

一线楼市火热 上市公司加紧置业

证券时报记者 刘宝兴

国内一线城市房地产市场的火爆,从上市公司近期买卖房产的动作上可见一斑。

据证券时报记者不完全统计发现,2016年年初至今,已经有莱茵生物、台城制药、浩丰科技、拓普集团等多家非地产行业的上市公司,在广州、上海等一线城市大力购买房产,且购房金额普遍超过千万元,甚至达到亿元级别。

浩丰科技1月底表示,公司拟以1164.7万元的价格购买广州一处房产,作为推进酒店多媒体系统运维建设项目发展的实施地点,据悉,该处房产建筑面积为395.46平方米。

另一家在广州买房的上市公司台城制药,拟以1亿元的总价购买一处建筑面积合计2361.83平方米的商品房。该项资产购买系公司战略布局和后期发展的需要,将广州市作为公司的运营管理中心。”台城制药表示。

拓普集团1月18日宣布,公司拟出资6167万元购买御河硅谷(上海)建设发展有限公司持有的上海浦东新区御河科创中心房产。据悉,拓普集团此次购买房产的面积为2139.01平方米,拓普集团称,此项交易主要是因为公司汽车电子项目的快速发展,需要满足办公场所的增长需求。

而另一家在上海购买房产的上市公司莱茵生物,近日计划以1.55亿元的价格向华虹置业购买位于上海市浦东新区锦绣东路2777弄“华虹创新园三期建设项目”40号全幢室。莱茵生物表示,该房屋建筑面积预计为8160.18平方米,购买该房产主要是为满足公司植物健康产品研发中心建设项目以及未来终端业务发展的需要。

从统计数据看,近几个月来在上海购买房产的上市公司较多。例如,去年12月,利欧股份以3.12亿元的价格购买了上海市普陀区“浙铁绿城长风中心”的部分房屋,按建筑面积测算,该交易的房产均价达4.3万/平方米;交大昂立在去年12月以2801.2万元的总价购买了上海徐汇区一处房产,按建筑面积测算,这处房产均价为1.93万元/平方米。

交大昂立表示购买房产将作为公司新的办公场地。利欧股份也表示,耗资3.12亿元的房产将用于公司数字业务板块的办公场所。

前述上市公司所购买房产普遍用作办公场所,方便相关项目和业务的开展。从购置的房地产地域看,上市公司普遍喜欢在上海、广州等一线城市买房,布局相关业务。

相关公告显示,今年以来,在上海、广州等一线城市之外购买房产的上市公司较少。据悉,上市公司远光软件以及王府井今年以来分别在海口、西安购买了房产;尔康制药以7500万元的价格购买了长沙一处房产作为办公用房。

其中,王府井拟购买西安赛高城市广场购物中心及写字楼项目中的部

分商业物业及地下车库,该项交易的合同总价达17.9亿元。王府井表示,此项交易是为了打造公司在西北地区市场的旗舰购物中心项目。

而远光软件获得海口的房产相对“被动”。公告显示,远光软件1月份与华凯投资集团有限公司及其控股孙公司华凯置业签订协议,拟购买华凯置业开发的部分房产,这一处房产总价2051万元,其中2000万元由华凯集团支付,以冲抵华凯集团应付给远光软件的2013年度、2014年度的股利。

有买就有卖。不完全统计数据显示,今年以来,亿利达、太原刚玉、国投新集等多家非地产行业的上市公司出售房产,且从房产增值情况看,上海、北京等一线城市房产增值较大,评估价普遍翻倍。对比出售在其他城市的房产,在一线城市买房的上市公司可以获得更高的收益。

国投新集1月份公告称,拟通过产权交易所挂牌转让所持北京、上海、合肥、阜阳等地8宗闲置房产。这些房产评估值为4399.96万元,相较于账面净值1220.14万元,增值额为3179.82万元,增值率达260.61%。

从这些房产升值情况看,国投新



集在上海、北京的房产升值幅度较大。其中,国投新集在北京一处2001年建成的房产,账面净值为254.99万元,评估值达1632.51万元;在上海的一处房产账面净值

为131.1万元,评估值则达693.42万元。即国投新集在北京、上海一线城市的两处房产,评估增值额占了8处房产总增值额的一半以上。

上市房企业绩分化 价格泡沫与库存压力并存

证券时报记者 康殷

深圳等一线城市楼市还在持续发烧。与一线城市相比,二三线城市显得更为冷静。国泰君安首席宏观分析师任泽平指出,目前中国房地产实质情况仍然是库存高、区域分化明显,去库存任务复杂艰巨,一线城市泡沫和三四线库存压力并存。

