

向子公司增资 8.7 亿元

引进新股东 北京城建管庄项目增资扩股

本报记者 金姝妮 颜世龙 北京报道

面粉贵过面包的北京房地产市场,联合体拿地、拿地后引进股东合作开发成了开发商的共性选择。

近日,北京产权交易所一则挂牌增资信息显示,北京城志置业有限公司(以下简称“城志置业”)拟募

楼面价高过限售价

管庄项目拿地楼面价约 31763 元/平方米,而住宅部分限售价是 2.9 万元/平方米(含全部装修费用)。

据了解,此次增资方案为,北京城建同意对城志置业进行增资,将注册资本由 3000 万元增加至 9 亿元,其中北京城建全资子公司北京世纪鸿城置业有限公司出资 4.59 亿元,占增资后 51% 股权。募集资金额度不低于 4.41 亿元,对应的引进新股东占增资后 49% 股权,需一次性以货币形式进行出资。

对意向投资方的要求包括,具有境内房地产一级开发资质、注册资本不低于 10 亿元、最新一期经审计净资产不低于 10 亿元且不接受联合体投资,保证金为 1.32 亿元。

城志置业旗下管庄项目地块由北京城建在 2017 年 4 月 25 日以 32.6 亿元竞得。该地块位于朝阳区

引进新股东或为产品创新

面粉贵过面包的项目,如何让利益最大化或是北京城建目前正在考虑的问题。

记者实地走访北京城建管庄项目,地块四周被铁皮围得严严实实,在项目东、北两个方向都是远洋一方社区,“之前围栏上张贴的全是远洋一方的广告,不过现在已经撤下来了”,远洋一方社区业主说,他告诉记者自己是 2010 年买的政策房,7500 元/平方米,当时周边商品房售价每平方米 2 万多元。不过,在该业主看来,由于地块紧邻京哈铁路线和京承线,“太吵、社区服务也不太好,不建议在这里买房子”。

目前,管庄项目虽然周边小区较多,但缺乏新楼盘,链家网一位经纪人告诉记者,周边二手房目前售价在 50000 元/平方米左右。

公开信息显示,该项目目前正

集资金不低于 4.41 亿元,引进的新

股东对应持股比例为 49%。《中国经营报》记者注意到,城志置业为北京城建投资发展股份有限公司(600266.SH,以下简称“北京城建”)的全资孙公司,旗下拥有北京朝阳区管庄乡塔营村“1208-605 地块 F1 住宅混合公建用地”(以下简称

“管庄项目”)。北京城建的拿地公告显示,管庄项目建设用地面积 60374.363 平方米,规划地上建筑面积控制在 102636 平方米,其中住宅规划建筑面积 71845.2 平方米,将全部建成自住型商品房。

值得一提的是,管庄项目拿地楼面价约 31763 元/平方米,而住宅部分限售价是 2.9 万元/平方米(含全部装修费用),楼面价已经超出限售价。也有业内人士指出,该地块除住宅部分外,还有 30790 平方

米规划为商业,不在限价范围内,“规划中的车位、配套商业可以分摊土地成本”。

挂牌信息显示,截至 2017 年 9 月 30 日,融资方城志置业资产总计 33.09 亿元,负债总计 32.8 亿元,营业收入 0 元,净利润 -151.01 元。此次融资目的,官方解释为扩大公司经营规模,增强公司实力;同时,拓展新

钱从哪里来呢?”

相比较而言,北京城建管庄项目的楼面价每平方米已比限售价高出 2763 元,接受采访的业内专家对记者分析均表示该项目在盈利上承受一定压力。

面粉贵过面包的项目,如何让利益最大化或是北京城建目前正在考虑的问题。

“首先,管庄这块地的体量比较大,对于 2017 年的商品房市场来说,能够有 10 万平方米建筑规模的地块其实还是相对比较难得的。另外,这块地在东五环周边,离北京市副中心通州也不太远,距离上等于是在朝阳和通州的交界处,所以它的区位条件和市场前景其实都还

可以。”郭毅说。

她进一步分析道,因为楼面价已经超过限售价格,需要在产品开发上有一些创新的理念,对地下部分的开发有更好的、能够付诸实施的想法,财务上才可能获得一定的利润。

郭毅认为,从北京城建而言,作为北京的老牌国企,更多的还是真材实料去做项目,保质保量地完成一个项目的整体开发。“但在产品的创新上,可能确实不如一些相对市场化的企业,包括设计、开发的思路更为开阔。所以我觉得引入第三方,可能是想在这个项目的规划设计上能有一些更新的想法,让这个项目产出的价值能够更高,增加利润。”



