

中洲控股退出香港地产项目 内保外贷融资数十亿港元

本报记者 余燕明 北京报道

深圳市中洲投资控股股份有限公司(000042.SZ,下称“中洲控股”)决计退出香港房地产投资市场。过去两年间,这家深交所上市公司在香港部署了数十亿港元用以收购当地房地产开发项目。

日前,中洲控股披露向关联方

出售中洲投资控股(香港)有限公司(下称“中洲香港”)全部股权及债权,中洲香港间接持有位于香港的两个房地产开发项目。

受让方为中洲(集团)控股有限公司(下称“中洲集团”),该公司唯一股东是中洲控股实际控制人黄光苗。中洲集团并没有实际经营业务,2017年4月初在英属维京

群岛设立。

中洲控股向中洲集团转让中洲香港的交易对价为21.5亿港元,其中包括10.6亿港元股权对价,11亿港元股东贷款,公司预计将实现投资收益约10亿港元。

黄光苗实际控制的中洲集团收购中洲香港全部股权后,也将承接中洲香港的主要债务,包括约

54亿港元银行借款及11亿港元股东贷款。

“近两年房地产已经被监管层列为限制开展的境外投资。”中洲控股方面向《中国经营报》记者回复称,“之前香港房地产市场融资也较为灵活,50%的地价款及100%的建安费用允许通过融资解决,这一比例现已分别降至40%及80%。”

内保外贷业务展期难度增加

“这次出售事项完成后,公司不再持有香港房地产开发项目,也将阶段性退出香港房地产投资市场。”中洲控股方面向记者确认。

因此,按照中洲控股披露上述担保情况,2015年10月份收购香港开发项目以来,境内上市的中洲控股为中洲香港提供了累计37.4亿港元贷款担保,又分别给火炭项目公司及大坑项目公司提供了53.52亿港元及4亿港元贷款担保。

截至2017年11月底,中洲控股为中洲香港的债务提供担保余额为30亿港元,为中洲香港名下附属公司的债务提供担保余额为23.72亿港元。另外,根据项目评估报告,火炭项目为取得借款抵押给了恒生银行有限公司,大坑项目则向永隆银行作出了债权抵押。

这些借款担保期限并不长,后续将涉及展期。比如,中洲控股在2015年11月份为中洲香港提供的一笔借款担保,期限仅为3个月;中洲控股在2017年2月份为大坑项目公司提供的一笔借款担保,期限为12个月;中洲控股在2016年3月份为火炭项目公司提供的一笔借款担保,期限为18个月。

据记者了解,中洲控股在境外的主要资产即位于香港的火炭项目和大坑项目,公司将这两个开发项目转让予实际控制人附属公司后,也基本退出了境外投资项目。

实际控制人黄光苗名下附属公司中洲集团收购中洲香港的对价里,也包括中洲控股向中洲香港形成的约11亿港元股东贷款,转让后将由中洲集团承接相关债权。

“这次出售事项完成后,公司不再持有香港房地产开发项目,也将阶段性退出香港房地产投资市场。”中洲控股方面向记者确认,“中洲控股对中洲香港形成的股东贷款,其外汇资金也是来自内保外贷业务融资。”

“境内上市企业在境外投资,涉及到境外融资及资金出境,所受监管审批流程及限制更为严格一些。”一家大型央企香港上市房地产公司的高管说,“我们是红筹架构,不涉及这方面的问题。公司在境外地区获取的开发项目,不必使用境内资金,直接选择境外银行贷款

或再融资募集资金,另外,公司在香港等地一直都有开发项目,储备了一部分外汇资金。”

一家帮助中资企业在境外投资及配置资产的基金公司人士称,公司业务所受资金出境审批及内保外贷限制的影响较小,“我们进行境外投资的资金都是投资人在境外持有的美元资金。但是各类公司都有不同的考虑,如果国家不鼓励境外投资相关行业,产业,即使在境外持有外币资金,企业是中资背景,也会比较谨慎。”

“现在境内上市企业在境外投资的内保外贷业务也更加复杂,同样要经过ODI(对外直接投资)审批,流程跟之前一样,商务部、证监会、外管局等ODI审批或备案通过,才可以操作内保外贷业务。”普华永道企业融资与并购部一位人士告诉记者,目前监管层对中资企业境外投资并购指导意见逐渐明朗,但是罗列了限制开展的境外投资行业类别,“如果最新的指导意见明确限制投资项目所属行业类别,肯定无法取得ODI外币额度。”

根据2017年8月份国家发改委、商务部、人民银行及外交部联合下发的《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》,当中明确房地产、酒店、影城、娱乐、体育俱乐部等为限制开展的境外投资行业类别。

“香港是中洲控股新进入的投资市场,中洲香港设立不久,资产规模较小,难以满足境外金融机构作为独立主体融资的信用要求。另外,收购的开发项目还未开展销售,均在投入期,意味着大部分开发资金都要依靠内地资金出境或境内上市主体提供担保。”前述普华永道税务服务及金融服务业人士说,“现有房地产跨境投资监管背景下,内保外贷等跨境业务较难操作。”

“公司退出香港火炭项目及大坑项目后,不清楚实际控制人附属公司对这两个项目的后续开发计划。”中洲控股方面表示,“这次交易所需资金均来源于中洲集团唯一股东黄光苗先生,即中洲控股实际控制人,其有足够资金实力履行各项义务。”



中洲控股之前通过中洲香港所持香港“火炭项目”效果图。

中洲香港三年来资产、负债、权益状况和经营业绩

单位:港元(万元)			
财务指标	2015年12月31日	2016年12月30日	2017年11月30日
资产	144760.69	218632.25	414033.32
负债	141400.10	213776.59	409293.09
股东权益	2260.59	4855.66	4740.23
经营业绩			
	2015年	2016年	2017年1-11月
利润总额	-1638.01	-142.82	-115.43
净利润	-1638.01	-142.82	-115.43

