

# 基础产业集团借壳海岛建设 海航系版图调整再落一子

证券时报记者 岳薇

停牌近半年,海航集团旗下公司海岛建设 600515)的借壳重组方案终于 11 月 29 日晚间揭晓。海岛建设拟以发行股份及支付现金相结合的方式,购买控股股东海航实业下属全资子公司基础控股所持有的基础产业集团 100%股权;并向不超过 10 名对象募资不超过 160 亿元。重组完成后,公司将由百货零售公司转型成为基础设施项目开发运营商。

本次重大资产重组构成借壳上市。公司股票继续停牌。

据方案披露,标的资产基础产业集团 100%股权的预估值为 262.57 亿元,增值率为 43.44%,交易作价暂定为 260 亿元。海岛建设拟向基础控股通过发行股票的方式支付对价 240 亿元,发行价格为 10.67 元/股,共计发行 22.49 亿股;剩余部分对价 20 亿元将由公司

以现金方式支付。海岛建设还拟以询价方式向不超过 10 名对象发行股份募集配套资金不超过 160 亿元,发行底价为 12.95 元/股,发行股份数预计不超过 12.36 亿股。募集资金净额将优先用于支付现金部分交易对价,剩余部分将用于标的资产相关基础设施投资项目的开发与建设。

海岛建设的主营业务为商业百货零售。近年来,海岛建设的盈利水平逐年下滑。公司 2012-2014 年实现归属于母公司股东的净利润分别为 1.51 亿、3339.36 万和 3736.74 万。自 2009 年以来,海岛建设陆续向关联方收购望海国际广场、海南迎宾馆等资产,但公司整体经营情况未发生根本性改善,经营压力持续增大。

海航集团曾于今年 4 月表示,海航集团未来商业百货和超市业务的发展将以西安民生为主,并将西安民生作为整合海航集团及其控制的企业商业百

货和超市业务资源的唯一主体;海航集团在作为海岛建设控制人期间,将在海岛建设现有商业零售业务的基础上,积极推动海岛建设的业务向非商业零售业务转型。

据了解,基础产业集团是海航集团旗下专事于基础产业投资建设运营的唯一平台,旗下的地产板块自 2013 年起开始跻身国内房地产企业销售排行榜 50 强,下属控股 7 家机场、参股 1 家机场,2014 年下属控股机场的合计年旅客吞吐量达到 1718.35 万人次。

本次重组后,海岛建设将转型成为国内领先的基础设施项目投资开发与运营商之一,业务范围将包括各类地产项目的投资与开发、机场的投资运营管理,并将积极涉足港口码头、公/铁路网、管网、能源、综合交通枢纽、人工岛礁、海上保障基地等业务领域。与西安民生之间的同业竞争问题也将得到解决。

# 机构群访兴源环境 大型活动引爆环境支出

证券时报记者 杨苏

11 月 27 日 A 股市场突然暴跌,而当周深市公司仍然公布约 230 份调研报告,与近期调研报告数量持平。

其中,压滤机行业首家上市公司兴源环境 600266)接待约 30 家机构调研,公司表示已覆盖多个环保产业链的“珍珠”;有投资者关注该公司今年签署 PPP 协议 85 亿元,超过 2014 年营业收入的 10 倍。申万宏源报告认为,杭州举办 2016 年 G20 峰会将引爆环境支出,拥有地缘、提供综合解决方案的兴源环境具有双重优势。

11 月 24 日,兴源环境接待诸多知名投资机构登门拜访,包括保险机构、基金公司、私募机构和证券公司等。保险机构有人保资本、平安养老、太保资产等,基金公司有诺安基金、华商基金和东吴基金等,以及重阳投资、申万宏源等。

目前,兴源控股持有兴源环境 1.59 亿股,全部为首发后限售股,占公司总股本的 38.31%。证券时报记者注意到,兴源环境控股股东兴源控股 11 月以来连续追加质押,显示资金需求

较多。11 月 3 日,兴源控股刚刚解除部分股权质押,随后 11 月 6 日和 16 日,兴源控股两次质押股份,数量分别为 5587 万股、1970 万股,追加质押后占所持公司比例分别为 78.8%、91.22%。

在机构调研中,兴源环境被询问产业链布局情况。兴源环境称,产业链已覆盖水环境治理、污泥处理处置、大气环境治理、生态治理以及环保装备,公司将这些环保产业链上的“珍珠”串连起来,搭建环保大平台。上市公司母公司及子公司将联合实现“产品+设计+工程+运营+服务”的深度融合和战略协同,增加业务价值和客户体验,形成环境治理整体解决方案,立志成为国内领先、国际知名的环境治理综合服务商。

