

“大鱼”下肚 世茂“老臣”担任福建福晟法人

◎刘礼文 ◎编辑 吴正懿

震惊地产圈的“世纪大并购”又有新进展。

据工商资料,3月18日,福建福晟法定代表人由潘伟明变更为世茂“老臣”许幼农。此时,距世茂正式对外宣布并购福建福晟不过两个月时间。

自1月13日世茂和福建福晟公开牵手以来,两个月时间,世茂已逐步完成了对福建福晟的重塑。

“从调整高管团队、组织架构,到变更股权结构、工商信息,可以看出,世茂对福建福晟的重塑几乎是全方位的。”一名业内人士表示,“吃下”这条大鱼后,市场对世茂如何消化福建福晟千亿级的土地项目十分期待。

相中 4000 亿元旧改储备

在1月13日的战略合作发布会上,世茂集团董事局副主席、总裁许世坛称,这是一次“1+1>2”的共赢合作。不过毫无疑问,曾经的胡润榜富豪潘伟明不得不挥手作别一手创建的福建福晟。

福建福晟于2015年开启扩张之路。2017年,福建福晟新增土地储备达1786.9万平方米,提供超过3199.4亿元的货值,在当年全国的新增土地货值排行榜中高居第七位。

但阔绰的“买买买”,随后成了烫手山芋。据福建福晟财报披露,公司2018年年末资产负债率为75.53%,2019年半年报攀升至77.92%。福建福晟2019年半年报显示,公司净资产负债率为138.1%,流动负债约83.74亿元。

另据天眼查,潘伟明不仅被法院列为限制高消费人员,且有4项股权冻结,股权对应金额超6亿元。

“并购王”世茂嗅到了商机。在此之前,世茂已先后接手泰禾、明发、粤泰、万通等房企的多个项目,耗资近200亿元。此次相中福建福晟,是为了补足其旧改项目的短板。

潘伟明曾表示,福建福晟在大湾区有建筑面积达1000万平方米的旧改项目,将来与世茂的合作大平台搭建之后,经营管理主要由世茂操盘。

资料显示,世茂接手时,福建福晟拥有1000多亿元的物业货值,还有3000多亿元货值的旧改项目,另在郑州和湖南有大量土地储备。这些都是世茂恰好欠缺的,整合之后有望形成互补。

全方位快速重塑

吃下“大鱼”之后如何吞咽消化,决定着并购的成败。

“在对外宣布并购一家公司后,收购方一般会在两三个月时间内对并购对象进行相应调整,以最快速度实现正常运转。”有业内人士表示。

在完成法定代表人变更之前,世茂“老臣”许幼农已取代潘伟明,成为福建福晟董事长。同时进入福建福晟的7名新高管中,另有3人来自世茂。潘伟明等原高管悉数退出。

资料显示,现年61岁的许幼农2001年6月起加盟世茂房地产控股有限公司,于2011年1月1日获委任为世茂房地产控股有限公司执行董事,现为世茂房地产控股有限公司副总裁兼区域总裁,负责世茂房地产控股有限公司项目管理。

除了高管“换血”,世茂还陆续调整了福建福晟的股权结构和组织架构。今年1月17日,福建福晟工商注册发生变更,广州市德耀鸿鼎投资合伙企业(有限合伙)(下称德耀鸿鼎)成为其持股49%的新股东,原股东广州钱隆投资持股比例降至51%。天眼查信息显示,德耀鸿鼎是福建福晟与世茂、东方资产、信达资产于2018年12月合伙成立的一支私募基金。

此外,在福建福晟最近公布的管理架构中,总部更名为世茂福晟总部,原福晟福州区域、广州区域、惠州区域、漳州区域等所辖项目由世茂海峡接管;世茂商则则接管了原福晟商业部分。

在交割厘清之后,世贸与福建福晟如何做好“1+1>2”的整合题,值得期待。

“返利网”借壳ST昌九 交易作价待定

◎记者 温婷 ◎编辑 邱江

“返利网”借壳ST昌九有了新进展。ST昌九3月18日晚间发布重大资产重组预案,拟置入中彦科技100%股份,后者主营业务是运营第三方在线导购移动客户端“返利网”APP及其网站。交易完成后,上市公司主营业务将由“丙烯酸酯的研发、生产与销售”变更为“第三方在线导购平台”,“返利网”将借壳ST昌九登陆A股市场。

根据公告,本次交易拟置入资产和拟置出资产之间的差额部分,由上市公司及其指定控股子公司向上海享锐等14名交易对方发行股份及支付现金购买。其中,向部分交易

2月全国19城无新房成交 本月销售企稳迹象初现



◎刘礼文 ◎编辑 邱江

国家统计局数据显示,2月全国70个大中城市中,有19个城市无新房成交。“今年2月是自2015年3月以来新房价格环比上涨城市数量最少的1个月。”中原地产首席分析师张大伟表示。业内人士认为,3月以来楼市行情初露企稳迹象,随着各地新房销售业务回温,一手房和二手房购房需求将转为新增销售,预计市场将于二季度恢复正常。

