

地王“怪相”:市值77亿信达地产砸上百亿抢地

证券时报记者 刘宝兴

6月1日,上海宝山区宝山新城顾村地块竞拍,24家地产公司参与竞拍,最终信达地产(600657)以58.05亿元夺得,平均楼板价36962元/平方米,溢价率超过300%,刷新宝山区单价地王纪录。而在不久前的5月27日,信达地产联合万科在杭州以123.18亿元竞得一地块,截至目前该地块仍是今年的全国总价地王。

此次参与上海宝山区宝山新城顾村地块竞拍的有24家地产商,包括信达、保利地产、中铁建、中铁、华润、招商、金地、万科、龙湖、九龙仓等公司。而保利地产在5月18日以54.5亿元拍得上海浦东新区周浦单价地王时,参与的地产商共计37家,近两个月参与上海土地拍卖的地产商数量持续保持高位,地产商夺地激烈。

需说明的是,此次夺得宝山单价地王的信达地产,在5天前的5月27日,刚刚联合万科以123.18亿元夺得杭州市滨江区奥体单元MU-01、MU-02、MU-03地块,其中,信达地产拥有该地块50%的权益。

前述地块123.18亿元按信达地产占比50%测算,再加上今年1月6日,信达地产曾以33.9亿元夺得杭州上城区南星单元B-02地块。综合前述三个地块,信达地产今年年初至今的半年时间里,保守估计,为了抢地共投了154亿元。

截至6月1日收盘,信达地产股价为5.05元/股,按15.24亿股本测算,总市值仅76.98亿元。市值才70多亿,就花了100多亿抢地王。”有投资者对这一现象表示不理解。

而信达地产不久前在年报中披露2016年规划称,今年公司计划签约销售额100亿元,计划土地投资额80亿元;计划新开工面积130万平方米,计划竣工面积120万平方米。

由此,信达地产半年内3次出手抢地、土地投资额合计154亿元,远远

超过了全年80亿元土地投资额的规划值。

实际上,信达地产在去年实现营收81.36亿元,同比增长67.73%;实现归属于上市公司股东净利润8.6亿元,同比增长12.05%。在中国房地产测评中心发布的排行榜中,信达地产的销售面积和销售金额双双跻身房地产企业销售百强,其中销售面积由2014年的96位上升至79位,销售金额由2014年的百名以外提升至97位。

信达地产此前发布五年发展规划显示,公司战略定位为持续发挥中国信达背景资源和协同合力,打造有信达特色的金融地产发展模式,建立地产开发、金融投资、专业服务三大体系成熟互补的业务发展格局,成为具有行业知名度的综合开发投资服务商。

按照规划,在区域布局中,信达拟重点关注经济强市与人口导入城市,逐步形成“3+2+X”布局,“3”指长三角、珠三角和京津冀城市群,“2”指长江中游和成渝城市群,“X”指不在五大城市群内的二线和区域中心城市。

这样的定位以及规划,或许能透露出信达地产在一线城市上海和发达二线城市杭州抢地的意图。但数据显示,截至去年年底,信达地产资产负债率高达83.24%,较年初增长5.06个百分点;同时,去年信达地产的经营活动现金流量净额为-43.46亿元,原因就在于规模扩大,新增土地储备所致。

据悉,去年全年信达地产新增储备规划建筑面积111万平方米,截至去年年末,信达地产在建面积317.60万平方米。

数据还显示,截至去年年末,信达地产手上货币资金仅59亿元;信达地产今年3月公开发行了两期债券,合计募资30亿元。但这不妨碍信达地产“超规划”花钱抢地,为此,甚至信达地产不惜维持高负债率和负现金流。