朝阳区管庄乡塔营村“1208-605 地块 F1 住宅混合公建用地”被铁皮围得严严实实。 本报记者金姝妮/摄影

的业务领域,补充公司运营资金。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,管庄项目由于紧靠北京城市副中心通州,区域位置较好,但在限价前提下,未来要增加盈利,需在销售之外再做增值服务。“比如说未来的物业管理、周边的商业配套、社区入住者的各类服务等,都有助于提高项目盈利能力。”

可以。”郭毅说。

她进一步分析道,因为楼面价已经超过限售价格,需要在产品开发上有一些创新的理念,对地下部分的开发有更好的、能够付诸实施的想法,财务上才可能获得一定的利润。

郭毅认为,从北京城建而言,作为北京的老牌国企,更多的还是真材实料去做项目,保质保量地完成一个项目的整体开发。“但在产品的创新上,可能确实不如一些相对市场化的企业,包括设计、开发的思路更为开阔。所以我觉得引入第三方,可能是想在这个项目的规划设计上能有一些更新的想法,让这个项目产出的价值能够更高,增加利润。”

上市一年业绩四度下滑 重庆建工遭证监会警示

本报记者 李瑞娜 成都报道

首秀之年的重庆建工集团股份有限公司(600939.SH,以下简称“重庆建工”)正在遭遇来自监管层面的压力。2017 年 12 月 28 日,重

大股东占用巨额资金

警示函显示,重庆建工存在的违规问题主要涉及控股股东期间占用公司资金、财务核算不规范、信息披露不准确、公司治理不规范四个方面。

据了解,重庆建工是一家拥有超高层建筑、高速公路、超大跨度桥梁及隧道施工等核心技术的大型建筑企业集团,并形成了以房屋建筑施工业务为基础,基础设施建设与投资为主营业务架构。自 2002 年起,重庆建工连续 14 年进入中国企业 500 强,并于 2017 年 2 月正式上市。

据悉,控股股东占用上市公司资金问题,是关于重庆建工及其子公司按月先行支付应由建工控股承担的离退休人员费用,建工控股在每季

负债高企 业绩连续下滑

实际上,在重庆建管局提及的四大问题之外,负债率高居不下、业绩连续下滑的现象也引起外界对重庆建工的担忧。

当时重庆建工发布的招股书显示,2013 年至 2016 年 6 月,重庆建工资产负债率较高,分别为 87.59%、86.98%、87.17%、86.31%,高于同行业上市公司。截至 2017 年三季度末,重庆建工的资产负债率已达到 91.61%,负债总额超过 570 亿元。

为此,2017 年 12 月,重庆建工发布公告表示,拟引入建设银行重

庆建工发布公告称,由于存在控股股东期间占用公司资金、财务核算不规范、信息披露不准确、公司治理不规范的问题,被中国证券监督管理委员会重庆监管局下发警示函。

度末再将上述费用支付给重庆建工。该问题在上市前的 2016 年 9 月已进行过清算,但随后自 2016 年 10 月至 2017 年 10 月仍在继续发生。

重庆证监局查实,2016 年 10 月至 12 月期间,建工控股累计占用上市公司资金 669.50 万元,截至 2016 年 12 月 31 日占用资金余额为零。2017 年 1 月至 10 月,建工控股累计占用上市公司资金 2809.17 万元,截至 2017 年 10 月 31 日占用资金余额 139.94 万元。2017 年 12 月 18 日,建工控股归还了全部占用资金。

值得注意的是,针对上述情况,重庆建工并未在 2016 年度报告中披露控股股东期间占用公司资金的情况。

庆中山路支行,通过招商证券资产管理有限公司设立资管计划,对旗下全资子公司重庆建工第三建设有限责任公司(以下简称“三建公司”)、重庆建工住宅建设有限公司(以下简称“住建公司”)两家公司增资,增资金额分别为 8 亿元和 6 亿元。增资完成后,作为股权持有人的招商资管,将分别持有三建公司和住建公司 46.22% 和 46.59% 的股份。重庆建工表示,此次增资不会导致公司失去对三建公司、住建公司的控制权,获得资金主要用于偿还存量债务、补充流动资金等,增资

事实上,除了重庆监管局过问的四大问题,重庆建工的业绩波动也引起了市场多方瞩目。根据重庆建工 2016 年上市以来发布的 4 份财报可知,公司业绩已经连续 4 次下滑,与此同时,截至 2017 年三季度末,公司

