

■ST重实卖资产迷雾追踪之一

# ST重实“烫手山芋”欲做他人“摇钱树” 西安希望城价值成谜

◎记者 魏梦杰 ○编辑 李小兵

真的很难见到如西安希望城这般“善变”的资产了。在最初的重组报告中,它是一块能增加上市公司业绩的优质资产;在挂牌转让的理由中,它的销售业绩和盈利水平大打折扣;而在受让方手中,它正准备作为优质资产成为借壳上市的主角之一。

或许从ST重实的历史公告中,更能感受西安希望城的“善变”。在2007年12月当时还叫作“ST重实”的公司所公布的收购报告书中,我们得以首次见到西安希望城的容颜。这时,西安希望城的身份是ST重实股改方案中的拟注入资产。当时,西安希望城50%股权获五成溢价,评估值为5998.21万元,评估增值率达50.92%。

此后,在2008年5月公布的《向特定对象发行股份购买资产报告书(修订稿)》中,公司更是大为肯定了西安希望城的发展前景:截至到本补正材料出具之日,已有409套被客户预订,预计面积达到3.92万平米,预计销售协议金额1.5464亿元。

在2008年度,申银万国关于重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产重组之持续督导意见中也有对西安希望城的描述:由于市场低迷、成交量萎缩,公司调节销售节奏,实现预售收入1.69亿元。”

然而到了结算2008年全年业绩的时候,原来容颜靓丽的西安希望城则“惨遭毁容”:在申银万国所发的《关于重庆实业2008年业绩未达盈利预测目标的说明及致歉信》中,汶川

地震和不再景气的房地产市场成为西安希望城业绩下滑的元凶。作为2008年主要利润来源之一的西安希望城项目的销售在地震之后完全停滞,严重打乱了公司原先计划的销售、竣工和交房时间,直接影响了销售收入的结转。从而无法实现净利润1908.35万元的盈利目标。”

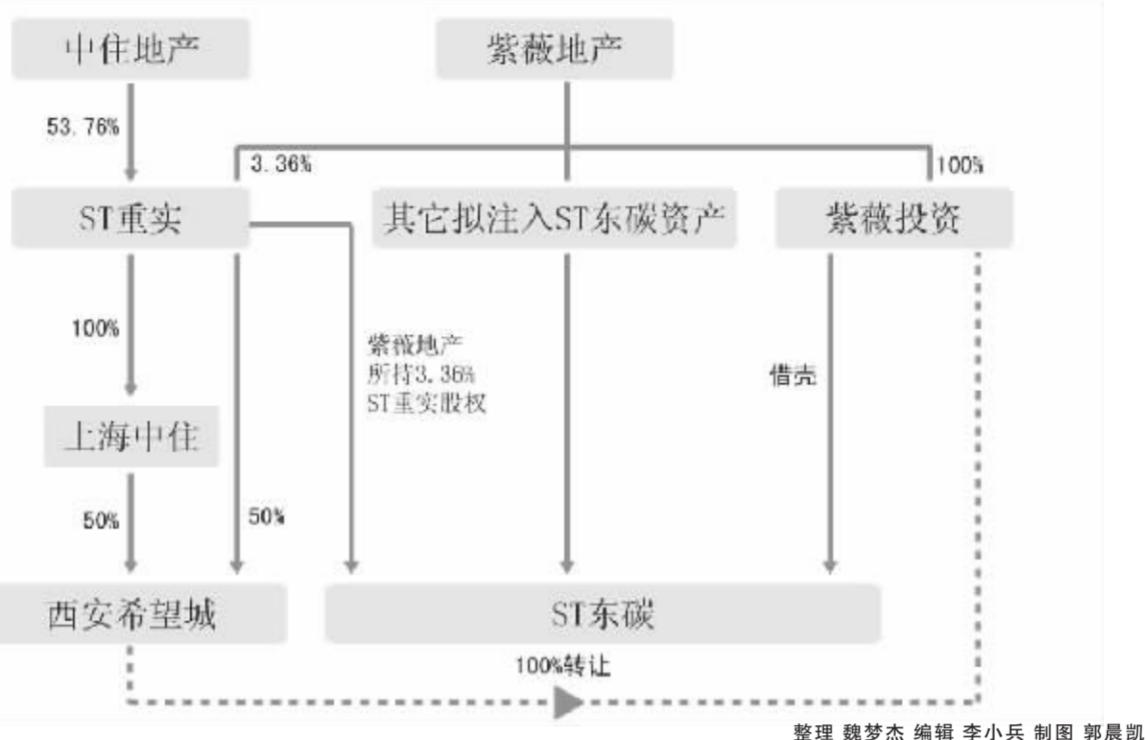
此后,在重庆证监局的《关于责令重庆国际实业投资股份有限公司限期整改的通知》中称:公司2008年实际实现营业收入仅为盈利预测的3.77%,净利润仅为盈利预测的67.03%。定向增发收购部分主要子公司的营业收入、净利润的预测数与实际数存在重大差异。”当然,西安希望城便是“定向增发收购部分主要子公司”之一。