在此前债券募集说明书中,信达



IC/供图

地产表示,公司最终控股母公司为中国信达资产管理股份有限公司,中国信达全资子公司信达投资为公司的控股股东,信达地产作为中国信达旗下

唯一房地产开发业务运作平台,可以充分利用信达投资和中国信达资源优势,获得在项目资源获取和融资等方面的支持。

大连友谊控股权生变 武汉国资委身影浮现

证券时报记者 孙宪超

大连友谊(000679)6月1日晚公告称,控股股东友谊集团拟将其持有的1亿股公司股份,作价13亿元转让给凯生经贸、恒生嘉业与武信投资集团合资设立的一家公司。公司股票将于6月2日开市起复牌。

此前跨界收购叫停

从今年5月中旬开始,大连友谊就一直受到市场的关注,这主要是因为该公司在5月18日晚宣布终止与武汉国资方面的重大资产重组。根据大连友谊此前公布的重组方案,大连友谊拟以发行股份方式收购武汉信用担保集团股份有限公司100%股份、武汉企业担保有限责任公司90%股权、武汉中小企业信用担保有限公司100%股权、武汉信用发展投资管理有限公司100%股权、武汉信用小额贷款股份有限公司18%股份、武汉资信管理有限公司100%股权、武汉信用评级有限公司90%股权以及汉信互联网金融服务(武汉)股份有限公司70%股

权。同时,大连友谊拟向不超过10名其他特定投资者发行股份募集配套资金,总额不超过30亿元,用于增加本次交易标的之一武汉信用担保(集团)股份有限公司的注册资本,并支付交易费用及补充公司流动资金。

由于大连友谊以零售、酒店、物流为主营业务,而拟重组的资产主要以小额贷款及信用担保等金融业务为主,因此这也被看成是一次典型的跨界重组。值得注意的是,在大连友谊5月18日晚宣布终止与武汉国资方面的重大资产重组时,恰逢市场风传证监会已经叫停上市公司跨界定增,涉及互联网金融、游戏、影视、VR四个行业。正因如此,当大连友谊宣布终止重大资产重组时也引发了市场的高度关注,各种各样的解读也纷至沓来。

凯生经贸、恒生嘉业、武信投资集团合资设立收购方的股权结构为:凯生经贸持股38%,恒生嘉业持股22%,武信投资集团40%。

据了解,大连友谊目前的实际控制人为大连嘉威德投资有限公司,如上述股份转让最终实施完成,大连友谊的实际控制人将变更为陈志祥。另外,本次股权转让完成后,友谊集团持有大连友谊的股份数量将降至666万股,占公司总股本的1.87%。

实际控制人将变更

因为早在5月18日晚间的时候,大连友谊就曾经公告称“控股股东拟探讨股权转让事宜”,市场对此一直也是颇为期待,而大连友谊的控股股东也没有令投资者等待太长的时间。

大连友谊已经宣布自然终止的

重大资产重组方案显示,一旦重组成功完成,大连友谊总股本预计由3.56亿股增至10.16亿股,武信投资集团及其一致行动人武信管理公司将合计持有大连友谊64.93%的股权,武信投资集团将成为公司控股股东,武汉金控将成为公司实际控制人,武汉市国资委将成为大连友谊的最终控制人。

虽然重大资产重组已经自然终止,但是在本次大连友谊控股股东拟13亿元转让控股权事宜当中,武汉国资委的身影再度浮现。据了解,武信管理公司持有武信投资集团25%的股权,为武信投资集团之控股股东;武信管理公司由武汉金控持有100%权益;武汉金控由武汉市国资委全资持有。武信投资集团的实际控制人为武汉金控。

另外,凯生经贸和恒生嘉业均是武汉当地企业。为此,有市场人士猜测,武汉国资委在本次股权转让当中充当了重要角色。不过,根据陈志祥与武信投资集团出具的声明,陈志祥与武信投资集团之间不存在关联关系,也不存在一致行动安排。

今年已有80余家上市公司推股权激励方案

证券时报记者 周少杰

在宏观经济、股票二级市场双低迷之时,众多公司推出股权激励方案,或许折射出上市公司对当前股价的认可和对未来的信心。

上市公司推出股权激励热情高涨。证券时报·莲花财经记者统计发现,今年前5月,董事会或股东大会通过股权激励方案的上市公司就有84家,而去年全年公告推出股权激励方案的公司有147家。

