

“退房”公司越来越多 转战新产业新经济

今年已有30家A股公司宣布剥离地产业务,去年同期为19家

◎记者 张良 郑俊婷 ○编辑 曹秘

时至年末,上市公司中出现了较为集中的“去地产化”现象。据上证报资讯统计,截至12月6日,今年已有广宇发展、顺鑫农业、海南椰岛等30家上市公司公告将剥离或转让房地产相关业务,相比2020年同期的19家,增长了58%。

有接受上海证券报记者采访的券商研究员表示,随着地产行业的深度调整,以及A股市场对不同行业估值的偏好(地产估值偏低,新能源等估值较高),预计还会有更多涉房企业“退房”。这也在一定程度上折射出我国经济结构的变化,越来越多资金转向新产业、新经济。

多家房企转战新赛道

12月6日早间,广宇发展披露重大资产重组草案,公司拟将所持全部23家子公司股权置出,置入鲁能集团与都城伟业合计持有的鲁能新能源100%股权,估值差额部分以现金方式补足。通过此次交易,广宇发展将原有房地产业务置出,主营业务将变更为风能和太阳能的开发、投资和运营。

广宇发展此前主营房地产,2020年公司房产开发收入约192亿元,占主营业务逾97%。公司此次“退房”,也受到资本市场的追捧。公司股价一度上演13连板的牛气行情。

中天金融也选择“弃房”,瞄准的是已经初具规模的金融版图。12月2日晚,中天金融发布公告,拟将中天城投集团有限公司100%股权转让给佳源创盛和上海杰忠,转让价格为89亿元。公告称,出售中天城投股权将增加净利润约11亿元,有利于公司进一步聚焦金融业务,优化财务结构和资产结构。

脱胎于京汉股份的奥园美谷则采取了分步走,易主之后,公司在房产业务之外,迅速拓展新版图——医美。公司还为此更名明志。彼时,资本市场医美大热,公司股价也一度被爆炒,半年多时间,公司股价从4元多持续攀升至最高价位29.95元。

涉房企业纷纷剥离地产

除了主营地产的上市公司纷纷“弃房”外,一些核心主业不是地产,但有房产业务的上市公司,也纷纷选择剥离房地产业务。

据上证报资讯统计,截至12月6日,今年已有顺鑫农业、海南椰岛、科陆电子、厦门钨业、厦门国贸、四川成渝、中国电建等30家上市公司公告将剥离或转让房地产相关业务,而2020年同期为19家。

纵观这些涉房企业,其来自自地产的营收占主营业务比例已不大,有些企业的地产业务甚至已经成为负担,严重拖累公司业绩,剥离有利于公司更好地聚焦和发展主业。

以顺鑫农业为例,2006年,公司旗下地产经营主体顺鑫佳宇的净利润为823.3万元,此后几年,顺鑫佳宇业绩持续增长,2010年顺鑫佳宇净利润已达8563.71万元,约占顺鑫农业当年净利润的32.27%,成为公司的主要利润来源。然而,2011年,顺鑫佳宇净利润转为亏损,并从2016年起连续亏损,成为上市公司的负担。

“退房”三大动因

资本市场上企业的进退,往往与一个行业的景气度密切相关。

易居研究院副院长杨红旭表示,过去在房地产热的时候,不少非房地产上市公司跨界房地产行业,谋求分享“蛋糕”,但如今房地产市场进入调整期,剥离房地产相关资产也不意外,有利于更好地回归和聚焦主业。

除了对业绩的拖累,对再融资的妨碍也是上市公司不得不考虑的现实因素。

2018年10月,证监会推出《再融资审核非财务知识问答》,其中第8条明确提及,主营业务虽不属于房地产,但是目前存在房地产业务的上市公司申请再融资,为防止募集资金变相用于房地产业务,暂不推进审核。

今年以来,多家上市公司选择剥离房地产业务,正是为了清除再融资的障碍。如杭萧钢构公告称,为进一步聚焦主业,便于上



尤霏霏 制图

市公司融资,公司向杭州鑫晟源创业投资、张振勇、杭州万萧企业管理咨询合伙企业(有限合伙)协议转让公司全资子公司万郡房地产有限公司100%股权。

此外,央企的“退房令”也是部分上市公司抽身房地产业务的主要原因。2010年3月,国务院国资委宣布,处于调整阶段的中央企业集团下属控股或参股的房地产公司,要加快调整步伐,在完成阶段性任务后有序退出。2020年1月,国务院国资委再度强调商业性房地产对非房地产主业央企属于禁止类业务。

