

Investigation · companies

福民商厦“附体” *ST 白猫能否变“好猫”



四年前被强行拍卖的一座“烂尾楼”；四年后，将作为重组资产置入 *ST 白猫。

9月16日，*ST 白猫继 2008 年之后再次公布了重组预案。根据预案，大股东新洲集团拟以福民商厦一期置换 *ST 白猫原资产，公司主业将由牙膏等日用化学品的生产销售变更为商业物业的租赁经营。

剥离亏损业务注入商业地产，并未激发市场热情，相反 *ST 白猫股价直线下跌。部分投资者致电本报称，置入资产曾是上海城隍庙的知名“烂尾楼”，而置出的金沙江土地评估单价仅为 1500 元/平方米，因此，以金沙江地块和“中华”、“美加净”等民族品牌置换“烂尾楼”，太不合算了。

◎记者 吴芳兰 ○编辑 裴海亮

城隍庙“烂尾楼”前传

大股东新洲集团用来借壳的“孙公司”资产——福民商厦一期，曾是上海城隍庙著名“烂尾楼”，2004 年曾因巨额债务纠纷被法院强行拍卖，在三次流拍后，于 2005 年被浙江一神秘买家以 2.37 亿元购得，此后便消失在公众视野。

命运多舛的福民商厦，最早的开发者为上海亿德经济发展公司，该公司于 1994 年 4 月成立，2006 年 5 月 18 日因 2003 年与 2004 年未曾年检而被吊销。

工商资料显示，亿德公司的前身是江西省井冈山经济发展有限公司上海分公司，1993 年 3 月，由井冈山经济发展有限公司出资 100 万元注册成立，法人代表金勇。1994 年 3 月 18 日，井冈山上海分公司正式更名“上海亿德经济发展公司”。

1994 年 4 月 27 日，亿德公司注册地迁至上海南市区（现并入黄浦区）王家码头路 123 号，后获得福民商厦的开发权。1994 年 8 月申请经营范围增加“自建、联建、参建房屋”等。此前公司主营业务为普通机械、五金家电等，经营范围为零售批发、代购代销等，不涉及房地产开发，也没有任何开发经验。

此后，亿德公司迅速做大，1994 年 12 月，公司注册资本增至 5000 万元，其原因为“与南市区市场开发总公司合作建造福民商厦”、“拟对福民商厦建设地址：福佑路 40 号街坊 7-1 地块进行批租”。期间，亿德公司分别投资 2.49 亿元、1.36 亿元，设立了上海登丰房地产有限公司和上海福民房地产公司。

此后，亿德公司资金链趋于紧张。1999 年，福民商厦仍未完工。2000 年 4 月，亿德公司再次要求延长营业执照至 2003 年，称福民商厦项目仍在继续开发。根据亿德公司报表，2000 年、2001 年及 2002 年三年中，亿德公司主营业务收入均为 0 元，负债和所有者

权益总计为 6.45 亿元、6.51 亿元、6.53 亿元。

亿德公司最终没能等到上海房地产市场的复苏。2001 年，因严重资不抵债，亿德公司遭遇浦发银行、建设银行、中海海盛等多家银行和借款方联合追债，福民商厦被上海市黄浦区法院及上海市第二中级人民法院等多家法院查封。陷入困境的亿德公司多次搬迁办公场所，人员较大变动，在 2002 年连营业执照都遗失了。

福民商厦也成了上海城隍庙最大的“烂尾楼”。2004 年，当地媒体报道称，“福民商厦”项目一期已经于 2000 年上半年通过验收，二期项目尚未开发面积约为 3456 平方米，地块原有居民和企业 200 余户，从 1999 年 3 月起开始动迁，同年 7 月因动迁资金未到位，停止动迁，成为“烂尾楼”。

2004 年 8 月 28 日起，法院委托六家上海 A 级资质拍卖行面向全国整体拍卖福民商厦。最初整体评估价约为 4.8 亿元，买家需要负担二期建设地内的动迁、安置以及清场的费用。