机构关注利润问题,询问生态链的建成,如何体现在收入和利润的增长上。兴源环境表示,十三五规划 17 万亿的环保投入,公司业务有着广阔的发展空间。业绩上来看,母公司和子公司战略协同,上市公司作为融资平台给子公司提供资金,同时为子公司提供市场平台;环保行业的变化,PPP

模式的推进,对环保企业的能力要求更加全面,生态链的建立符合国家的政策导向,符合行业的发展趋势,串成产业链后各项业务之间具有较大的协同效应。

今年 1 月份以来,兴源环境签署的 PPP 协议已达 85 亿元,而公司 2014 年全年收入仅有 7.5 亿元。有投资者询问公司何时能体现在业绩上,兴源环境表示,目前 85 亿均为框架协议,具体进度要根据合同签订情况而定。

值得一提的是,兴源环境签署的协议没有明显的区域局限,85 亿元 PPP 协议分别是湖州东部新城污水管网项目、贵州凯里经济开发区下司镇水环境治理项目、海盐钱江潮源湿地公园项目、安徽碭山水环境综合治理项目,以及雪野湖流域治理项目和安徽灵璧县水环境防治项目等。

兴源环境并购銜枚疾进。2014 年,兴源环境先后并购浙江疏浚、浙江水美,切入河道水环境、市政及工业污水处理

市场;2015 年 8 月至 11 月公司停牌筹划收购收购中艺生态,后者主营业务为生态环境修复及景观化建设,延伸水环境修复及景观化业务。

11 月 25 日,参与调研的申万宏源发布研究报告,认为兴源环境完成收购中艺生态后,将具备“装备+疏浚+水处理+生态修复及景观化”全产业链的综合业务优势,为政府及其他水环境修复客户提供整体解决方案。

申万宏源表示,杭州举办 G20 峰会以及 2022 年亚运会,将带动浙江省加大生态环境综合治理投资,兴源环境作为当地企业以及环境综合服务商将集中受益。申万宏源还介绍了浙江省的水治理情况,2015 年度浙江“五水共治”投资提前完成,为全国水治理做出表率。具体而言,浙江省 2015 年全年水利规划投入 490 亿元,其中“五水共治”水利建设部分完成投资 378.4 亿元,截至 2015 年 10 月底已提前完成全年规划。



# “股神”雅戈尔“归核”之路有多长？

证券时报记者 黄豪

上市公司炒股一直被诟病为“不务正业”,但雅戈尔(600177)却因此狠狠地赚了一把。

雅戈尔 11 月 27 日晚间公告称,自年初至 2015 年 11 月 27 日,公司出售可供出售金融资产累计产生投资收益 19.62 亿元,净利润 14.72 亿元。数据显示,公司 2014 年度净利润为 31.62 亿元,截至 2015 年三季度末,雅戈尔可供出售金融资产余额达 265.08 亿元,较年初 100.91 亿元大幅增加。雅戈尔的成果,秒杀了大部分市场投资者。

在整体经济环境改变的大环境下,如何调整公司经营结构,适应经济新常态,重新获得生产经营的活力,是摆在传统行业公司面前的一道难题。而在资本市场尝到甜头的“股神”雅戈尔,其回归主业的道路到底有多远?

## 雅戈尔的“三驾马车”

雅戈尔的发展,可谓“实业优而转投资”的典型。雅戈尔 1979 年以服装产业起家,自 1998 年在上交所挂牌上市后,其主营业务由早年的服装、纺织业类业务,逐步扩展到房地产,近年还逐渐将投资重点转向股权投资,并最终形成了品牌服装、地产开发、投资

“三驾马车”并进的格局。

在房地产业务方面,雅戈尔起步较早。1992 年起雅戈尔开始涉足房地产开发,随后,其地产业务迅速崛起。有数据显示,2009 年,雅戈尔地产业务在其整体营收中占比达到 42%;2010 年这一数据达到了 47%,贡献率几乎持平。今年中报显示,雅戈尔地产板块营业收入 62 亿元,远超同期服装板块的 22 亿元。

投资业务方面,依托凯石投资,雅戈尔在资本市场屡屡出击。近年来,雅戈尔在投资领域赚得钵满盆满。2009 年,雅戈尔参与 9 家上市公司的定增投资,全部浮盈,股权投资净利润同比飙涨 404.71%。2010 年,金融投资业务年度实现净利润 12.45 亿元。而在 2007 年的大牛市中,雅戈尔的投资收益涨幅达到惊人的 5110.92%。

## 服装主业增速放缓

相对于另外两辆“马车”的斐然成绩,作为雅戈尔原主业的品牌服装板块,近年来受整个服装行业大环境低迷的影响,显得无比挣扎。

根据年报,2012 年雅戈尔品牌服装板块依然实现营收 40.83 亿,同比增长 11.37%;净利润同比增长 18.47%。而到了 2013 年,品牌服装板块净利润同比大降 21.37%。2014 年,品牌服装