国资委下属企业闻令而动。深桑达A今年1月公告,根据国资委等相关监管部门关于非房地产主业中央企业退出房地产业务的相关要求,以及公司已将企业发展战略逐步聚焦到现代数字城市业务上,公司已决定逐步退出商业房地产开发业务,拟将所持有的无锡桑达70%股权转让给中电信息。

转战新产业新经济

在整个地产行业处于深度调整期的大背景下,在规模、品牌、资金实力、抗风险能力都远逊于专业选手的情况下,及时退出房地产业务对非房地产主业的上市公司来说不失为一个良策。

上海中原地产市场分析师卢文曦认为,地产是一个资金密集型行业,房地产行业发展到今天,市场集中度不断提高,经营也越来越专业化。对于那些非房地产主业的上市公司来说,与其把资源和精力用在房地产业务上,还不如彻底摆脱房地产业务对公司业绩的拖累。

上海一家券商的地产行业研究员告诉记者,由于资本市场给地产的估值较低,剥离地产业务有助于上市公司估值的提升。

从房地产业务退出后,路在何方?先行者已经给出了自己的选择。大港股份7月20日晚公告,通过战略转型,公司房地产业务剩余不多且去化途径已确定,公司所属行业已从“房地产业”变更为“计算机、通信和其他电子设备制造业”。之前,大港股份已于2019年收购了苏州科阳65.58%股权,并对上海昱艾实施了增资以支持其扩产,顺利切入集成电路封测主业。而这一转变也使得公司摆脱了“披星戴帽”的处境。公司2021年前三季度实现净利润1.66亿元,同比增长56.46%。

二级市场的投资者更是用真金白银表达了对于上市公司剥离地产业务的肯定。广宇发展9月5日晚公告置出地产、转战新能源后,收获了13个涨停板。顺鑫农业12月1日晚宣布剥离地产业务后,也收获了2连板。

不过也需要警惕那些蹭热点的转型者。毕竟隔行如隔山,换个赛道重新再来,相当于重新创业。

还公司债务及用作一般用途。发行价为8.14港元/股,较世茂集团12月6日收盘价8.9港元折让约8.54%。配售完成后,新发行股份数量相当于公司扩大后总股本的3.82%。

龙光集团同样是计划以先后后新方式配股,配售并发行1.72亿股股份,占发行后公司总股本的3.02%。每股发行价6.80港元,较公司12月6日收盘价7.55港元折让约9.9%,预计募资11.69亿港元,拟用于集团项目投资及作为集团一般营运资金。

地产公司融资回暖 ABS审核发行加速

◎张欣然 记者 范子萌 ○编辑 陈羽

房地产ABS市场近期有新进展。碧桂园近日发布消息称,拟于近期向交易所申请发行供应链ABS产品。刚刚过去的11月,在金融管理部门持续引导下,房地产ABS审核进度明显加快。

而在金融管理部门就房地产金融市场稳定多次发声之后,本周以来,二级市场的地产债持续上行,交易员对市场预期明显乐观。业内人士预计,随着政策回暖,金融市场将继续为优质房地产公司提供融资渠道,满足房地产合理融资需求,促进房地产和金融形成良性循环。

今年9月至10月,房地产ABS发行明显减少,而自11月以来,审核出现提速。Wind数据显示,9月、10月房地产ABS分别发行82.2亿元、112.8亿元,相比今年1至8月均约300亿元左右的发行量明显压缩。11月以来,约有14个房企ABS项目审批状态更新为“已反馈”,5个项目状态更新为“已受理”,4个项目状态更新为“已通过发审会”,相比10月1次“已反馈”、0次“已受理”、0次“已通过发审会”明显改善。

从品种来看,审批加快集中体现在CMBS及类REITs,购房尾款ABS小幅改善。11月更新审核状态的房地产ABS项目中,CMBS或类REITs项目共19个,占比82.6%;购房尾款ABS项目4个,占比17.4%。

12月3日,据上交所公司债券项目信息平台,中信证券—绿城2021年度应收账款资产支持专项计划项目状态更新为“已反馈”。

12月5日,碧桂园官微披露,继本月初在银行间市场交易商协会申请发行中期票据获得受理之后,碧桂园集团拟于近期向交易所申请发行供应链ABS产品。

平安证券表示,当前住建部对预收款的监管尤其重视,各方也积极推动保交房,相对而言,住房抵押贷款ABS的风险是比较小的,且目前估值非常便宜。

受房地产行业宽信用预期影响,11月以来,内地房企多笔到期债务成

功获得展期。房企发债速度加快,部分房企短期流动性得到阶段性缓解。

据Wind数据统计,11月单月境内外债券融资共发行48笔,较上月增加17笔,发行规模折合人民币约473亿元,环比增加55.6%。境内债券融资11月平均票面利率4.05%,较上月下降13个基点。