经济学家宋清辉向本报记者表示,一般来看,大股东占用上市公司资金,在一定程度上说明上市公司治理及内控体系存在重大缺陷,一旦股东资金占用及还款措施存在不确定性,都可能危及上市公司健康发展。“上市公司若被掏空了,无疑等于是在侵害中小投资者利益。”

而财务核算不规范,主要是由于重庆建工部分在建项目存在收入确认跨期情况。

此外,关于 BT 项目,重庆证监局还指出,重庆建工在 2016 年度财务报告中关于 BT 项目会计政策的披露过于原则,未充分体现 BT 项目业务特点。

所谓的 BT 项目是指根据项

将有效降低公司的资产负债率,优化资产债务结构。

此外,从上市以来重庆建工陆续发布的 4 份财报来看,公司的业绩发展状态也似乎并不乐观。

2017 年前三季度,重庆建工实现营业收入 307.1 亿元,同比下降 1.78%;实现归属于上市公司股东的净利润 1.86 亿元,同比下降 15.53%;归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.66 亿元,同比下降 17.15%。

2017 年半年报显示,公司营业收入、归属于上市公司股东的净利

的资产负债率已达到 91.61%。

针对上述问题,《中国经营报》记者随即致函重庆建工董事会秘书,试图就相关问题及解决措施进行进一步求证。截至发稿时间,未获对方正面回复。

目发起人通过与投资者签订合同,由投资者负责项目的融资、建设,并在规定时限内将竣工后的项目移交项目发起人,项目发起人根据事先签订的回购协议分期向投资者支付项目总投资及确定的回报。大部分 BT 项目是政府和大中型国企合作的项目。目前,BT 等带资承建业务已成为建筑业的“新常态”。

另外,重庆建工还存在现有董事和监事人数少于《公司章程》规定,控股股东人员有权查询上市公司及下属子公司的资金账户情况等问题。宋清辉指出,当前,许多上市公司在主业经营、财务状况等方面遇到前所未有的困难,都是因为公司规范治理方面的“漏洞”所致。

润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润,分别同比下降 0.70%、26.85%、30.19%。2017 年第一季度报显示,上述三项指标也均为负数。

也就是说,重庆建工在 2017 年四季度的表现承担着很大的压力,如若未能迅速提振业绩,公司或可能出现业绩连续 2 年下滑的情况。2016 年年报显示,重庆建工当年实现营业收入 432 亿元,同比下降 6.25%;归属于上市公司股东的净利润 2.95 亿元,较上年同期下跌 62.26%。

高端养老社区盈利不易 泰康“圈地”布局养老地产

本报记者 林晋晶 颜世龙 北京报道

200 万元保险费,20 万元入门费,每月还要缴纳上万元的的基础月费……然而,收费如此高昂的养老社区在北京依然呈现供不应求的状况。

作为保监会批准首家用保险资金投资医疗养老的试点,泰康保险集团旗下的高端养老社区泰康之家的营利情况一直备受各界关注。

其中,位于北京市昌平区的泰康之家·燕园社区,自 2015 年率先开业以来,入住率就居高不下。

富人的游戏?

2011 年 12 月 16 日,泰康之家(北京)投资有限公司与北京昌科航星科技开发有限公司联合体以 16 亿元的价格拿下昌平区中关村科技园昌平园东区三期 0303-03 地块住宅混合公建用地。折合楼面价 5185 元/平方米,建筑规模不超过 30.9 万平方米。

近日,《中国经营报》记者走访了位于昌平新城核心区域的泰康之家·燕园社区,在这个总建筑面积近 31 万平方米的高端养老社区里,长期居住着近 3000 位老年居民。

一名工作人员向记者介绍,燕园社区在北京属于比较高端的养老社区,收费门槛比较高,但目前房源依然紧张,大多数情况下居民想入住,需要排队等待。

记者了解到,从 2017 年的入住门槛和收费标准来看,主要分为泰康人寿保险客户和非保险客户两类情况。

其中,一次性缴纳 200 万元泰康人寿保险的客户,可以保证在 18 个月之内入住,如果再办理 100 万~300 万元的乐泰卡,每月的基础月费就能享受一定额度的优惠。不办卡的保险客户,基础月费在 10500~32900 元之间,根据不同户型大小而定。通俗来说,月费即相当于房租。