业务营收则较上年降低 3.21%。

今年中报显示,今年上半年,雅戈尔服装板块实现营业收入 24 亿元,较上年同期降低 1.06%。另一方面,雅戈尔的门店数量出现了近年来的首次下滑。

有观点指出,雅戈尔多元化发展战略多以获取投资收益为目的,一方面为其带来较大的利润,在经济增速放缓以及消费大环境尚未完全回暖的大环境下,有效保持公司的利润,但另一方面,这也使得雅戈尔错过了发展多元服装品类、成为大型服装集团的机会。

此外,今年雅戈尔的一系列“套现”行为也尤为瞩目。在两次减持广博股份,套现近 3 亿元之后,雅戈尔在 5 月份又将其控股的汉麻产业控制权拱手出让,再次套现 1.25 亿元。

## 业绩倚仗“炒股”

往前翻雅戈尔的财务数据,近几年雅戈尔在投资领域收益颇丰。以 2014 年为例,公司通过出售中信证券、工大首创等部分可供出售金融资产实现了 14.62 亿元的净利润。

而在今年 A 股经历跌宕起伏的 5 月至 7 月,“股神”雅戈尔仍有大举买入举动。今年 5 月 19 日至 7 月 13 日期间,雅戈尔再度买入浦发银行、中信股份等可供出售金融资产,交易金额合计 24.98 亿元,占上一年末经审计净资产的 15.12%。

如今被封为“股神”的雅戈尔,其财务报表中,曾经的主业服装业对公司整体利润贡献份额被逐渐压缩,“副业”却充当起了业绩担当。

## 回归主业或遇瓶颈

雅戈尔的地产业务初显疲软。半年报显示,受土地、人工等刚性成本增加和产品结构调整的影响,今年上半年,雅戈尔地产板块的净利润同比下降 18%。

压力之下,雅戈尔董事长李如成多次表达更加注重主业的意愿。在中国,金融投资是一个新兴产业,雅戈尔可以参与,但是不能作为主业来做,加之房地产连年调控,在这种情况下我们必须“归核”,原来是三条腿同时走路,现在是服装一业为主,另两业为副。”

今年 3 月,雅戈尔依旧曝出转型“大健康+创投”的投资战略。5 月初,雅戈尔拟定增募集不超过 50 亿元,投向 O2O 营销平台项目(30 亿)、雅戈尔珙春服装生产基地项目(5 亿)、苏州紫玉花园项目(4.5 亿)和明洲水乡邻里二期项目(4 亿),其大手笔布局 O2O 彰显转型决心。

但是,雅戈尔回归主业面临变数,一个关键的问题是,雅戈尔回归主业是否能跟得上节奏?企业寻求多元化,能在市场“给力”时加速企业发展速度,而过度多元化经营势必会影响主业,同时分散企业的精力。

# 王民履新时代出版董事长 欲深耕少儿文化全产业链

证券时报记者 童璐

刚刚完成董事会换届的时代出版 600551),将转型升级的“第一把火”烧向了少儿文化产业。在 11 月 28 日举办的时代少儿文化发展有限公司挂牌仪式上,时代出版董事长王民表示,时代少儿将致力于以出版业务为核心,打造一个辐射教育培训、数字新媒体、动漫、游戏、周边开发等少儿上下游产业的跨国文化产业集团。

这是王民接棒王亚非履新公司董事长后,新管理团队首次集体对外亮相。而时代少儿的成立,也是新班子的第一次“大动作”。

据证券时报记者了解,时代少儿以时代出版全资子公司安徽少年儿童出版社和时代漫游两公司为基础组建,新公司注册资本 2 亿元,下辖两个全资子公司,控股时代紫荆、时代尚联和安徽时代少儿书店,并参股位于黎巴嫩的时代未来,是目前全国首家跨国少儿文化产业集团。

## 少儿出版业格局或变

数据显示,安徽少年儿童出版社 2014 年主营业务收入 2.65 亿元,利润超过 4000 万元,综合经济实力位列全国专业少儿社前 4 位。截至 2014 年底,全国共有 583 家出版社,其中就有 520 多家出版社涉及少儿类读物的出版,这证明了少儿消费市场空间巨大,同时也说明目前少儿类文化消费品产业集中度非常低。

此次整合的另一主体时代漫游,尽管体量不大,却是目前国内幼儿园电子互动课件的领跑者。据悉,豚宝宝互动电子课程已覆盖全国 13 个省及直辖市,遍及安徽、四川、上海等地的 1500 多家终端园所,第一家豚宝宝早教中心已在安徽合肥投入试运营。今年该公司新推出面向家庭的豚宝宝妙趣盒系列产品。