在ST重实2009年的半年报中,有关总结西安希望城上半年业绩的文字是这样记述的:截至2009年6月25日,希望城项目本年度共计销售房屋270套,面积19100平米,备案销售合同额8621万元。”

西安希望城在ST重实手中最后一次完成变脸应该是在即将离别的时刻。这家2008年与2009年上半年合计预售超过2.5亿元的公司,最终以1.21亿元的价格被公司转卖。

记者联系到ST重实。公司表示,出售西安希望城是出于多方面的考虑。公司称,当时购入西安希望城是在2007年末,时值房地产市场一片景气,因此对项目的估值和预期都相当乐观。然而经历2008年的自然灾害和楼市震荡,西安希望城的销售变得不乐观起来。此外,公司正面临债务到期缺乏现金的窘境,因此公司决定出

ST重实-西安希望城-紫薇地产关系图



整理 魏梦杰 编辑 李小兵 制图 郭晨凯

让该资产,换取现金来偿还债务。

ST重实的半年报中确实显示出公司在现金流上的窘迫。公司合并报表的期末货币资金为1.17亿元,而流动负债却达7.30亿元。显然,公司在此次出售盈利能力不乐观的资产变现还债属正常行为。

然而令记者难以理解的是,该资产的接盘方为一家正在积极借壳实现资产上市的企业。花费1.21亿元买下

西安希望城100%股权的是紫薇投资。ST重实公告称,紫薇投资是ST重实股东紫薇地产的全资子公司。而紫薇地产正准备将紫薇投资的100%股权、所持的ST重实3.36%的股权以及其他资产一并打包,借ST东碳的壳资源上市。若西安希望城的资产真如ST重实所言盈利能力不甚乐观,为何又会被公司关联方接手并打包上市呢?况且,紫薇地产作为ST重实股东,应

该对ST重实下属子公司的经营状况了如指掌才是。

有市场人士感慨,从2008年注入ST重实,到2009年转卖给紫薇投资,西安希望城可谓是颠沛流离。但是两次被作为优质资产注入上市公司,又不得不说它风光无限。到底西安希望城是拖累业绩的平庸资产还是符合股东利益的优质资产,该市场人士也是茫然难断。

■视点

## 年内三度出手大收购 山东黄金扩张路径现形

◎记者 应嘉特 ○编辑 李小兵

山东黄金又一次迈出战略扩张的步伐。11月25日,山东黄金宣布将以不超过2.09亿元的价格竞购集团公司公开挂牌出售的三山岛金矿区外围地质普查探矿权。消息一出,市场旋即报以大涨。昨日,山东黄金以76.7元开盘,经一路上涨,终报收于涨停价84.39元,在K线图上留下一根长阳。

市场如此回应并非没有原因,这已经是今年以来山东黄金第三次实施

大规模资产收购。此举一出,山东黄金集团对上市公司的持续注资意图便得明晰起来。

根据山东产权交易中心的公开信息,截至2008年12月31日,标的探矿权评估范围内可利用矿石量375.58万吨,黄金金属量11169.80千克,黄金平均品位2.97克/吨;伴生银金属量3187.2千克,伴生银平均品位8.36克/吨。浙商证券认为,在通货膨胀和美元贬值的预期下,假如公司能以挂牌价竞购成功,则这是一个很合算的买卖。