颇为周折的是前三次拍卖会均无人举牌竞标，价格由最初的 3 亿元降到 2.45 亿元、2.3 亿元。成了当时轰动一时的新闻，上海多家媒体对此进行了报道。其间，主拍方还特地前往杭州等地推介，希望吸引江浙买家。

直到 2005 年 2 月 21 日，福民商厦四度走上拍卖会，起拍价 2.36 亿元。根据当时的媒体报道，“1 号竞买者举牌竞标，现场没有第二个买家举牌竞价”。最终，福民商厦最终以 2.36 亿元底价得以拍出，媒体仅报道，这一神秘买家来自杭州。

据了解，拍卖所得款项首先用来偿还银行 3.3 亿元贷款，而债权人损失惨重，其中，中海海盛 967.90 万元欠款后作为坏账计提。



重组之路多坎坷

拥有“中华”、“美加净”等民族品牌的白猫股份同样命运多舛。

白猫股份的前身是上海双鹿电器股份有限公司，2001 年 6 月，双鹿股份的资产、负债与白猫集团下属子公司上海牙膏厂的资产、负债进行整体资产置换，完成了重大资产重组。2001 年 8 月 23 日双鹿股份更名为白猫股份，并于 2002 年 4 月 18 日恢复在上海证券交易所上市交易。

资产置换后，由于牙膏行业整体盈利能力下降，白猫股份 2004 年净利润仅 312.95 万元，同比下降了 80.42%。2005 年 4 月就传出大股东白猫集团将出让所持 44.48% 白猫股份股权，这一传言后被大股东方面证实。

2005 年 8 月 18 日，大股东上海白猫集团与新洲集团签署股份转让协议，白猫集团将其持有的白猫股份 29.99% 股份，以每股 1.638 元的价格转让给新洲集团，转让总价为 7469.28 万元；新洲集团成为白猫股份第一大股东，白猫集团持股 14.49% 为第二大股东。

不过，新洲集团并未成为白猫股份的救世主。由于重组进展缓慢，白猫股份于 2007 年、2008 年连续两年亏损，公司股票于 2009 年 3 月 24 日被实施“退市风险警示”，股票简称由“白猫股份”改为“*ST 白猫”。

2008 年 4 月 29 日和 5 月 9 日，白猫集团与白猫集团曾签订《框架协议》和《补充协议》，拟两个房地产公司的股权与上市公司的资产进行整体置换，置入资产不足 2 亿元。后因拟置入的北京项目发生了工程款纠纷诉讼问题等，重组最终被搁置。

新洲集团董事长傅建中在近期接受媒体采访时大道苦水：*ST 白猫原来的大股东也是现在的二股东上海白猫集团是国资公司，几年来主管方从轻工集团到电气集团再到徐汇区国资委，每次变更都要重新审议重组事宜，两三年的时间就消耗掉了。

资料显示，新洲集团于 2003 年 3 月注册成立，注册资本 3.3 亿元，注册地杭州市西湖区公大大厦南楼 303 室，原名浙江新瑞集团有限公司，由傅建中、林海文于 2003 年 3 月共同设立。注册资本 1 亿元，其中傅建中出资 2000 万元，林海文出资 8000 万元。

2003 年 12 月，杭州工商信托投资公司出资 2.3 亿元，新洲集团注册资本增至 3.3 亿元。到 2005 年 6 月，杭州工商信托所持股权全部转让给傅、林二人，两人持股比例为 45% 和 55%。其后又经过两次股权转让后，傅建中、林海文、王晓夏持股比例为 45%、35%、20%，傅建中为新洲集团实际控制人。

资料显示，傅建中出生于 1950 年 6 月 23 日，早年曾在中国农村发展信托投资公司浙江分公司任总经理，2002 年至 2003 年，在海南省海德纺织股份有限公司任董事长。另一股东林海文 1994 年至 1999 年从事证券及期货行业，1999 年至 2003 年就职于浙江赛纳集团。