整合安徽少年儿童出版社和时代漫游为“时代少儿”,将优质资源整合和打通,谋求传统出版与新媒体的融合。这一行为被前中国出

版工作者协会副主席海飞评价为,“不仅将助力时代出版转型升级,也将重新划分全国少儿出版的版图和格局”。

根据规划,时代少儿成立后,将以出版业务为核心,加快形成由少儿领域的单一产品向组合产品发展转变、由组合产品向少儿全产业链发展转型、由全产业链到少儿产业集群跨越式发展的大格局;建立以合肥为中心,辐射京沪并向海外延伸的少儿产业发展。

## 新班子首次亮相

时代出版 11 月 29 日公告,公司董事会选举王民为董事长。此前 8 月,王民已接棒王亚非,就任安徽出版集团董事长一职。

在时代少儿的挂牌仪式上,王民强调,“重塑企业边界才能促进企业不断发展壮大”。他称,成立时代少儿的出发点,是推进传统出版与新兴媒体的融合发展,做大做强出版主业;同时将做好市场细分,整合幼教资源,提供幼儿教育整体方案及幼儿教育所需要的全部服务内容。

王民还表示,时代少儿的成立既可以通过集团的构架和品牌优势,全面布局少儿文化创意产业,打造“少儿文化创意产业”核心增长极,还可以集中资本进行股权投资、参股并购,从而以资本的力量撬动产业市场。

时代出版总经理田海明也明确表示,时代少儿要把优质的内容资源进行深度开发,进一步塑造品牌,提升影响;要加快业态重组,产业融合,实现传统业态的转型升级,将时代少儿打造成国内第一家融合发展的全媒体、全产业链的少儿文化产业集团。

联系到今年 9 月王民在安徽出版集团经营形势分析会上的讲话,或可管窥新管理团队的新思路。王民当时称,要加大兼并重组的力度,善于合并同类项,集团将围绕“主业突出,多元强劲”这一目标,深耕文化产业链,力争在“十三五”末实现销售收入 500 亿,大力推进传统出版与新媒体新业态融合发展。

# 新华联长沙项目开工 依托文化旅游谋转型升级

证券时报记者 马晨雨

在房地产行业进入到“新常态”后,各房地产公司也开始纷纷谋求一条与自身契合度高的转型之路。近年来爆发式增长的旅游产业,同样是一个与房地产契合度高的市场,在多数企业还停留在旅游景区附近盖房子卖房子的传统模式时,新华联 000620 选择了集文化、旅游、休闲、娱乐于一体的高标准、规模化文化旅游细分市场。

近日,在长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区项目的开工仪式上,新华联总经理苏波对证券时报记者表示,公司为进军文化旅游产业已经做了充足的准备,为此筹备了 3 年时间,在中式建筑、成本管控、规划设计、文化挖掘、经营模式等方面做了深入研究。铜官窑项目的正式开工,标志着公司正式转型升级进军文化旅游产业。公司未来在文化旅游方面将通过收购现有景区和新建景区两种方式进行拓展。

据了解,长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区项目是国家旅游局确立的全国旅游优选项目、湖南省重点工程。项目位于长沙市望城区铜官窑国家考古遗址公园以南,紧邻湘江,总占地面积约 3000 亩,规划总建筑面积约 82 万平方米,总投资 100 亿元。项目将再现盛唐时期铜官窑古街古镇的繁华胜景,配套包括博物馆、演艺中心、商业街、历史名人宅院、5D 电影院、星级酒店以及艺术家创作基地等。项

目计划 2018 年正式开街运营。

据介绍,铜官窑项目中自持和可售的比例大概是 4:6,建成后预计初期每年游客数量将达 250 万-300 万人次,最终稳定在 500 万人次。未来铜官窑国际文化旅游度假区将建成为我国中南地区重要的旅游目的地之一。

苏波强调,通过全球寻找合适的资源,挖掘文化跟旅游结合进而形成品牌,未来公司的旅游产品会更加丰富。目前在规划的大型文化旅游项目还有 3-5 个,除早前公告的芜湖徽派项目外,四川的项目也已经在洽谈之中。同时,韩国济州岛新华联锦绣山庄文化旅游度假区项目目前正在报规报建阶段,明年将全面开工,该项目包括星级酒店、国际会展中心、大型免税商场以及博彩娱乐场所等设施。公司的海外项目将通过下属香港上市公司新丝路文旅 00472)统筹。

此外,公司在优化传统房地产业务、进军文化旅游领域的同时,也在积极布局银行、保险等金融领域。今年 8 月,公司与泛海控股、巨人投资、亿利资源、北京汇源各出资 20 亿元发起设立亚太再保险股份有限公司,公司持股 20%;今年 7 月,通过全资子公司收购长沙银行 7000 万股份后,公司持有长沙银行的股份已由 5.66% 上升至 8.22%,为第二大股东。据悉,长沙银行正在申报 IPO 阶段,若上市成功将为公司带来可观的投资收益。