国元证券则认为此次交易完成后,预计公司金金属资源量将增加1.1万千克以上,且标的探矿权位于公司持有的三山岛金矿许可开采范围深部,将有助于公司延伸扩大三山岛金矿许可开采范围,降低开采成本,进一步提升公司盈利能力及竞争力。

2009年公司先后三次向外扩张黄金资源。今年6月公司通过山东产权交易中心以66918.18万元价格,竟得莱州市地质矿产勘查有限公司出让的山东省莱州市新立村金矿探矿权。

同月,公司又拟以自有资金51590万元收购平邑县归来庄矿业有限公司国有股东持有的归来庄金矿合计70%股权。不过,这一交易因山东省国资委未予批准而作罢。如此算来,此次公司竞购大股东资产已是年内的第三项资产收购行为。

国联证券的研究员曾海表示:虽然收购归来庄金矿以失败告终,但并不影响公司展开年内第三次资源扩张步伐。”根据他的估计,此次交易对象为集团母公司,属于资源注入题材,所

以不出意外,不会存在转让障碍。

实际上,在曾海看来,国内各资源类企业目前大多有将集团资产向上市公司注入的倾向,而山东黄金集团的倾向也是越来越明显。在这种背景下,他预计未来将会有更多的资源资产注入上市公司。

目前山东黄金集团仍有近百吨的黄金矿产在手。”曾海初步测算了一下集团资产之后向记者如此表示。在注资意图明确之后,这近百吨的黄金矿产有可能成为山东黄金今后扩张的猎物。

### ■公司简讯

#### 北京城建 拟定向增发募资 35亿

两月前刚刚发行9亿元公司债的北京城建,今日又披露35亿元的融资方案。

11月16日起停牌筹划增发的北京城建今日披露,公司拟以不低于17.27元/股的价格向特定对象非公开发行不超过22000万股(含22000万股),定向增发募集资金在扣除发行费用后将不超过35亿元。

此前,北京城建9月24日曾公告,公司拟发行总额为9亿元、存续期为7年的公司债券,募集资金将用于偿还3亿元银行借款及补充流动资金,目前公司债已发行完毕。

根据公告,本次募资将用于四个地产项目和补充流动资金。其中,该四个项目为北京北苑南区项目、北京房山长阳项目、重庆西彭项目、北京望京危改及土地一级开发项目等,上述项目预计总投资额达986634万元。而本次募资拟投入该四个项目的金额分别为60000万元、70000万元、60000万元和130000万元,实际募资不足部分由公司自筹解决。

目前,地产公司边融资边拿地已成为常态。北京城建11月19日公告称,公司近日以15757万元竞得重庆九龙坡区西彭项目,该项目净用地面积182亩,地上总建筑规模31.6万平方米。

根据公司增发预案,本次增发对象为包括公司控股股东在内的不超过十家的特定对象。其中,城建集团承诺以现金方式并且与其他认购对象相同的价格认购不低于1000万股本次非公开发行的股票,其余发行对象为符合中国证监会规定的各类境内法人投资者和自然人等特定对象,所有发行对象均以现金方式认购。

本次增发获得大股东支持。北京城建今日披露,公司已与城建集团签订1000万股的认购合同。但公司也表示,除城建集团之外,本次发行尚无其他确定的对象。

在本次增发后大股东持股比例将被稀释。截至2009年9月30日,城建集团持有公司37353.41万股,占总股本50.41%。北京城建表示,按照本次增发数量上限及城建集团认购的下限测算,本次增发完成后,城建集团持股比例为39.91%,仍处于相对控股地位,不会导致公司的控制权变化。

北京城建表示,本次发行募集资金投资项目均为公司的主营业务,有助于增强公司跨地区和专业化经营领域的竞争优势,保证公司的可持续发展,提升公司的盈利能力。

(吴芳兰)