地产企业在银行间市场注册债务融资工具也有新进展。记者查阅交易商协会非金融企业债务融资工具注册信息系统发现,12月1日,中国银行间市场交易商协会受理了碧桂园地产集团有限公司、重庆龙湖企业拓展有限公司、中海企业发展集团有限公司的中期票据注册申请。

此外,江苏省无锡市太湖新城发展集团有限公司拟注册的两只合计20亿元的短期融资券和10亿元的中期票据项目,12月1日在该系统中的状态更新为“反馈中”。

人民银行有关负责人此前在答记者问时表示,近期,境内房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态,一些中资房企开始回购境外债务,部分投资人也开始买入中资房企美元债券。

银保监会同期表示,将认真贯彻落实国家有关政策,在落实房地产金融审慎管理的前提下,指导银行保险机构做好对房地产和建筑业金融服务。现阶段,要根据各地不同情况,重点满足首套房、改善性住房按揭需求,合理发放房地产开发贷款、并购贷款,加大保障性租赁住房支持力度,促进房地产行业和市场平稳健康发展。

守补资产总经理翟建业认为,地产行业涉及民生基本需求,又与金融安全紧密相关,总体引导方向是积极和支持的。地产企业的分化已经不可避免,过往高杠杆高负债的模式将不复存在,有些企业要被市场淘汰,以后整个行业的杠杆率会更低,拍地竞争没有之前那么激烈,利润率将有保障,企业也可以更专注于品质和品牌,更好地服务购房者的需求。

“‘房住不炒’的主基调不会变,行业中个别企业的出清还会继续,整个行业在朝着更加健康的方向发展。”翟建业说。

百亿级诈骗案终落定

原慧球科技实控人顾国平被判无期徒刑

◎记者 郭成林 ○编辑 全泽源

涉及110万名被害人、造成实际经济损失逾125.73亿元的诈骗大案终于判了,其始作俑者——曾风云一时的慧球科技原实际控制人顾国平,被判无期徒刑。

据“上海一中法院”微信号发布,12月8日上午,上海市第一中级人民法院(下称:上海一中院)依法公开宣判被告人顾国平、依锦、陈雨、朱军、王晶晶、张冀敏集资诈骗一案,对顾国平以集资诈骗罪判处有期徒刑无期徒刑,剥夺政治权利终身,并处没收个人全部财产;对依锦、陈雨、朱军、王晶晶、张冀敏以集资诈骗罪分别判处有期徒刑十五年至十年不等的刑罚,并处没收个人财产人民币(以下币种相同)500万元至60万元。

百亿诈骗案始末

具体来看案情,经审理查明:2015年1月,被告人顾国平实际控制上海联璧电子科技有限公司(以下简称“联璧公司”)。同年7月,顾国平要求被告入依锦在联璧公司组建金融团队、开发联璧金融APP线上平台等进行非法集资。之后,为扩大联璧金融APP客户数量,顾国平利用其实际经营的上海斐讯数据通信技术有限公司(以下简称“上海斐讯公司”)与联璧公司推出购买上海斐讯公司路由器等电子产品并在线注册联璧金融APP会员,可获联璧公司全额返还款的“0元购”营销活动,吸引社会公众注册,并在联璧金融APP线上平台发布以顾国平实际控制的空壳公司的虚假资产包、定向委托投资项目为标的的各类理财产品,以高额利息回报及承诺保本付息为诱饵,诱骗社会公众投资购买。被告人依锦、陈雨、朱军、王晶晶、张冀敏分别参与了公司管理、产品设计、资金调配、系统维护等行为。至案发,共造成逾90.86万名被害人实际经济损失逾99.71亿元。

又经查明,2017年9月起,被告人顾国平擅自以上海斐讯公司的名义,与顾国平实际控制的华夏万家(北京)金融服务外包有限公司合作推出购买上海斐讯公司体脂秤等产品,并在线注册华夏万家金服APP可获全额返还款的“0元购”营销活动。同期,顾国平等入采用前述类似手段诱骗社会公众在华夏万家金服APP上购买理财产品,非法募集资金,并指使被告人朱军套取、占用。至案发,共造成逾19.42万名被害人实际经济损失逾26.02亿元。

