

置出部分化妆品业务 天夏智慧聚焦智慧城市

证券时报记者 张鸾交

经历了资产注入、更名等一系列动作之后,天夏智慧(000662)在转型的道路上又将迈出新的一步。公司拟置出部分化妆品资产,将更多的精力聚焦于智慧城市业务。

天夏智慧5月30日晚间公告,公司以人民币总价6482.07万元向广州东盟出售公司部分子公司股权。其中包括:以2890.62万元出售广西红日娇吻洁肤用品有限公司75%股权,以3591.45万元出售梧州索芙特化妆品销售有限公司100%股权及其控股子公司陕西集琦康尔医药有限公司51%股权,1.00元出售广东传奇置业有限公司100%股权,1.00元出售索芙特香港贸易有限公司100%股权。

公司表示,出售上述标的公司,可以变现部分资金,有利于公司盘活资产,增加流动资金,促进生产经营的发展。另外,本次出售标的公司股权,预计母公司将产生投资收益约4340万元,公司合并报表将产生投资收益约8550万元,将会给公司带来较好的投资收益,同时为公司加快战略转型打下坚实的基础。

实际上,逐步退出化妆品行业是天夏智慧的既定战略。在公司2015年年报中,就曾提到要逐步把现有的化妆品业务和医药流通业务置换出去,争取早日实现产业转型发展的战略。

2015年11月,公司收购杭州天夏科技集团有限公司的资产注入方案正式获得证监会批准。今年5月初,公司正式更名为天夏智慧。据悉,天夏智慧为中国智慧城市规划建设和运营的全链服务供应商,参与了中国数字城市管理系统的建设和智慧城市建设的编写工作,并在全国300多个城市完成了数字城市管理系统的建设,行业占有率达到40%。

天夏科技称,2016年公司总体目标是依托子公司天夏科技建立智慧城市领域的业务布局,构建具有较强市场竞争力的智慧城市产业发展平台,为后续进一步拓展该领域的业务奠定基础。

据公告,天夏科技2015年、2016年和2017年的净利润承诺数分别是3.11亿元、4.23亿元、5.26亿元。根据公告的杭州天夏科技集团有限公司业绩完成情况看,2015年实际完成净利润3.27亿元;2016年1-3月实际完成净利润1.25亿元,按照此完成情况,2016年完成盈利承诺应无悬念。因此,未来天夏科技会为公司贡献较多的利润,从而改善业绩。

中国金洋招兵买马 宝能集团国际化提速

证券时报记者 李映泉

宝诚股份(600892)近日公告,李敏斌因个人原因辞去公司董事、董事会秘书职务。而来自港股公司中国金洋(01282.HK)的另一则公告则显示,李敏斌从宝诚股份辞职后,将出任中国金洋执行董事、副总裁,而中国金洋的董事会主席、总裁则为宝能集团掌门人姚振华的兄弟姚建辉。

宝诚股份是宝能集团初涉A股市场的第一家上市公司,中国金洋则为宝能集团在港股市场上的一大重要上市平台。李敏斌在进入宝诚股份之前曾在宝能集团担任投资部、证券部负责人,在宝能集团收购中国金洋及一系列并购过程中扮演过重要角色。

资料显示,中国金洋原主要从事高科技产品制造及自动化设备贸易,宝能集团入主后积极运作多元化发展,在综合金融服务、资产管理、新能源、新兴产业等领域物色投资机会。目前中国金洋已被纳入多个恒生指数的成分股,同时进入了沪港通名单。

宝能集团的一举一动向来被视为资本市场的风向标,李敏斌转战香港资本市场或将显示出,宝能集团的投资轨迹将不再集中于国内单一市场,而将逐步增加全球资产配置。据公司内部人士向证券时报记者透露,中国金洋目前正在招兵买马,进行金融方面的国际化专业人才储备。