国家统计局数据显示,2016年1月份70个大中城市中,价格下降的城市有24个,上涨的城市有38个,持平的城市有8个。环比价格变动中,最高涨幅为深圳,达4.1%,最低为下降0.8%。同比价格变动中,最高涨幅依然为深圳,达52.7%,最低为下降4.9%。

我们的项目起初定价每平方米7万元,但看到市场较好,开盘时定价直接更改为9万元,就这样开盘当日去化率也达到75%,计划把下一期项目再涨2万元。”一位深圳的房地产商表示,现在深圳购房者的热情比他们预料的更高,且在前期大涨后,投资户大量增加,促使其购房不计成本。

与一线城市的火爆行情相比,二三线城市显得冷静。统计数据显示,2015年全国商品房施工面积与待售面积总量高达80.8亿平方米,其中住宅55.7亿平方米,按2015年销售速度去化时间分别需要6.3年和5年。

目前国内楼市区域显著分化,一二

线城市库存水平差异不明显,但一线城市人口流入,经济增长质量高,库存压力小,但价格泡沫明显。二线城市经济还在追赶,库存有一定压力,但有解决潜力。三四线城市资源型省市库存水平明显偏高,而且人口流出,经济下滑,需求低迷,库存问题最严重。2015年一线城市房价大涨,二线小涨,三线走平或下跌,凸显了不同地区的库存差异问题。”国泰君安首席宏观分析师任泽平表示。

事实上,从近期披露业绩快报的整体情况来看,不同城市间的楼价分化,已经传导到上市房企中。

Wind数据显示,截至2月29日,申万房地产行业目前共有87家上市房企交出了2015年年度报告或业绩预告。其中,有47家公司业绩出现了不同程度的下滑,甚至亏损;其中23家上市公司业绩预计出现首亏,3家出现续亏,16家预减以及5家略减,除此之外,业绩预增的上市房企则有16家,9家扭亏以及1家续盈,11家略增。

出现首亏的23家上市房企当中,下降幅度最为明显的是嘉凯城(000918),其业绩下滑幅度将达到6138%。公司预计2015年年度经营业绩将出现亏损,实现归属于上市公司股东的净利润为-23亿元左右,而2014年同期的净利润为3809万元。公司房地产项目销售规模大幅下降,一线城市交付项目数量下降更为突出,毛利空间缩减显著。”该公司在业绩预亏公告中称。

中华企业(600675)则预计亏损24亿元至25亿元。作为一家上海的地产公司,中华企业表示,布局的二三线城市房地产市场持续低迷,加上部分项目产品的市场契合度不理想,项目销售面临相当大压力,采取了调整销售价格等措施,导致发生计提减值准备,增加业绩亏损预测数额。

另一家深耕二三线城市的上市房企雅居乐(0383.HK),去年业绩同样不容乐观。2月24日,雅居乐披露盈利警告,预期2015年股东应占溢利同比可能下降约70%,核心净利润将有可能下降约40%。

雅居乐公告称,公司出现亏损的原因主要有两个:平均售价较以往低,使毛利率下跌;2015年下半年人民币贬值导致汇兑损失。雅居乐目前土地储备除广州、南京等一线城市和热点二线城市外,主要分布于中山、惠州等三四线城市,在云南瑞丽、腾冲、西双版纳等城市也有大量土地。

面对楼市区域分化,一部分地产商已着手调整策略。有接近恒大地产的人士表示,自2013年开始,恒大已经着手布局全国一线城市土地储备,相继在深圳和北京拿下地块。目前土地储备的比例一线城市已经占据50%左右。二线城市的土地布局也是极力靠近该城市中心区。以前是距离城市中心区5公里,现在的标准是接近中心区2公里左右,更加靠近城市刚需源头。

房地产业务低迷 匹凸匹去年亏损过亿

证券时报记者 黄豪

是非不断的匹凸匹(600696)今日发布了2015年年报。与诸多问题缠身相对应的是,公司去年业绩依然惨淡。

年报显示,公司2015年度实现营业收入2104.58万元,同比增长109.45%;归属于上市公司股东的净利润为-1.02亿元,上年同期为盈利7107.63万元;基本每股收益-0.3元/股。

