个重点领域的综合产业。其中，大基建领域将重点发展地铁产业，大金融领域将积极发展具有绿地特色的综合金融业务，大消费领域将重点发展进口商品直销、酒店、旅游等产业。

张玉良同时表示，在新增长点培育方面，绿地将用好投资并购和“互联网+”等两种手段。在投资并购上，绿地一方面将通过战略并购，实现业绩扩张，优化财务结构；另一方面将以资本为纽带，通过控股或参股形成一批发展空间大、盈利前景好、商业模式新的企业，打造一批“绿地系”企业群。在“互联网+”上，绿地将积极运用互联网思维、

嫁接互联网工具，促进产业融合发展，培育出新的商业业态和新的商业模式，从而使绿地现有产业提升到新的高度。

据了解，绿地自创立以来，从一个只有 2000 万元注册资本金的地方企业起步，完成了从“上海绿地”到“中国绿地”，再到“世界绿地”的三级跨越，2014 年预销售金额、面积双双勇夺全国行业冠军。

海润光伏相关责任人遭上交所公开谴责

因在履行信息披露义务方面存在违规事项，海润光伏 600401 相关责任人 4 月 23 日遭到上交所公开谴责。

2015 年 1 月 23 日，海润光伏披露，公司股东、董事长兼总经理杨怀进与其他两位股东江阴市九润管业有限公司、江苏紫金电子集团有限公司共同向公司董事会提出：基于海润光伏未来发展需要并结合海润光伏 2014 年实际经营状况，提议海润光伏以资本公积金向全体股东每 10 股转增 20 股。海润光伏同时披露，公司所有董事均已知悉并同意该利润分配提议。所有董事均签署了书面确认文件，并承诺在公司召开董事会审议上述利润分配提议时投赞成票。

然而，在 2015 年 1 月 31 日，海润光伏披露了《2014 年年度业绩亏损公告》。公告称，经财务部门初步测算，预计 2014 年度归属于上市公司股东的净利润为亏损 8 亿元左右。

上交所表示，杨怀进作为公司股东，同时兼任公司董事长和总经理，在提出并审议相关利润分配提议时，应当知悉或者主动核实公司经营情况，并据此判断利润分配提议及相关披露内容是否与公司实际经营情况相符。杨怀进未勤勉尽责，其上述行为严重违反了相关规定。鉴于上述违规事实和情节，上交所决定作出如下纪律处分决定：一是对杨怀进予以公开谴责；二是对江阴市九润管业有限公司、江苏紫金电子集团有限公司和海润光伏公司董事李延人、任向东、吴益善、张永欣、张正，独立董事洪冬平、金曹鑫、徐小平予以通报批评。（徐婧婧）

股市火爆，房企争相再融资

阳光城45亿定增 中民投独家认购成最大单一股东

证券时报记者 陈勇 周少杰

股市火爆，再融资随之升温，两家公司上市房企阳光城 000671 和中南建设 000961 同时推出定增预案，分别募资 45 亿元和 54 亿元。

阳光城定增中民投包圆

房地产行业再融资开闸以来，阳光城就动作频频。停牌近一个月后，公司今日推出定增方案，以 15.56 元/股的价格，发行 2.89 亿股 A 股，募集 45 亿元用以补充公司四个地产项目建设资金。本次发行股份由中国民生投资股份有

限公司（简称“中民投”）的孙公司上海嘉闻现金全额认购。

据公告显示，阳光城本次定增募集的 45 亿元资金，具体将用于上海杨浦平凉路和唐镇、杭州翡翠湾和西安上林雅苑四个项目建设，投资金额分别为 5 亿元、18 亿元、3 亿元和 19 亿元。

值得注意的是，本次定增上海嘉闻作为唯一的认购对象，将以现金方式全额认购阳光城发行的股票。交易完成后，上海嘉闻将持有阳光城 18.27% 股份，成为公司最大单一股东。

据了解，上海嘉闻系中民嘉业的全资子公司，而中民嘉业为中民投旗下投资运营平台。去年 8 月 31

日挂牌的中民投由苏宁电器、巨人集团等 59 家民营企业共同发起，为国内目前唯一一家“中字头”的大型民营投资集团。中民投本次参加阳光城定增，与公司建立战略合作，在品牌、资金、资源等方面强强联合，将有益于阳光城未来持续发展。

据阳光城财务数据显示，公司一季度净资产为 66.5 亿元。本次定增完成后，阳光城净资产将突破 100 亿元。阳光城表示，净资产的提升有助于公司增强资本吸附能力和抗风险能力。