证券时报记者浏览招聘网站和公司官网也发现,近期中国金洋正在紧锣密鼓地招揽投资、研究、审计等方面的人才,其中不少岗位要求应聘者拥有海外工作经历。

在此之前,复星、安邦、联想等中国企业已经在国际化金融的道路上走了很远。事实上,中国金洋也不甘落后,近期已密集收购境外金融机构,包括拟收购一家国际化的再保险公司,在全球范围内从事能源、财产、伤亡等保险服务。此外还斥资约2.6亿港元收购6间金融服务公司70%权益,包括中国银盛资产管理、中国银盛证券、中国银盛财富管理、宏基金业、宏基信贷及宏基金融投资,目标公司主要业务包括在香港从事证券交易及经纪、咨询、融资、资产管理以及在中国内地进行私募股权投资。

另外,在国内方面,宝能集团的金融版图亦在稳步扩张之中。保监会网站日前披露,新疆前海联合财产保险股份有限公司于5月16日获准开业,该公司董事长由姚振华亲自挂帅,管理层班子也与前海人寿多有重叠。

菲达环保担保疑云调查: 抵押物评估价超市场价一倍

证券时报记者 魏隋明

拥有不动产的企业,在银行融资、企业担保或互保过程中,往往不会受到太多困扰。通常即便出现变故,只要手中握有房子抵押物,一切都不是事。

不过,这些常理却难以化解菲达环保(600526)最近的苦恼。最近,浙江神鹰集团因深陷巨额债务无力偿还,已经申请破产清算。作为神鹰集团1.57亿元银行借款的担保方,菲达环保虽然手握32套商铺、评估值1.42亿元”的不动产抵押物,但宣称有可能会带来近1亿元损失,这让市场大跌眼镜。为此,证券时报记者日前赶赴事发地浙江诸暨,对相关事项进行了一番了解。

受房地产板块拖累

诸暨,位居浙江中北部,以纺织、服装及印染著称。以纺织服装起家的浙江神鹰集团,成立于上世纪90年代,曾是全国百强服装企业,总部位于友谊路9号。公司大门左侧的“神鹰集团”四个镀金大字,在一旁树叶遮挡下,若隐若现。

走进神鹰集团内部,一切如常。门口的食堂照常对外开放,一侧的停车场,也停满了各式小车。但是,这家昔日的百强服装企业,如今看上去有些寒碜,多处厂房的外立面已经脱落。厂区内,竖立一些喷绘、软件之类广告。询问便知,他们与神鹰集团并无关系,只是承租了部分厂房用来对外办公。

厂区后侧的服装加工车间,仍在正常开工,一排排的衣架上,陈列着各式各样的衣服,有些来不及整理,就堆在车间的地板上。除了自己生产加工,神鹰集团也会接单外包。走访期间,记者就在车间遇见一位正在卸货的司机,他们就是神鹰集团的服装外包商,订单加工好后,就送至神鹰集团来验货,然后神鹰集团再卖给自己的客户。不过,他们对于记者涉及“工资、货款”之类的事情,显得很敏感,都不愿回答。

然而,这家昔日的百强服装企业,如今却轰然倒地。今年4月18日,神鹰集团以公司经营困难,已经资不抵债为由,向当地法院申请破产清算。此事一经发布,成为诸暨人饭后茶余的谈资。