险资“圈地”布局养老地产

统计显示,2016 年我国 60 岁以上老龄人口达到 2.2 亿,已经成为世界上老年人口最多的国家,也是人口老龄化发展速度最快的国家之一。

而在过去的几年中,险资拿地做养老地产已经成为常态。将养老保险投保人转化为养老社区居住者似乎是一件顺理成章的事。

北京房地产业协会秘书长陈志刚表示,有房地产企业进入到养老地产,也有保险资金进入养老地产,不过养老地产看起来很美,但还未有清晰的盈利模式,这需要各家企业积极探索。

数据显示,截至 2017 年第二季度,在养老产业投资方面,有 9 家保险机构已投资和计划投资 29 个养老社区,计划投资金额超过 670 亿元,设计床位 43903 个,为老年人提供医养结合综合保障服务。

以保险起家的泰康早在几年前就瞄准了商机,在北京、上海、

整体上市之路漫长

成立 20 年之后,保监会终于在 2016 年 8 月批准了泰康的集团化方案,获批后,泰康人寿成为国内第十家保险集团公司,从集团化方式选择来看,泰康剑指集团整体上市。

根据泰康保险集团官网显示,公司已形成保险、资管、医养三大核心业务体系,截至 2016 年底,管理资产超过 10800 亿元。“根据泰康未来三年发展战略,公司将在三年内实现 A+H 同步上市。”早在 2011 年的十五

下。回顾开业初期,有不少媒体曾发出过“200 万元门槛成‘有钱人的游戏’”“‘保险系’养老社区或成鸡肋”等报道,养老产业投资规模大,进入门槛较高,投资周期较长,投资回报率偏低似乎已经成为业界共识。但如今,从泰康之家的回报表现来看,高端养老社区在二线城市市场的发展还算理想。

近日,泰康保险集团董事长兼首席执行官陈东升表示,从养老社区回报来看,运营了两年半的燕园终于实现了收支平衡。

纳 20 万元入门费,此外还需要办理 120 万~320 万元的乐泰卡,每月缴纳 6000~19400 元的基础月费。但必须根据实际的人住人数情况进行排队,无法保证具体的人住时间。

而以上费用均不包括餐饮和额外护理的费用,此外按照约定,入门费和乐泰卡的费用将在退租后奉还。

对于普通人来说,这样的收费可谓价格不菲,因此,甚至有人将这样的高端养老社区比作“向富人输送利益”。

从昌平区民政局提供的资料来看,目前昌平区共有备案的养老机构 37 个,其中公办机构 5 家,民办养老机构 6 家,村办机构 1 家,其余均为民办机构。记者查阅了北京市昌平区的其他民办养老机构收费标准后发现,其月收费标准多在 1000~3000 元之间,位于小汤山镇,号称“四星级养老机构”太阳城银龄公寓,收费标准也仅在 1500~4500 元之间。

“谁拥有高端客户,谁就拥有未来。”这话在如今看来一语成谶。但如果仅仅是盖一些房子,然后打着养老的名义卖,那么见多识广的高净值人群一定不会买单——他们缺的不是房子。可能打动他们的,是高额投保金背后一套完整而强大的医疗、养老服务体系。

广州、成都、武汉、三亚、苏州和杭州 8 个核心城市投资建设大规模、全功能、国际标准的医养社区,并配建康复医院。

“这些养老社区规划地上建面 128 万平方米,规划总户数近 1.3 万户,规划总投资高达 232 亿元,已经占到保险业计划总投资金额的三分之一以上,这也让泰康成为国内最大的连锁养老机构。”泰康保险集团品牌传播部负责人冯艳杰告诉记者。其中,北京燕园、上海申园、广州粤园养老社区已开园运营,成都蜀园养老社区将于 2018 年初投入运营,其他养老社区项目正在稳步有序建设之中。

“保险业投资发展养老产业,一定要结合保险资产负债特征,特别要用足保险这一独特的金融功能来进行系统性安排。”国寿投资副总裁杨华良曾在公开场合表示,“对于建养老社区,保险公司更像是战略投资者,而非财务投资者。”

周年庆典大会上,陈东升就曾如此表示。

可如今 6 年过去了,泰康的 IPO 计划却还未呈现具体的时间表。

“泰康显然是不差钱的。”一位券商分析师告诉《中国经营报》记者,然而相对于其他金融机构来说,险企 A 股 IPO 的不确定性较大,其中员工股权激励机制不符合规定,以及股权结构尚未理顺或是困扰泰康保险集团上市的其中障碍。