截至今年一季度，阳光集团及其全资子公司东方信隆、一致行动人康田实业持股比例分别为 21.51%、

16.67% 和 12.73%。本次定增完成后，阳光集团及东方信隆合计持股比例下降到 31.2%；阳光集团、东方信隆和康田实业合计持股比例下降为 41.61%。

近年来，阳光城在业务爆发式增长，但同时公司也饱受资产负债率高企的困扰。2012 年-2014 年，阳光城销售收入分别为 545 亿元、744 亿元和 139 亿元，与之相对应，公司同期的资产负债率分别为 76.41%、86.86% 和 84.69%。本次定增完成后，公司资产负债率将下降至 78.46%。

中南建设定增募资54亿

在阳光城推出定增计划的同时，

中南建设也披露了 54 亿的融资计划。公司股票 4 月 24 日复牌。

中南建设今日公告，公司拟以 14.78 元/股增发底价向特定投资者非公开发行股份不超过 3.65 亿股，计划募集资金总额不超过 54 亿元，用于部分优质房地产项目、补充建筑业务的营运资金及偿还银行贷款。

在一系列的房地产市场松绑政策之下，上市房企纷纷发布再融资计划，布局楼市。此前，保利地产、中弘股份、华发股份、华侨城、万方股份和泛海控股等十余家房企均涉及定向增发。

上港集团收购锦江航运 四大航运集团整合传闻再发酵

证券时报记者 李雪峰

在四大航运集团合并传闻愈演愈烈直至集体发布澄清公告之际，与招商局集团颇有渊源的上港集团 600018 决定率先整合航运资源。

上港集团今日披露，公司正在研究收购上海锦江航运（集团）有限公司（下称“锦江航运”）部分股权，拟于近期对锦江航运展开尽职调查工作。据证券时报记者独家获悉，锦江航运的股东之一上海海运集团系中国海运集团全资子公司，另一股东中外运上海集团系中国外运长航集团有限公司（下称“中外长”）全资子公司，而上港集团第二大股东亚吉投资则系招商集团旗下招商局国际全资子公司。由此，招商局集团与中外长将通过上港集团收购锦江航运完成曲线合作，令目前正在发酵的四大航运集团合并传闻再度升温。

4 月 18 日，招商局集团、中国海运集团及中国远洋集团旗下的招商轮船、中海发展、中国远洋等 6 家上市公

司集体发布澄清公告，称四大航运集团合并传闻未得到任何政府部门的核实，彼此之间也未就合并问题进行过任何商谈。彼时，中外长旗下的长油 3 已退市至全国股转系统交易，而 *ST 凤凰则处于破产重整之中，另一家公司外运发展并不属于航运平台，故中外长并未发布澄清公告。

记者注意到，上述澄清公告在措辞方面与中国南车、中国北车正式合并前的有关合并传闻的澄清公告较为相似，并未直接否认未来合并的可能性，由此市场对四大航运集团的合并仍存预期。就在市场仍在持续猜测四大航运集团是否存在合并可能性的时候，隶属于上海国资系统的上港集团率先出手，决定收购锦江航运。

四大航运集团旗下的 6 家航运上市公司近年来深受航运业低迷的冲击，业绩持续下滑，甚至还曾出现巨额亏损，而锦江航运 2013 年营业收入及净利润分别为 15.59 亿元和

7564.17 万元，分别是中海海盛同期业绩的 149.47%、383.29%。

根据公告，此次上港集团并不计划全资收购锦江航运，仅收购部分股权，也并未透露是否会控股锦江航运。若上港集团采取控股方式收购锦江航运，则公司将涉足航运业务，在航运业出现复苏迹象的背景下，上港集团此举无异于“抄底”。

记者在锦江航运官网了解到，该公司系上海唯一一家市属航运产业集团公司，隶属于上海国资板块，而上港集团实际控制人为上海国资委。由此，上港集团收购锦江航运可视为上海国资的内部资源整合。

在上海国资系统的统一调配下，上港集团决定收购锦江航运，但这并非此番收购的全部意义。记者注意到，此次收购隐现招商局集团与中外长的力量，四大航运集团合并传闻或将在集体澄清后再度发酵。

查阅资料可知，锦江航运其中两家股东上海国际集团与上海久事公司，前者系上海国资委旗下公司，

后者系强生控股的控股股东，亦隶属于上海国资委。至于锦江航运另外两家股东则大有文章，其中上海海运集团系中国海运集团全资子公司，而另一家股东中外运上海集团则系中外长全资子公司。换言之，锦江航运系中国海运集团、中外长两大央企航运集团与上海国资共同控制的航运平台。

受资料限制，记者无从查证锦江航运四家股东的具体持股比例，不过从锦江航运的官网资料了解，该公司控股方应为上海国资委。

另一方面，上港集团第二大股东亚吉投资持股比例高达 24.48%，该公司系招商局集团香港上市平台招商局国际的全资子公司；而上港集团控股股东上海国资委原本持股 40.8%，今年 3 月下旬将上港集团 5.6% 的股权无偿划转至上海城投集团名下，导致持股比例降至 35.2%。