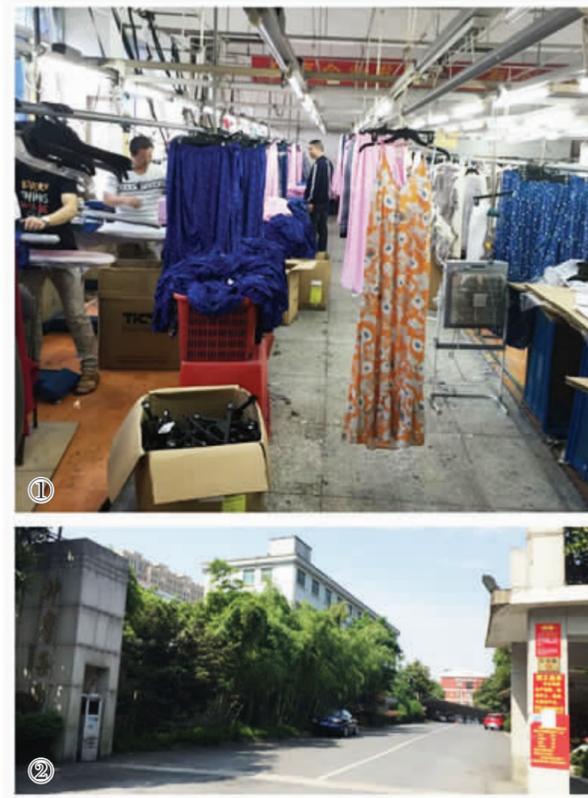
诧异与惋惜的同时,也能听到“传闻落地,意料之中”的说法。当地人士称,神鹰集团的盘子太大了,主要受房地产板块拖累。早在去年下半年,神鹰集团就因为资金周转困难,一度被传可能破产。

2012年11月14日,斐济驻华大使访问神鹰集团,是该公司官网最后一条更新信息。该公司官网显示,神鹰集团拥有神鹰制衣、神龙制衣、神马制衣、休闲服饰、神鹰贸易、神鹰康星化工、神鹰印务、神鹰餐饮和海南神鹰实业等9家核心企业,以及共同控制人下属的神鹰房地产公司。2002年,进入房地产行业后,该公司开发出近百万方房产项目。

经审计,神鹰集团资产为25.29亿元,负债为27.49亿元,净资产为-2.2亿元,已属严重资不抵债。另据当地法院初步核实,神鹰集团共欠25家银行贷款共计9.42亿元。其已经不能清偿到期债务,且明显缺乏清偿能力。

不过上述数据只是初步核算,神鹰集团最终的财务窟窿,外界无从获悉。在神鹰集团破产清算过程汇总,天宇会计师事务所有限公司是相关债权申报事项的统筹者。当记者向这家了解神鹰集团债务详情的情知人打听时,得到的回复是“不符合法院规定”。

有关人士称,神鹰集团在诸暨属于纳税大户,公司本身涉及面较大,包括当地多家知名企业。去年年底神鹰集团出现资金链危机时,当地政府也曾组织过应急措施。如果不是地方政府从中斡旋,神鹰集团可能撑不到今天。



1.神鹰集团服装加工车间 2.神鹰集团大门 3.鼎盛苑 4.朗臻·幸福家园



3.鼎盛苑 4.朗臻·幸福家园

菲达环保1.57亿元担保情况								
序号	担保方	被担保方	银行	融资到期日	金额	抵押物	抵押物评估单位价	市场价
1	菲达环保	神鹰集团	工行诸暨支行	2016.10.28	2700	朗臻·幸福家园	1.84万元/平方米	8888元/平方米
2	菲达环保	神鹰集团	浦发银行诸暨支行	2016.10.28	3000	朗臻·幸福家园	1.84万元/平方米	8888元/平方米
3	菲达环保	神鹰集团	稠州银行杭州分行	2016.10.28	3000	鼎盛苑	1.5万元/平方米	6000-7000元/平方米
4	菲达环保	神鹰集团	招行诸暨支行	2016.10.28	2000	鼎盛苑	1.5万元/平方米	6000-7000元/平方米
5	菲达环保	神鹰集团	中信银行杭州分行	2016.3.7	2000	鼎盛苑	1.5万元/平方米	6000-7000元/平方米
6	菲达环保	神鹰集团	平安银行和平支行	2016.3.21	3000	鼎盛苑	1.5万元/平方米	6000-7000元/平方米