此外，在入主白猫股份前，新洲集团还曾计划进军哈高科。2003 年 12 月 26 日，浙江新洲集团分别与房屋建设公司、对外贸易公司签署股份转让合同，受让两者持有的哈高科 18.45% 的股份。不过，那次股权转让没能通过国资委的审核。

置出土地被疑低估

除了对福民商厦一期盈利能力存在担忧外，也有投资者致电本报称，*ST 白猫置出资产中金沙江地块评估价过低，每平方米单价仅 1500 多元，与普陀区周边动辄上万的楼盘存在巨大差异。

预案显示，根据白猫股份提供的资料，白猫股份拥有的土地使用权调整后账面值 1175.74 万元，其土地位于金沙江路 1829、1873 号，为工业用地，总面积为 28240 平方米。经评估，位于上海市金沙江路 1829—1873 号的土地使用权评估值为 4261.42 万元，增值率为 262.45%。主要原因为近年随着各地土地供给量的减少，土地需求的增加，土地价格进一步上扬，造成现时土地使用价值增值。

但是投资者认为，按照 28240 平方米的面积和 4261.42 万元的评估价计算，单价仅为 1509 平方米/元。而更远的金沙江路 2299 号的金沙雅苑、金沙江路 2098 号的万景园等住宅楼盘，单价在 1.8 万元左右。

9 月 25 日，记者来到金沙江路 1829 号，这里也是 *ST 白猫的办公地和工厂所在地，距离上海 3、4 号地铁金沙江路站约 4 公里左右。*ST 白猫证券事务部有关人员表示，该地块为工业用地，不能按照商住用地来计算，且该评估价是经中介机构评估所得，不存在被低估。

资料显示，金沙江地块是白猫借壳双鹿时的置入资产之一。根据当时公告，上海牙膏厂拥有位于金沙江路 1829、1873 号总面积为 28240 平方米的国有土地使用权，建筑面积为 20760 平方米的房屋；以及位于常德路 774 号总面积为 1750 平方米的国有土地使用权，建筑面积为 3817 平方米的房屋置入白猫股份。该两处土地使用权和房屋价格为 6226.89 万元，净值 5651.84 万元，在 2001 年办理变更手续。

换言之，金沙江地块的评估基数为 2001 年之前。此外，常德路 774 号地块于 2006 年被动迁，1 号楼获得动迁补偿费 593.24 万元，2 号与 3 号楼动迁补偿费 2599.65 万元。

*ST 白猫有关人士向记者表示，*ST 白猫除了“中华”、“白猫”等品牌，以及金沙江路的这块地外，其资产已经所剩无几，况且白猫股份的人员也将“人随资产走”，这其中涉及到大量人员安置成本。

*ST 白猫二股东白猫集团有关人士也表示，集团希望放弃这一壳资源，置换出白猫股份的资产和人员，其中资产评估均经过中介机构严格评估，不存在国有资产流失问题。

*ST 白猫的另一重要资产是“中华”、“美加净”等 24 个注册商标的价值。上世纪 90 年代中期上海白猫风光无限，销售收入曾达 17 亿元，总资产高达 10 亿元以上，洗涤剂占到市场总额 50%。上次重组因品牌无形资产未纳入净资产评估而饱受质疑；本次重组，白猫股份于评估基准日的无形资产评估值为 13865.89 万元，调整前账面值 0.00 元。

根据预案，截至评估基准日 2009 年 7 月 31 日，白猫股份评估前的净资产账面值为 1.21 亿元，评估值为 3.09 亿元，增值率为 154.74%。

股东大会将决定命运

能否获得股东大会的通过，是本次重组的必经门槛之一。

根据有关规定，本次重组须经 2009 年度第一次临时股东大会审议通过，并经中国证监会核准后方可实施。

*ST 白猫公告称，拟于 10 月 12 日在位于上海市漕宝路 38 号华夏宾馆三楼华夏厅召开 2009 年第一次临时股东大会。由于本次交易构成关联交易，新洲集团、白猫集团将在股东大会上回避表决。