股权激励迎来高峰

尽管市场经历大幅波动,上市公司股权激励在2015年迎来高峰。

上海荣正咨询5月30日发布的《中国企业家价值报告(2016)》显示,去年公告股权激励方案的上市公司总数达到147家。其中,有117家使用限制性股票工具,占比79.59%;有7家使用期权+限制性股票的复合型工具,占比4.76%;全年使用股票期权工具的上市公司有23家,占比15.65%。

2015年,147家公告股权激励的公司中,138家为民营企业。民营企业数量远远多于国有企业,主要原因有国有企业实施股权激励存在双重监管下的审批复杂、业绩考核苛刻,激励对象的收益有明确的上限控制等更多约束。

2015年,在排除公告未披露具体股权激励数、采用业绩完成不同情况授予不同股数、激励基金虚拟权等情况后,有效公告为120家,96.9%的企业股权激励资金来源都属于员工自筹资金。

此外,新三板公司的股权激励数量呈现出爆发式增长。目前,推出股权激励的新三板企业占企业总数比例仍然较低,落地实施比例仅0.22%,与沪深A股股权激励实施占比21.76%有较大差距。但2016年已有116家企业推出股权激励计划,相比2015年同期的29家,增幅达300%。

荣正咨询董事长郑培敏表示,一系列政策的渐次实施,表明监管部门对股权激励事项从逐渐认可到支持与鼓励。

例如,网宿科技自上市以来陆续推出了五期期权激励计划,将股权激励作为长期的激励措施。自2010年实行第一期股权激励至今,累计共授予8000多万份股票期权(包括已行权和未行权的份额),这五期激励共惠及员工1253人次,占公司总人数的1/3以上,被荣正咨询授予股权激励最佳实践奖。

在网宿科技最新一期的股权激励计划中,2016年激励计划的激励对象人数为462人,占公司总人数比例1/5。已授予且尚未行权的有效期权数量为988.38万份。

不过,在整体经济形势较为低迷的背景下,上市公司推出股权激励方案,也可能由于自身经营等行政条件不达标,股权激励宣告流产。2013-2015年的三年间,终止实施股权激励的公司分别有22家、25家、33家。今年来,已有9家公司终止实施股权激励。

与此同时,即便公司业绩达标,但因股价表现不理想,未达到员工行权的利益空间,客观上也导致很多员工主动放弃行权。

业内人士分析,股权激励方案要取得成功,一方面是要寻找市场低迷的时点推出股权激励方案,更重要的则是,公司本身具有较强的成长性,而这种成长性可以通过股权激励的方案得到更大的释放,这样才能实现上市公司、普通投资者、公司高管多赢的格局。

凯盛科技:柔性镀膜业务已有订单

证券时报记者 翁健

凯盛科技(600552)6月1日晚间公告,公司柔性镀膜业务目前已有在手订单,但对全年业绩影响不大。此前,公司收到上交所问询函,要求对子公司柔性镀膜项目投产等事项进行核实并补充披露。公司股票将于6月2日复牌。

根据上述问询函,上交所的第一个疑问聚焦在柔性镀膜项目的投产时间上。据悉,凯盛科技早在2014年8月11日披露召开董事会决定投资柔性镀膜生产线,当时预计项目建设期为12个月,但截至2016年5月31日公司披露项目投产,已接近两年。

上交所要求凯盛科技说明项目未能按时投产的具体原因。对此,凯盛科技表示,公司于2014年8月11日公告投资柔性镀膜生产线后,项目开始筹建,到2015年7月生产线建成开始调试,当年9月份开始试生产,产品陆续交多家客户测试。由于柔性镀膜产品工艺技术难度大,客户对产品的光学性能、电性能、理化性能等指标要求高,为了保证产品质量,客户多采用进口材料,故对产品采取审慎的态度,严格按照测试程序,小批次、中批次反复多次检测和试用,直至合格后才进行大批量导入。