尽管上海城投集团亦隶属于上海国资委，不过亚吉投资在上港集团的持股比例与上海国资委的直接持股比

例之差呈现缩小的趋势。

目前招商局集团副总裁苏新刚担任上港集团副董事长，招商局国际副总经理、深赤湾 A 董事长郑少平担任上港集团董事，而上港集团非独立董事、非职工董事仅有 5 名，可见招商局集团在上港集团董事会中拥有相当的话语权。

由此，上港集团收购锦江航运实际上牵扯到招商局集团、中国海运集团及中外长三家央企航运集团，毕竟此番收购行为须经上港集团董事会及锦江航运股东大会同意。特别是，如果上港集团收购锦江航运股权的出让方是中国海运集团或中外长，则意味着前述几家央企航运集团将进行实质性合作；若出让方是上海国际集团或上海久事公司，则中国海运集团及中外长将保留锦江航运股权，后续与上港集团、招商局集团存在进一步合作的想象空间。

四大航运集团会否如中国南车、中国北车一样在澄清后进行实质性的合并，不妨拭目以待。

中兴通讯一季赚8.83亿 同比增长42%

中兴通讯（000063）今日发布一季报，报告期内公司实现营业收入 209.99 亿元，同比增长 10.21%；实现净利润 8.83 亿元，同比增长 41.91%；基本每股收益 0.24 元，毛利率同比提升 1.8 个百分点。继 2014 年净利润大幅增长之后，今年一季度仍保持快速增长态势。

国内市场方面，LTE FDD 经营许可的发放促使整体网络设备投资进一步增加，伴随宽带中国战略的实施及现存有线宽带网络改造需求的增加，有线宽带网络进入较快发展阶段；与此同时，云计算及大数据应用、智慧城市、高端路由器的需求亦不断增长，公司积极配合国内运营商及政企客户的网络建设计划，通过有竞争力的创新解决方案，保持市场优势地位。国际市场方面，公司坚持人口大国及全球主流运营商战略，已与全球主流运营商建立更广泛的合作关系。（黄丽）

国瑞置业:核心优势显著,受益“京津冀”风口

——国瑞置业（2329.HK）2014 年年报点评

4 月 22 日晚间，国瑞置业（2329.HK）公告了 2014 年年度业绩报告，在 2014 年房地产市场总体呈负增长趋势的大背景下，作为一个跨区域发展的大型房地产开发商和运营商，截至 2014 年 12 月 31 日，公司已签约销售额为 62.06 亿元，已签约建筑面积约为 47.68 万平方米，较去年同期分别增加 22.7% 及 24.2%。

近三年来，国瑞置业业绩喜人，数据显示，公司营业收入由 2011 年 17.53 亿元迅速扩大到 2014 年 52.79 亿元，年复合增长率高达 44.41%，2014 年实现全年净利润 12.06 亿元。

在成长的 20 多年间，公司荣获“中国城市建设优秀企业”、“2012 年度最受消费者关注楼盘”及“2011 年度最具投资价值楼盘”等多项殊荣，拥有较强的品牌影响力。预计未来国瑞置业将受益原核心业务的持续发力、低成本优质土地储备加速，站在“京津冀”风口，有望实现又一次腾飞。

掌握北京市中心区稀缺资源

国瑞置业自 90 年代成立以来，以广东为起点，在北京发展壮大，后业务迅速扩

展到海口、万宁、汕头、佛山、沈阳、郑州、廊坊及西安等多个大中型城市，不断发展以北京和珠江三角洲地区为中心，辐射全国主要经济增长区域战略布局，2014 年 7 月公司在香港主板上市，实现资本跨越。

作为一家高速成长的住宅物业开发商，公司主营业务包括住宅及大型多用途综合体项目，从收入结构来看，2014 年营收中包括物业开发收入为 47.9 亿元、物业投资收入为 2.68 亿元、一级土地建设及开发服务为 1.76 亿元、物业管理和相关服务为 0.45 亿元。

物业开发业务占据公司业务的大半壁江山，2014 年公司已签约销售额为 62.06 亿元，较去年同期增长 22.7%，已签约销售额其中 30.7% 来自北京，21.9% 来自海口，另外郑州、沈阳、廊坊三地已签约销售总额达 40% 以上。

公告显示，2014 年公司通过自持核心商业地产收入达到 2.68 亿元，同比增长 15.33%，为上市以来增速之最，通过有选择性地保留大量自主开发且具有战略价值的优质商业物业的所有权，为公司提供持续稳定的租金来源，有利于强化公司的竞争优势，推动未来可持续战略发展。