魏隋明/供图 吴比较/制图

硬通胀抵押物现危情

距离神鹰集团200米外,便是菲达环保的所占地。因为连带责任互保,后者正感受着神鹰集团倒地带来的冲击。

从公开信息来看,菲达环保与神鹰集团在业务似乎并无交集,但二者的担保关系由来已久。菲达环保2006年年报显示,当年10月18日,其与神鹰集团签订《互保协议》,双方各为对方提供总额最高不超过1亿元的担保,互保期限自2006年10月至2008年10月止。

目前,菲达环保为神鹰集团的6笔银行融资提供担保,实际发生余额共计1.57亿元,其中神鹰集团的4笔融资到期日为2016年10月28日,其他两笔融资已于今年3月到期。

上述2笔融资担保,可以追溯到2014年。根据菲达环保2014年年报,报告期内,该公司相继为神鹰集团提供了6笔担保,担保金额合计1.57亿元,担保到期日为2015年6月1日至2015年9月18日。而后因为续保,也就有了现在的菲达环保的担保危机。

从操作过程来看,自去年11月收到关于神鹰集团的首笔贷款违约共欠25家银行贷款共计9.42亿元。其已经不能清偿到期债务,且明显缺乏清偿能力。

概括上述“反担保抵押协议”主要包括两部分:一是其中5700万元银行借款担保,以朗臻·幸福家园14间商铺为抵押物,于2015年12月办妥相关资产他项权证等抵押登记手续;二是另外1亿元银行借款担保,以鼎盛苑18间商铺为抵押物,于2016年1月办理预抵押登记手续。

房产抵押登记手续与预抵押登记手续略有不同,预抵押可防止在该房产上再设定其他权利,也具有排他效力,所以网签和预抵押登记手续具备

的效力,在诸暨的相关司法实践中,预抵押登记具有优先权。

2015年年报显示,因为神鹰集团担保事项,菲达环保计提了500万元预计负债。当时公司预计计提500万元预计负债可覆盖担保风险。主要依据包括,朗臻·幸福家园14间商铺评估价值为7013.69万元,上述鼎盛苑18间商铺评估价值为7207.31万元。反担保抵押资产评估价值合计为1.42亿元,与担保借款余额1.57亿元存在1479.01万元缺口。即便神鹰集团破产清算,公司因履行担保责任全额代偿,仍能就反担保资产不足部分的金额参与神鹰集团破产财产分配。

然而,神鹰集团破产清算成真时,菲达环保却开始变脸。5月6日,菲达环保公告称,鉴于神鹰集团申请了破产清算,由此公司为神鹰集团亿元银行融资担保存在重大风险,即对公司2016年度净利润产生最多达9500万元的损失。且未包括2015年度财务报表已计提预计负债500万元。

业内人士认为,房子早已成为民众心中的硬通胀,不论是金融机构还是民间借贷,倘若拿房子做抵押,融资难的问题也会迎刃而解。如果手握32间商铺,估值达到1.42亿元情况属实,菲达环保业绩变脸就显得有些诡异。

担保抵押物天价估值

从500万元到1亿元,预计负债的急速扩大使得担保抵押物备受关注。为此,证券时报记者对菲达环保上述的1.57亿元担保抵押物进行了一番了解。

菲达环保对神鹰集团的5700万元银行借款担保,以朗臻·幸福家园14间商铺为抵押物,根据绍兴华越资产评估事务所出具的《诸暨朗臻恒阳置业有限公司拟反担保涉及的房地产评估项目资产评估报告》,以2015年12月4日为评估基准日,幸福家园商铺评估价值为

7013.69万元,折后均价为1.84万元/平方米。

另外1亿元银行借款担保,以鼎盛苑18间商铺为抵押物,根据博文房地产评估造价集团有限公司诸暨分公司出具的《房地产估价报告》,以2016年1月4日为评估基准日,上述鼎盛苑商铺评估价值为7207.31万元,折后均价为1.5万元/平方米。

菲达环保和神鹰集团的所在地诸暨,隶属浙江省绍兴市。这个位居浙江中北部的城市,包括下辖街道、镇乡,人口百万左右。虽说诸暨人口不算多、经济也不差,但诸暨人同样为当地的高房价感慨。