因此从2016年3月以后,客户才逐渐开始批量使用公司产品。至2016年5月,该生产线产能和良率已达到设计要求,满足投产条件,公司及时发布了项目投产公告。除了投产时间,上

炒股之余有惊喜 德美化工给股东送猪肉

证券时报记者 刘宝兴

对上市公司股东而言,能够得到上市公司免费寄送的实用性礼物,或许是在投资股票之外的一个惊喜。

6月1日,德美化工(002054)宣布向公司股东赠送“英农草香猪优品礼盒”。据悉,这是这家上市公司第二年给股东送礼物,在去年,德美化工向股东赠送的是“英农”鲜肉腊肠产品。

证券时报记者不完全统计发现,最近四年,给股东寄送礼物的上市公

司在增多,还有3家公司已经连续两年给股东送礼物。这些公司寄送的礼物普遍是公司自己的产品,包括猪肉、牛肉、鸡尾酒、青稞酒、龟苓膏、紫砂壶、产品体验卡,还有安全套。

对上市公司来说,给股东赠送产品、体验,本身费用不高(活动预算最高的一家公司费用是1240万元),可以拉近和股东的距离,增强股东黏性,让股东了解公司的产品和业务,收集股东意见,同时也是一次打广告、拓宽营销渠道的机会。

根据德美化工公告,截至今年5

月12日登记在册的控股股东都可以免费申领,申领日截至7月15日。实际上,这是德美化工第二年给股东送猪肉,去年德美化工给股东送了“英农草香猪”为原料生产的“英农”鲜肉腊肠产品。

同样连续两年给股东送免费礼物的还有青青稞酒。该公司在2013年、2014年连续两年给股东免费赠送了“股东礼品盒”一套,并附赠“天佑德青稞酒购酒卡”一张,据公司介绍,每项赠送活动的预算约为345万元。

证券时报记者发现,2013年以

来,除了德美化工的猪肉和青青稞酒的青稞酒,给股东免费送吃喝产品的上市公司还包括:量子高科向股东赠送龟苓膏产品(12杯装),赠送活动预算为100万元;黑牛食品向股东赠送6瓶装6种口味的TAKI鸡尾酒饮料,活动费用均由董事长承担;得利斯以市场价格订购5万份澳洲牛排产品赠送给股东,得利斯预计活动预算约1240万元,对这么贵的牛肉公司设置了有一定的门槛,得利斯规定获赠股东的资格是需要持有1000股以上股份。

交所还对上述项目的市场前景表示关注,要求披露更加详尽的信息。根据凯盛科技的表述,柔性镀膜项目已为国内外知名手机和平板品牌批量配套”。对此,上交所要求凯盛科技补充说明知名手机和平板品牌的具体名称,公司目前是否已有在手订单及其数量;该细分产品的目前市场容量、公司的市场占有率、核心竞争力和主要竞争对手。同时量化分析该项目投产对公司今年上半年及全年业绩的影响。

凯盛科技在回复函中对上述问题一一作答。凯盛科技表示,据公司客户反馈,公司产品终端使用于魅族、酷派等国内知名品牌,目前已有在手订单,订单及数量涉及商业机密,公司不予披露。该细分产品目前国内市场容量约100万平方/月,其中大部分为进口。公司目前的市场占有率为8%。主要竞争对手国内为汕头万顺等,国外为韩国NAWOO等。

而凯盛科技坦言,由于该项目体量小、盈利占比较小,投产后对公司今年上半年及全年业绩的影响不大,以目前时点价格预计今年可实现销售收入5000万元,利润总额800万元。由于产品单价下降,项目收益率和回收期与2014年8月投资时测算的数据相比,均有下降。

与此同时,上交所在问询函中还对凯盛科技布局OLED显示封装技术表示关注。凯盛科技表示,公司下一步拟研发柔性OLED显示封装技术。