作为北京二环内第二大的房地产开发商，据称，国瑞置业目前在北京的所有已竣工项目均位于北京市中心天安门广场方圆 1-5 公里范围内。京城的国瑞城、富贵园购物中心、国瑞中心、京禧园等稀缺商业地产项目都受到投资者的热烈追捧，另外，国瑞置业还拥有新年大街一侧的土地一级开发项目。除北京以外，公司还保留有沈阳国瑞城、汕头国瑞城及佛山 o 南堤湾等优质商业地产所有权。

据了解，在国瑞置业 769.4 万平方米的土地储备中，计划用于“持作投资或拟持作投资的商业物业”所涉及建筑面积达到 76 万平方米，占集团土地储备总额的 9.87%，预计未来公司将继续扩大其商业自持比例，这意味着国瑞置业的商业版图将成倍增长。

优质土地储备加速 京津冀一体化项目蓄势待发

业务的迅速稳定开展，得益于公司最核心的“护城河”——以具竞争力的成本获得低成本的优质土地资源储备能力。截至 2014 年 12 月 31 日，公司拥有的土地储备建筑面积合计约 769.4 亿平方米，平均土

地成本约为每平方米 1,536.5 元。2014 年公司在佛山、海南新增佛山南堤湾和海南云龙两块土地，土地占地面积分别为 9 万平方米和 108.42 万平方米，土地收购成本为平均每平米约人民币 1,989 元。

国瑞置业在京津冀、珠三角等多个城市有房地产业务，其中，京津冀区域业务主要集中在北京二环内和廊坊，北京地区的土地储备为 37.7 万平方米，占土地储备总额的 4.9%，平均地价为 8902.9 元/平方米，占比最大的廊坊，为 186.7 万平方米，占国瑞置业土地储备总量的 24.3%。

稀缺的北京二环资源作为国瑞置业的核心资产，受到投资者的热烈追捧，而随着京津冀协同发展的重大国家战略的进一步出台，北京周边的地区如廊坊、保定等也逐步成为“香饽饽”，引得地产开发商争相竞逐。其中位于环渤海经济圈腹地、大北京战略经济圈轴心的廊坊永清，由于具有到北京、天津核心区距离短、自然生态完好、地块环境优质等优势，成为北京周边的战略性地区。国瑞置业位于廊坊的永清生态城项目西临京台高速，东靠廊霸路，距离北京建设中的第二个国际机场相距仅 15 公里，同时毗邻永清台湾工业新城、浙商新

城、永清服装城等各个工业或商业聚集区，地理位置优势明显，加快廊坊的布局，对公司未来发展尤为重要。

公司的另一大重点布局区域为包括海南在内的大珠三角区，数据显示，国瑞置业在海口和万宁分别储备有 159.5 万平方米和 33.89 万平方米项目，此外，公司在佛山和汕头还有上百万平方米的土地储备。

行业环境改善 公司业绩有望提升

史上最严房地产调控政策执行到 2014 年，我国国房景气指数逐月下滑，房地产投资增速显着放缓，房地产销售面积和销售额同比大幅下滑，70 个大中城市中房价下跌城市不断增加，房企在夹缝中求得生存。为缓解市场低迷，中央相继出台“央五条”“定向降准”“放松限贷”“放松限购”等以宽松为主宏观调控政策。在 2015 年一季度经济探底，楼市面临高库存、房价维稳压力大的情况下，3 月初中央层面奠定了稳消费、去库存的政策基调，随后以“闵七条”为首的放宽首套、降低公积金贷款门槛的地方政策，开启了地方公积金政策宽松调整的新浪潮，多部委联合推出

“3.30 房地产组合政策”，二套房贷首付比例下降和二手房营业税五年改二年两大政策如期落地，这无论是在出台时点还是在政策力度上均略超市场预期，前期政策利好也传导到了成交层面，三月房产数据回暖，新建商品住宅成交量回升明显，具体到北京、北京新房价格环比上涨 0.3%，结束了此前连续八个月下跌的局面。

4 月 20 日降准如期而至，但降准力度远超预期，下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点，释放流动性规模在万亿级别，有利于尽快降低企业的融资成本，为经济提供助推“燃料”。

在 4 月黄金销售期来临之前，政府打出多套组合拳，相信对房地产市场来说会带来较多正面支持，在未来政策面持续利好及开发商主流运营战略的情况下，未来楼市成交量有望加快回暖。

随着政策环境不断改善，购房者入市节奏加快，行业不断回暖，根据计划未来公司将持续关注一二线重点城市周边及珠三角区域，发展新业务模式，进一步拓宽原有地产开发的业务，原有业务的夯实、新业务的不断发展壮大将带动公司未来业绩提升。