上述两项,共造成逾110万名被害人实际经济损失逾125.73亿元。

上海一中院认为,被告人顾国平、依锦、陈雨、朱军、王晶晶、张冀敏以非法占有为目的,共同使用诈骗方法非法集资,数额巨大,其行为均已构成集资诈骗罪。上述被告人的集资诈骗行为给被害人造成特别重大的经济损失,严重破坏国家金融秩序,结合本案事实、性质、情节和社会危害程度,依法作出上述判决。

后续上海市司法机关将继续加强对涉案资产的追赃挽损工作。

顾国平的A股幻梦

顾国平集资诈骗的百亿资金究竟用到了何处?这或与其已经破灭的A股资本幻想息息相关。

顾国平出生于1977年,上海松江人。2008年创立上海斐讯公司,生产销售交换机、手机、路由器等通信设备。

在随后的几年中,上海斐讯公司发展迅猛,2014年营业收入已经接近百亿元,净利润高达9亿元,获得“小华为”的美称。

也就在此年,顾国平开始筹谋将上海斐讯公司并入上市公司慧球科技,以实现借壳上市。

2016年1月,慧球科技披露顾国平已成为该公司实际控制人。同年,慧球科技股价大跌,顾国平为主上市公司动用杠杆的资管计划因此爆仓,逼迫出让部分股权给另一资本玩家鲜言,以换得共计8亿元的“救命”资金。

但此后,双方为争夺慧球科技控制权反目成仇。最终,由鲜言操纵的“1001项议案”引爆舆论,二人两败俱伤、双双出局,顾国平被证监会处以终身证券市场禁入处罚。

而后,慧球科技再度易主,并经资产重组后更名天下秀,与“顾时代”做了完全切割。

回溯那段历史,顾国平曾在接受媒体采访时表示,该次在资本市场的失利耗光了他当时所有的筹码。“几乎所有东西都卖完了。”顾国平说,2016年,他已将包括股权、房产等共出售28亿元用于偿还债务,并且失去了对上海斐讯公司的控制权。

但顾国平的资本野心并未完结。2017年11月,上海炳通投资管理有限公司(以下简称“上海炳通”)举牌上市公司*ST绿庭,被市场视为顾国平的一次曲线举牌。

当年12月,*ST绿庭公告信息显示,该次举牌的资金来源由两部分组成,分别为向上海康斐信息技术有限公司(以下简称“上海康斐”)借款的3亿元,及通过融资融券账户融资的1.5亿元。天眼查股权穿透信息显示,上海康斐正是上海斐讯公司的孙公司,顾国平及其在上海斐讯公司的“老部下”是上海康斐的间接持股股东。

及至2018年,P2P行业爆雷潮迭起,顾国平终于走向“绝境”。

根据此前警方公告,2018年6月21日,上海市公安局松江分局根据群众举报,对上海联璧电子科技有限公司涉嫌非法吸收公众存款案立案侦查。该公司法定代表人依锦于6月20日凌晨出逃境外,并于当年8月被捕归案。同时顾国平等人也一并落网。

两家在港上市内地房企发布配股计划

◎记者 时娜 ○编辑 邱江

12月7日,两家在港股上市的内地地产公司龙光集团、世茂集团发布配股融资计划,共计划募资逾23亿港元。分析人士表示,这从一个侧面反映内地房企在海外市场的融资环境出现回暖。

根据公告,世茂集团拟以先配旧股后发行新股的方式,配售并发行1.45亿股股份,预计募资净额约11.72亿港元,将用于偿

公告显示,为上述两家公司提供配售代理服务的均为外资行,其中龙光集团的配售代理为瑞银、法国巴黎证券(亚洲)有限公司及花旗,世茂集团的配售代理为摩根士丹利、摩根大通及汇丰。

配股融资消息公布的当天,世茂集团股价先低后高,收盘上涨1.69%至9.05港元;龙光集团则下跌9.14%至6.86港元,与配售发行价接近。

市场人士分析认为,股价走势一定程

度反映了市场对上市公司前景的看法。配售价较市场价折价幅度不算太大,显示市场对内地房地产企业的发展并不太悲观。

近日,一行两会先后发声促进房地产行业和市场平稳健康发展。中国人民银行相关负责人表示,短期个别房企出现风险,不会影响中长期市场的正常融资功能。

在监管部门持续引导下,内地房企融资情况已逐步改善,合理融资需求得到金融机构、交易所债市、银行间债市支持。