2月表现好于预期

数据显示,2月70个大中城市中,新房和二手房价格环比上涨的城市分别有21个和14个,分别较1月减少26个和20个。整体来看,今年前两个月商品房销售面积仅8475万平方米,同比下降39.9%;销售额8203亿元,同比下降35.9%。

2月,北上广深4个一线城市的新房价格环比持平,二手房则出现分化。其中,北京和广州分别环比下跌0.2%和0.1%;上海和深圳分别环比上涨0.2%和0.5%。

恒大全国619个在售楼盘“一房一价”全公开

◎记者 张良 ◎编辑 邱江

3月18日,恒大公布全国619个在售楼盘每套房源的价格,客户只需通过恒大旗下网上卖房平台“恒房通”,就可以实时了解相关房源单价、房屋总价等信息。业内人士认为,恒大此次全面推行“价格公开化”,可以增加市场的透明度,对整个行业的销售模式来说,是一种不小的创新。但就目前来说,其他房企跟进的可能性不大。

价格一直是客户最关心的一大商品房要素。在过去,客户想要了解一个楼盘的价格,往往只能获知均价。即便在“一房一价”政策实施后,客户也只有到了楼盘现场才能了解相关房价信息,且一般仅为房源的备案价格,而非最终售价。此次恒大全面推行“价格公开化”,率先打破了行业惯例。

据介绍,客户只需登录恒房通APP,

在31个二线城市中,新房和二手房均有12个城市无成交。

尽管2月多项统计数据均出现下滑,但业内认为好于预期。“疫情发生后,全国多地纷纷叫停项目开盘和线下销售业务,市场普遍预计前两个月新房销售规模将会下降,跌幅或在70%以上。”克而瑞研究中心副总经理杨科伟表示,目前来看,行业销售规模近好于预期。

东方证券研报认为,销售下降主要是受新冠肺炎疫情影响所致,并非行业的基本面出现问题,因而价格保持稳定。虽然短期销售下滑,价格有短期回调的可能,但不会出现大幅下跌的情况。随着复工复产的推进,销售会逐渐恢复到正常水平。

“从时间结构上看,其实1月全国销售数据并不算差,2月部分城市出现零成交或低成交,拖累效应明显。”在地产分析师乔跃进看来,市场对房屋销售数据并不悲观,市场需求依然存在。

3月销售或现回升

随着各地新房销售业务的陆续复

工,置业需求将逐步完成补位。天风证券分析师陈天诚预测,3月销售环比有望逐渐恢复,预计二季度销售将率先迎来全面恢复。

“目前各地发文允许在售地产项目现场开盘、开放线下售楼处。”据杨科伟统计,截至3月12日,全国在售项目中已有近七成恢复售楼处开放。

“售楼处属于产业链中率先复工的环节。例如,阳光城2月经营简报显示,其2月底的售楼处复工率达80%。”陈天诚分析认为。

浙商证券研报显示,3月上旬,售楼处开放比例已提升至67%。影响商品房销量的主要因素是供给而非需求,在售楼处开放后,成交量复苏明显。

Wind数据显示,3月1日至15日,16个重点一二线城市成交面积较前15日(2月15日至29日)增长63%。光大证券研报认为,考虑到房企恢复线下售楼处需要较多准备工作,预计一季度销售整体并不突出。随着二季度气候逐步转暖 and 复工有序推进,行业销售数据或出现回升。

影响。

“房屋的销售价格其实都有备案价,备案价有区间。从行业健康发展的角度来看,恒大的这项举措值得肯定。”有房企高管表示,面对同样的市场,每个房企自身情况各有不同,其他房企跟进的可能性不大。另外,房地产是一个非标且区域性属性较重的产品,大部分购房者只关心本地项目,并且只会在自己看中的几个项目间作比较。当然,恒大可以通过此举把“恒房通”视为一个蓄水池。除了目前的在售项目,未来的新项目也可以通过“恒房通”定向推送给用户。

也有房企内部人士表示,目前还很难评价此项举措究竟能为恒大带来多大的收益。如果把房源价格全部挂到网上,一旦市场发生变化,企业能否做到快速反应?如果要调整价格,区域公司是否有权调整?实际操作方面还有许多问题需要解决。

携手华为

三七互娱首款云游戏 3月底上线运营

◎记者 李少鹏

3月18日下午,三七互娱联合华为云举行业内首场云游戏线上发布会,正式发布公司旗下首款云游戏产品《永恒纪元》,并定于3月31日上线运营。此外,“华为云5G云游戏解决方案2.0”也于该场发布会正式亮相。

《永恒纪元》云游戏版本具有免下载、零更新、高品质、低门槛等特点。“玩家只需一个入口便可进入游戏,真正做到了‘即点即玩’。”三七互娱云游戏项目负责人刘舟介绍,该游戏的更新都将在云端进行,玩家可以第一时间体验最新最全的游戏内容。该游戏基于华为云鲲鹏云服务进行开发,所有数据均储存在华为云提供的服务器上。华为云中国区副总裁胡维琦表示,基于华为云云游戏解决方案,游戏公司可以在云端进行音视频的渲染,并通过网络实现与玩家的实时交互,玩家只需一台有视频解码能力的设备便可畅玩游戏。