#### 莲花味精 业绩同比未大幅上涨

莲花味精为何连续多个涨停?除了公司大股东股权将拍卖外,也有人指出,味精涨价是原因之一。

莲花味精今日公告称,近日,广大投资者纷纷来电垂询公司产品味精的价格及公司业绩情况。对此,公司表示,公司主要产品味精今年1-10月的销售价格平均较去年同期增长约25%左右,同期公司生产味精所需的各种原材料外购麸酸、玉米淀粉、小麦等价格较去年同期增长幅度更大,因此公司本期经营业绩绝对额不会比去年同期有大幅上升。

公司股价被深圳等地游资炒作痕迹明显。据上交所昨日统计,昨日莲花味精成交量达15805.37万股,成交金额达109037.11万元。光大证券宁波槐树路营业部、招商证券无锡新生路营业部、招商证券深圳益田路免税商务大厦营业部居买入榜前列,而国泰君安证券深圳益田路证券营业部、海通证券深圳红岭中路营业部等均卖出前列。

(吴芳兰)

#### 上海汽车

#### 曹妃甸建新能源汽车基地

上海汽车今日公告称,11月25日,公司与唐山市政府就绿色能源汽车项目签署了合作框架协议。公司与唐山市人民政府达成战略合作伙伴关系,双方有意向合资在曹妃甸建立一个具有核心竞争力的生产基地,为消费者提供环保节能、技术领先的新能源汽车产品。

公司表示,双方将以发展电动客车、混合动力客车以及传统客车产业作为起步,并根据需要将合作范围拓展至其他种类车辆,产品主要满足唐山、河北乃至华北市场需求。

(吴芳兰)

#### 深高速 2850万认购联合电子新股

深高速今日公告称,公司与广东联合电子收费股份有限公司于11月25日签订认购协议,公司将以1元/股的价格认购联合电子2850万股新股份,总价2850万元,认购款将于2009年12月25日或之前以现金方式付清。认购完成后,公司拥有联合电子14.25%权益。

资料显示,联合电子主要从事广东省内收费公路电子清算,包括电子收费及结算系统投资、管理、服务及相关产品销售。截至2008年12月31日,联合电子股东权益净亏损人民币10575.19万元。深高速表示,联合电子为本集团在广东省内的多条收费公路提供清算服务。

根据公告,联合电子拟发行新股总数为19000万股,除深高速认购外,其余16150万股新股由联合电子现有股东及其他新认购人以每股人民币1元的价格认购。而此前,联合电子已发行股份为1000万股,深圳市投资控股有限公司及独立第三方分别拥有15%及85%。上述认购完成后,联合电子股份将达20000万股,其中深投控拥有0.75%,公司拥有14.25%及独立第三方拥有85%。

此外,深高速还表示,公司拟进一步收购深圳市投资控股公司所持有的联合电子150万股,深圳市投资控股公司为深圳国资委全资公司。如本次认购及进一步收购完成后,公司将持有联合电子3000万股股份,占联合电子所发行股份的15%。

深高速表示,联合电子专业从事广东省内收费公路电子清算,其业务与收费公路的经营管理联系紧密,投资联合电子属于其的一般及正常业务范围。公司可借此机会参与联网收费业务,有助于公司及时了解相关的政策和信息,巩固公司在广东省收费公路行业的地位。

(吴芳兰)

#### 科达机电

#### 向两子公司增资过亿元

科达机电今日公告称,拟对全资子公司马鞍山科达机电有限公司,及控股子公司广东信成融资租赁有限责任公司分别增资8000万元和750万美元。

其中,马鞍山科达机电有限公司于2008年6月由公司以自有资金5000万元出资成立。2008年6月30日公司将以新型

节能环保墙体材料成套装备项目11800万元及部分大吨位压机扩产技改项目约8000万元移交给马鞍山科达机电实施,并把该投入共计1800万元作为对该子公司的现金增资,以增加其注册资本规模。

公司称,2008年8月,公司首次向马鞍山科达机电增资14000万。目前,鉴于马鞍山科达机电大部分募集资金项目将陆续完工,经测算其账面现有募集资金仍存在较大缺口,拟将公司本部剩余募集资金4500万元及自有流动资金3500万元共8000万元继续向马鞍山科达机电增资,以补充马鞍山科达机电募集资金及流动资金不足。本次增资完成后,马鞍山科达机电注册资本将变更为27000万元。