*ST 白猫证券部有关人士表示，已连续亏损两年的 ST 白猫，如果本次重组不能成功，将面临退市风险。

但市场并未为 *ST 白猫重组预案报以掌声，股价连连下挫。9 月 16 日至 18 日连续三个交易日内股票交易价格触及跌停限制，9 月 21 日 *ST 白猫发布股价异动公告称，目前，公司生产经营正常，不存在应披露而未披露的事项。

9 月 25 日，某媒体刊发了新洲集团董事长傅建中的专访。文中，傅建中称要将重组进行到底。在上述专访“未来发展空间可期”一节中，傅建中表示，商厦二期经营面积较一期更大、品质更高，更重要的是商厦二期物业全部为自有，而一期租金水平最高的一、二楼物业部分已出售。集团支持白猫股份开展物业收购业务，进一步拓展主业规模，尽快提升盈利空间。

此外，新洲集团目前已形成房地产和资源开发两业并举的业务格局，介入资源开发领域，并已取得了前期成效。傅建中表示，*ST 白猫作为新洲集团旗下唯一的上市公司，在股改时即已承诺五年不转让，一定会将重组进行到底，集团将在人力、物力等方面给予全方位的支持。

不过，记者从有关人士处获悉，傅建中透过媒体作出上述承诺，监管部门认为，涉及 2010 年公司发展方向等事宜，存在误导投资者的可能，责令傅建中作出情况说明。

事隔四年增值 158%

事隔四年后，福民商厦一期再次出现在公众视野。这一次，它成为 *ST 白猫的置入资产。*ST 白猫 9 月 16 日公布的预案显示，本次拟置入资产为鹏丽投资 100% 的股权，鹏丽投资的主要资产为福民商厦一期的资产。经评估，拟置入的净资产账面值为 1.23 亿元，评估值为 3.17 亿元，增值率为 158.49%。

预案写明，福民商厦系亦隆置业于 2005 年 2 月 21 日出价 2.36 亿元，以拍卖方式取得的资产。亦隆置业于 2007 年 7 月付清全部拍卖价款，并于 2008 年 1 月 31 日取得房地产权证。虽然在亦隆置业收购该项资产之前福民商厦已对外经营，但由于原有股东陷入法律诉讼，对该商厦的出租经营产生了较大影响，经营期限实质上从 2007 年 7 月开始。

拟置入的福民商厦一期可供租赁建筑面积为 13064.08 平方米，可供租赁使用面积为 5910.09 平方米，含地下二层的可供租赁使用面积总计为 7297.09 平方米。预案也表示，资产单一且整体规模较小。

鹏丽投资 100% 股权的持有者是 *ST 白猫大股东新洲集团的子公司仁众投资，即新洲集团“孙公司”将借壳 *ST 白猫实现上市。出生仅 4 月就担任借壳重任的鹏丽投资，其 2007 年度、2008 年度审计报告净利润均出现亏损。

预案指出，鹏丽投资是 2009 年 5 月从亦隆置业分立的公司。2007 年 7 月至 2008 年 2 月，由于未全部付清转让价款，亦隆置业尚未获得对福民商厦的实质控制权，未能投入大量的人力、物力等资源，福民商厦的资产利用效率不高，租金长期低于周边物业平均水平，公司历史经营记录未能真实反映该物业的实际经营状况，导致鹏丽投资模拟备考 2007 年度、2008 年度审计报告净利润均出现亏损。

亦隆置业接手福民商厦后的投入仅为装修。预案显示，亦隆置业于 2009 年 2 月开始陆续对福民商厦地下一层、地上三层、地上四层及地上二层进行改建及装饰工程，工程总投入估算价款为