今年1月,三七互娱宣布围绕5G网络、ARM安卓云游戏等与华为展开合作,双方从正式签约到游戏上线运营,用时不到3个月。公司相关负责人在发布会上透露,目前公司正在规划自研和在研产品的云游戏版本,同时也在积极构建自有的云游戏平台,预计年内将推出更多的自研云游戏。

目前,三七互娱游戏储备充足。国信证券近期发布的研报预计,公司今年将发行10款以上自研产品以及10款以上代理产品,覆盖RPG、卡牌、模拟经营等全品类,充足的游戏储备将为流水增长带来保障。

发布会上同时发布的“华为云5G云游戏解决方案2.0”,由渲染升级、算力升级、5G+边缘、全球一朵云、云VR游戏这5个部分组成。在云VR游戏方面,该方案主要基于鲲鹏云游戏架构,无需本地渲染,相关游戏也将陆续问世。

“蹭热点”遭到严监管 天晟新材领警示函

◎记者 王雪青 ◎编辑 邱江

继“蹭热点”遭遇深交所通报批评后,天晟新材又被江苏证监局采取了警示监管措施。3月18日晚间,天晟新材公告,公司近日收到江苏监管局出具的《警示函》。

《警示函》显示,经查,2月19日,天晟新材开展投资者及媒体线上交流会并披露《投资者关系活动记录表》。公司在交流会和披露信息中,表示前舱支架缓冲垫产品有望应用于特斯拉M3,相关样品已经在试制阶段,如果一切顺利,预计在今年6月份前后量产。同时,为应对疫情,公司全面支持生产呼吸机配件,此产品主要应用于武汉火神山医院、雷神山医院、武汉其他医院以及北京、上海、广州的定点医院急需的氢氧雾化(呼吸)机;针对此次疫情,公司注重与医疗器械企业加大合作,为国内以及国际知名的医疗器械及设备厂家的核磁共振&CT、氢氧雾化呼吸机、重症监护仪等提供核心零部件配套。

既有“特斯拉”概念,又有“抗疫”概念,天晟新材的股份从2月19日到24日连拉4个涨停板。

但是,在2月21日公司披露的《股票交易异常波动公告》中,公司就前舱支架缓冲垫产品有望应用于特斯拉M3表示,由于新兴产业及大客户的开拓存在重大不确定性,目前尚处试制阶段,对公司业绩影响尚不明确。

对此,江苏证监局认为,天晟新材披露的《投资者关系活动表》以及《股票交易异常波动公告》中未完整地介绍和反映前舱支架缓冲垫产品、提供呼吸机配件等业务实际情况以及对公司业绩的具体影响。上述行为违反了《上市公司信息披露管理办法》第二条的规定。根据《上市公司信息披露管理办法》第五十九条的规定,江苏证监局决定对公司采取出具警示函的行政监管措施,并记入证券期货市场诚信档案。

顺络电子2019年增收不增利 收购标的业绩承诺连续3年爽约

◎邱德坤 ◎编辑 邱江

3月17日,顺络电子发布2019年年报,公司报告期增收不增利。其收购的东莞信柏结构陶瓷股份有限公司(下称信柏陶瓷),已连续3年未能完成业绩承诺。

顺络电子属于电子元件及组件制造业企业,主要生产片式传感器和片式压敏电阻器。2019年,公司实现营收26.93亿元,同比增长14.02%,创历史新高;实现净利润4.02亿元,同比下降16.07%。对此,顺络电子解释称,主要是2019年加大研发投入投入、人员工资增加、汇兑收益减少以及股权收益减少所致。公司在2018年的一次性股权收益为8310万元。

公司收购的信柏陶瓷,主要产品为高性能陶瓷材料及制品,是手机、智能穿戴设备等消费类电子产品的外壳、指纹片的新型原材料之一。2017年,为进一步完善产业布局,顺络电子2.88亿元收购信柏陶瓷,并成为其控股股东。对应的业绩承诺是,信柏陶瓷2017年、2018年和2019年净利润分别不低于4500万元、5500万元和6700万元,合计不低于1.67亿元。继2017年、2018年之后,信柏陶瓷2019年连续3年未能完成业绩承诺。

虽然顺络电子未提及原因,但其早已预计信柏陶瓷无法完成业绩承诺。“我们知道,新材料是不可能用3年时间研制出来的。”顺络电子董秘徐祖华介绍,新材料产业一般都需要3至5年的周期。公司在2017年制定收购信柏陶瓷方案时,根据监管要求,必须测算设置3年业绩承诺。因此,按照补偿及奖励安排条款约定,顺络电子无需向交易对方支付剩余交易价款及奖励款,交易对方亦无需向公司支付补偿款。