而广东信成融资租赁有限公司于2009年6月成立,注册资本为1000万美元,其中公司以现金方式出资750万美元,占注册资本的75%;根据广东信成业务发展需要,公司决定按持股比例向其增资750万美元。本次增资后,广东信成注册资本为2000万美元,公司持股比例不变。

北海国发今日公告称,控股股东广西国发投资集团以持有北海国发的5348.81万股流通股为其向交通银行北海分行借款7000万元提供了质押担保,由于未按期归还上述借款导致被司法诉讼。

目前,交通银行北海分行已通过北海市中院向中登公司上海分公司送达《民事裁定书》,将国发集团持有北海国发的无限售流通股1000万股,占北海国发总股本的3.58%,按8.69元/股的价格(约为11月20日北海国发股票收盘价的90%)合计8690万元司法执行给陈弱。目前上述股票司法执行工作已经完成。

北海国发表示,本次司法执行后,国发集团持有公司无限售流通股43488120股,占总股本15.58%,仍为公司第一大股东。本次司法执行后,陈弱持有公司1000万股股票,占公司总股本3.58%。

(吴芳兰)

本栏编辑 李小兵

### ■热话题

#### 广宇发展注资预期加大 ST磁卡或“因祸得福”

◎记者 赵一蕙 ○编辑 李小兵

昨日,广宇发展发布公告停牌筹划重组,因其一直存在鲁能系资产注入预期,因此吸引了不少基金“提前驻扎”。

公司的重组方案应该是控股股东在操作。”记者致电公司相关人士这样答复。尽管显示的公司控股股东为天津南开生物化工有限公司,但南开生物的控股股东为山东鲁能恒源置业有限公司,系山东鲁能集团的全资子公司,因此,此次重组实为“鲁能系”操刀,而同时其控制的上市公司金马集团也同时停牌。由于鲁能集团拥有煤电、铝业、房地产等多项核心业务,由此两家公司的同时停牌,使得鲁能系的整合预期加大,从而备受市场关注。

目前,以房地产为主的广宇发展目前项目规模并不突出。公司目前主要项目鲁能星城目前销售情况稳定,已经过半,鲁能星城项目公司重庆鲁能旗下还拥有一些土地储备,总体规模适中。”公司人士表示。但分析人士指出,目前来看,公司现有存货维持时间有限,因此应该及时增加新的土地储备或实行新的重组。”目前来看,鲁能系自从2004年12月将其控股的重庆鲁能65.5%的股权注入广宇发展后,尚未有新的资产注入。事实上,鲁能集团房地产业务主要由鲁能置业集团和鲁能恒源置业运作,在华北、华东、西南和海南等区域设立了大量房地产开发公司进行房地产业务。

此次重大资产重组具体是否就是注入土地资源还是要等具体方案公布。”公司人士表示。尽管并未有明确迹象表示此次重组就是“板上钉钉”的注入集团资产,但鲁能系公司同时停牌无疑加大了集团整合资源的预期,对于消息面一直较为平淡的广宇发展来说无疑是一个契机。因此不少基金“提前行动”。公司披露2008年年报后显示的财务状况并不十分理想,同时对后续土地资源的需求十分迫切,使得资产注入预期进一步加大。今年一季度末,公司前十大流通股股东有4家机构,3家是新进,而到了二季度末,机构席位则变为7家,新增3家,其中包括中国人寿保险股份有限公司旗下产品。而9月底,中国人寿旗下产品还加仓900余万股,前十大流通股股东中,机构席位依旧占到了6席。

另外,在公司前十大流通股股东中,还有ST磁卡的身影。该公司所持的820万流通股于今年一季度解禁,但一直处于长期质押状态,一定程度上影响了公司股份的转让。与此相对的是,公司第二大流通股股东戈德集团在股份解禁后一直在抛售广宇发展股票。而ST磁卡虽然自身财务状况“捉襟见肘”,却始终未能将该笔股份处置变现,或许一来是因为股权质押,二来或许也是出于广宇发展的资产重组的预期,期待能够带来更大投资回报。据悉该笔股份初始投资金额仅为总计930万元。

24日,即停牌前最后一个