据诸暨在线数据中心统计,2015年,诸暨商品房住宅(新房)成交量达到1.03万套,成交创下了历史新高。同期,房地产市场成交均价为7923元/平方米,同比下跌了4.6%。比较不难看出,朗臻·幸福家园、鼎盛苑的抵押评估价格,远高于当地市场的成交均价。

如果是高档豪宅,评估价远超市场价也不足为奇。然而,朗臻·幸福家园、鼎盛苑两个小区,在诸暨似乎并没有知名度。记者几次询问了当地市民和地产界人士,得到的答复是,“不知道在哪里。”

对于普通诸暨市民而言,对朗臻·幸福家园、鼎盛苑陌生也在情理之中,因为二者与诸暨市区,尚有一定的距离。朗臻·幸福家园位于诸暨市浣东街道王家湖村,后者位居暨阳街道小陈家村。

从诸暨市区出发,驱车约15分钟车程,就能到王家湖村。然而,当朗臻·幸福家园呈现在记者眼前时,却不是“高大上”的豪宅聚集区,而是居住条件很普通的住宅小区。

朗臻·幸福家园小区的东、北两侧,是几个尚在建设中的楼盘。不多的车辆经过时,卷起一阵尘土。从入住情况来看,朗臻·幸福家园小区并不是“高大上”的豪宅聚集区,而是居住条件很普通的住宅小区。朗臻·幸福家园小区的东、北两侧,是几个尚在建设中的楼盘。不多的车辆经过时,卷起一阵尘土。从入住情况来看,朗臻·幸福家园小区并不是“高大上”的豪宅聚集区,而是居住条件很普通的住宅小区。

朗臻·幸福家园一商铺门前,竖立一块商铺出售广告——“沿街旺铺出售,折后均价8888元/平方米起”。

除此之外,很多尚未开门的商铺,也贴着各自的出租或者出售信息。询问得到,待售商铺的价格8000-10000不等,具体视位置而定。

较朗臻·幸福家园而言,鼎盛苑的位置就更加偏僻。这个位居诸暨市区北郊的楼盘,载记者前住的出租车司机都不清楚,前往鼎盛苑的所占地小陈家村的路上,司机反复向记者表示,小陈家村已经是诸暨的郊区,不可能有超过1万/平方米的房子。

一路上,出租车司机还几次打听,都未获悉鼎盛苑的具体位置。因此,他将记者送到小陈家村的一处建设中的楼盘后,自己开车走了。而这个尚未完工的楼盘,正是鼎盛苑,但因为大门尚未建好,没被太多人知晓。

因为鼎盛苑尚在建设中,偶尔能遇到进出的施工人员。一位自称是项目方的工作人员对记者称,鼎盛苑现在的开发商是中普建设,老板原来也是神鹰集团的人,后来辞职后自己创业。”而对于鼎盛苑与神鹰集团关系,上述人士称“不了解”。

鼎盛苑与鼎园小区一路相隔。目前,鼎园小区的房价8000元左右/平方米,但是,鼎园小区属于普通商品房小区,而鼎盛苑是一个安置小区。

出入鼎园小区的住户告诉记者,作为城市郊区的普通安置小区,鼎盛苑的价格,不会贵到哪里去。6000-7000元/平方米到顶了。关键是,这里已经属于郊区,没人气,不可能卖出好价格,有没有人要还是问题。

菲达环保公告显示,朗臻·幸福家园小区14间商铺建筑面积3805.07平方米,评估价值为7013.69万元,折后均价1.84万元/平方米;鼎盛苑18间商铺建筑面积4800平方米,评估价值为7207.31万元,折后均价为1.5万元/平方米。

也就是说,从证券时报记者的实地探访来看,菲达环保1.57亿元担保抵押物的市场价格,与抵押评估价相差甚远。