在年报中,匹凸匹表示,公司报告期内所从事的主要业务仍然为房地产业务。2015年中国房地产行业持续低迷,市场整体处于高库存状态,房地产投资增速持续下行,房地产的销售面积、新开工面积、土地的销售面积同比大幅下降。受上述行业大环境的影响,公司在报告期内逐步控制对房地产业务板块的投入,并积极进行战略转型的探索和突破,力争实现以房地产、金融服务为主的双主业两轮驱动发展模式。

匹凸匹称,截至2015年年末,公司

实现营业收入2104.58万元,全部为房地产业务收入;但互联网金融服务业务因处于前期研发阶段,包括股权众筹、征信数据体系、普惠金融、P2P网贷等业务尚未正式实施,并未产生实际收入。

匹凸匹还披露,报告期公司主要控股子公司荆门汉通的房地产业务基本停滞,业务主要集中在处理前期售楼空房未了事项。加之公司资金紧张、有价无市等客观因素,公司于2015年11月拟将荆门汉通进行解散和清算,但解散及清算荆门汉通”议案未获公司第一次临时股东大会审议通过。

2015年12月,荆门汉通获公司股东方1亿元的现金增资,旨在缓解荆门汉通来自政府、业主、债权人等的各方压力,尽快改善荆门汉通经营问题,解决历史遗留问题,尽快盘活企业;同时,公司出售了所持有的南昌平海房地产有限公司15%的股权。

公司年报还显示,突击入主的五牛

基金及其一致行动人依然合计持有总股本的9.981%。在自然人股东中,一位与中民信控股董事长邹胜胜同名的股东持

有323.69万股,成为持股最多的自然人,而去年二季度介入的喻建华则小幅减持至300万股。

2015年盈利 *ST秦岭申请摘帽

*ST秦岭(600217)2月29日晚间发布2015年度报告,公司2015年度实现营业收入16.07亿元,同比增长7.19%;归属于上市公司股东的净利润1.75亿元,同比增长4%;基本每股收益0.1732元/股。同日,公司已向上交所提交了撤销对公司股票实施退市风险警示的申请。

*ST秦岭称,报告期内,公司实施重大资产重组,将原从事水泥生产业务的资产全部出售给冀东水泥,同时注入废弃电器电子产品拆解业务资产,公司主

营业务由水泥的生产与销售变为废弃电器电子产品的回收与拆解处理。

根据2015年实施的重大资产重组的承诺,公司下属8家子公司应实现归属于母公司股东的净利润(扣除非经常性损益)分别为:2015年度不低于1.81亿元;2015年度与2016年度累计不低于3.76亿元;2015年度、2016年度与2017年度累计不低于5.8亿元。

*ST秦岭同日发布公告,公司已向上交所提交了撤销对公司股票实施退市风险警示的申请。(黄豪)

牵手携程布局出境游 众信旅游26亿元并购华远国旅

证券时报记者 于德江

众信旅游(002707)2月29日晚间公告,公司拟以35.82元/股的价格,向上海携程等11名股东发行股份及支付现金,购买其合计持有的华远国旅100%股权,交易作价26亿元。

同时,公司向不超过10名特定对象发行股份募集配套资金不超过26亿元。其中,支付此次交易的现金对价2.6亿元,投向海外目的地生活平台建设项目1.85亿元、“出境云”大数据管理平台分析平台5.62亿元、出境游业务平台11.56亿元、海外教育服务平台1.94亿元、补充流动资金2.53亿元。此部分股票的发行底价为42.01元/股。停牌前最后一个交易日,众信旅游收报52.62元。

华远国旅的主营业务为出境游批发业务、商务会奖业务和代理服务业务。2015年度华远国旅实现主营业务收入24.2亿元,同比增长275.82%,实现净利润3750万元。交易对方承诺,华远国旅2016年度净利润不低于1.06亿元,2016年至2017年累积净利润不低于2.46亿元,2016年至2018年累积净利润不低于4.27亿元。

华远国旅专注出境游批发业务多年,凭借“翔龙万里行”品牌积累了庞大的全球旅游资源网络及丰富的行业经验。华远国旅与航空资源、地接资源联系密切,具备完善的产品研

发体系和产品能力,拥有丰富的产品储备,积累了大量出境旅游团队操作经验和敬业尽职的优秀领队人员,与全国各地代理商及其分支机构建立了长期、稳定的合作关系。联手携程之后,资金实力大大增强,业务人员规模增长较快,产品规模和服务能力迅速提高,通过内部运营流程梳理和专门组建在线业务部,在内部信息系统建设和线上线下渠道拓展方面取得了快速发展,2015年实现销售收入和净利润快速增长。

众信旅游表示,选择华远国旅作为交易并购标的,能进一步巩固公司出境游批发业务的领先地位、巩固并扩大出境游业务的市场份额、丰富现有出境游长短线路产品、补充上市公司优秀业务及管理人才、强化上市公司上下游资源整合优势和规模优势,是上市公司迈向全方位出境综合服务平台的重要一步。

同时,携程将通过此次交易成为众信旅游的股东。双方认可出境度假旅游O2O大战略,愿意强强联手,优势互补,在股权关系的基础众信旅游上展开深层次的战略合作,逐步深入产品研发、资源采购、分销、服务等全方面合作,快速发展,实现共赢。

此次交易构成重大资产重组,不构成借壳上市。交易完成后,冯滨仍为公司实际控制人、控股股东。不考虑配套融资因素,上海携程将持有上市公司5.72%股份。

坚瑞消防收购沃特玛 布局新能源

证券时报记者 李曼宁

坚瑞消防(600116)2月29日晚间公告,公司拟以8.63元/股的价格,向沃特玛全体股东发行4.63亿股,并支付现金12亿元,合计作价52亿元收购沃特玛100%股权。同时拟以9.90元/股向坚瑞新能源、君形新能源、兴业财富、郁泰登硕、水投资非公开发行2.52亿股,募集配套资金总额不超过25亿元。公司股票自2016年3月1日起将继续停牌。

募投项目方面,公司拟投12.7亿元支付交易现金对价及交易费用;投入4亿元用于圆柱形锂电池生产线项目;投入8.3亿元用于偿还标的公司银行贷款并补充其流动资金。

交易完成后,坚瑞消防将实现多元化经营。标的公司沃特玛成立于2002年,是国内最早成功研发磷酸铁锂新能源汽车动力电池、汽车启动电源、储能系统解决方案,并率先实现规模化生产和批量应用的动力电池企业之一,主要产品为

32650型圆柱锂电池、电池管理系统(BMS)、动力电池组及储能电池组。

财务数据显示,2015年,沃特玛实现营业收入21.73亿元,净利润2.76亿元。根据《盈利承诺及补偿协议》,沃特玛截至2016年末、2017年末和2018年末扣除非经常性损益后归属于母公司的累积净利润分别不低于4.03亿元、9.09亿元和15.18亿元。

2015年,国务院发布《中国制造2025》,将节能与新能源汽车列为十大支持重点突破发展的领域之一,提出“推动自主品牌节能与新能源汽车同国际先进水平接轨”。同时,政府密集出台了诸多关于新能源汽车的市场推广和财税支持政策,我国新能源汽车市场进入爆发式增长阶段。

坚瑞消防表示,交易完成后,沃特玛将成为上市公司全资子公司,构建上市公司“消防安全+新能源”的战略布局。通过本次交易,公司将进入动力电池以及新能源汽车租赁、销售、运营、维护等新领域,这些新兴项目将成为上市公司新的盈利增长点。

绿地控股:未对云峰集团债券提供担保

证券时报记者 杨丽花

2月29日晚,身陷上海云峰集团发生最大一宗债券违约案的绿地控股(600606)回应表示,云峰集团发债融资等各项经营管理事务均系独立运作,其发债所得资金也全部用于自身发展,上市公司未对云峰集团发行的债券提供担保,也不对债券的偿付承担责任。

2月29日下午,有网络媒体称,目前上海云峰集团发生最大一宗债券违约案,未兑付余额达66亿元,包括2015年4期和2014年3期私募债。

云峰集团原系上海警备区所属企业,1999年移交地方,

2002年实施股份制改革,并逐步形成以下股权结构:第一大股东云峰集团职工持股会持股45.5%,上海市农委及建委按50%:50%比例出资设立的上海绿地资产控股有限公司持股34%,上市公司下属子公司绿地商业(集团)有限公司持股20.5%。

2009年12月,绿地资产控股将其所持云峰集团34%股权委托给绿地集团无偿进行管理,由绿地集团代行股东权利。2015年10月,绿地资产控股与绿地集团签署《股权委托管理解除协议》,解除对云峰集团34%股权的委托管理。协议解除后,云峰集团将不再纳入公司合并报表范围。