数据来源:深交所公告

“中洲香港在香港的银行贷款,以开发项目作为抵押的同时,也要求境内上市主体承担连带责任担保或反担保,增强风控。”中洲控股一位人士说。

除了上述4笔境外贷款担保,据中洲控股最新披露信息,2017年6月底,中洲控股继续为中洲香港提供了一份连带责任担保及存单质押担保,中洲香港向澳门国际银行股份有限公司申请了一笔3年期、5.2亿港元贷款。

中洲控股也为火炭项目及大坑项目的公司提供了境外融资担

保。其中,2017年2月份,大坑项目公司向永隆银行有限公司申请4亿港元贷款,中洲控股提供了连带责任保证担保。

2017年8月份,火炭项目公司向恒生银行有限公司、中国银行(香港)有限公司、中国工商银行(亚洲)有限公司、中国建设银行(亚洲)股份有限公司、南洋商业银行股份有限公司、大新银行有限公司、永隆银行有限公司申请总额度53.52亿港元贷款,为期5年,中洲控股也为这笔银团贷款提供了无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

四季度净利增速大幅放缓 荣安地产又陷信披风波

本报记者 张玉 石英婧 上海报道

在2017年前三季度净利润增幅高达2245%的情况下,宁波第一家上市公司荣安地产股份有限公司(000517.SZ,以下简称“荣安地产”)2017年第四季度净利润仅仅增长了8.56%~19%。与之相对,2016年荣安地产第四季度净利润在前三季度的基础上增长了645%,2015年

净利增速迷局

日前,荣安地产发布2017年度业绩预告,其中,2017年度预计归属于上市公司股东的净利润将达到5.2亿~5.7亿元,同比增长249.15%~282.72%。荣安地产方面表示,公司本期业绩上升的主要原因是荣安香园一期、凤凰城一期、山语湖苑三个项目交付,结转收入、成本和税金。

不过,尽管净利润增幅显著,据荣安地产2017年第三季度财报,仅其前三季度产生的归属于上市公司股东的净利润就高达4.79亿元,同比增长达2245%。这意味着,荣安地产第四季度在前三季度的基础上仅增长了8.56%~19%。

记者梳理荣安地产近年来多份年报数据发现,近年来,荣安地产业绩呈现较大波动。2013年~2016年,荣安地产归属于上市公司股东的净利润分别为4.55亿元、3.09亿元、1.03亿元、1.49亿元。其中,2016年前三季度年初至报告期末的净利润为2043.94万元,第四季度净利润在前三季度的基础上增长了645%。2015年第四季度归属母公司净利润在前三季度的基础上也增长

则为331%。

除了2017年四季度净利润增速放缓,近日,有媒体爆出,荣安地产拟进军石墨烯电池领域,合作方披露了信息,而上市公司却只字未公告。在此基础上,荣安地产二级市场曾两次出现股价异动。对此,荣安地产方面也表示,公司无重大事项、重大变化。此外,2017年荣安地产曾两度因信披出错而收到深交所发

了331%。

对于第四季度净利润增速放缓,荣安地产证券事务代表日前在接受本报记者采访时解释称,房地产公司的营业收入跟结转挂钩,房地产公司的营业收入不是有规律的稳定的每个季度增长,而是因交付项目而变,交付项目多了,当年的营业收入增长幅度就会很大。

“我们去年有三个项目交付,其中有一个项目在第四季度交付,但因为那个项目比较小,第四季度的营业收入增加不多。”上述证券事务代表表示。

本报记者了解到,荣安地产上述提及的荣安香园一期别墅项目在2016年10月初开盘,开盘项目为37栋、39栋、41栋、42栋,2016年12月30日已全部交付,小区共有1585户,均价约900万元/套。

荣安凤凰城开盘时间为2014年11月,交房时间为2016年12月,由27幢15~28层的景观高层组成,户型面积为90~140平方米,共约1888户。

荣安·山语湖苑别墅项目开盘时间为2016年12月10日,入住

出的监管函。值得注意的是,荣安地产两度信披出错正是发生在公司因内部治理问题而发生“内斗”之后。

对于上述问题,《中国经营报》记者先后致电致函荣安地产方面,荣安地产证券事务代表向本报记者回应称,房地产公司的营业收入跟结转挂钩,2017年四季度公司仅有一个项目交付且体量较小,故对营业收入增加不多。

时间为2017年12月31日,共有43户。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,2017年第四季度开始陆续出现的调控政策会影响公司销售,增加相应的成本,体现在数据方面就会出现波动,“对于这种波动要具体分析其背后出现的问题,如果是趋势性波动,在2018年就要给予警惕。对于企业来讲,如何确保业绩稳定,让利好政策在市场周期内慢慢释放,这是地产商要注意的问题。”

同策咨询研究部研究总监张宏伟进一步分析称,从市场角度来讲,2017年四季度跟前三季度不一样,市场下行态势明显,“但公司结算的肯定不是四季度的业绩和销售,所以最终的营收和利润表现肯定也不是当季的表现。从结算、操作手法角度来讲,存在一些技巧问题,也可能是市场下行对利润造成负面影响的时候,在四季度阶段稍微预留一部分空间,如此可使2017年四季度和2018年的整个营业收入和利润变得更好,使整个企业运行的业绩表现更为均衡。”

多次信披遭问询

业绩增速放缓的背后,日前,据《大众证券报》报道,浙江投资者文先生投诉,荣安地产两次发布股价异常波动公告均称无重大事项,而有公司发布信息称荣安地产与其确定有关石墨烯基锂电池项目的合作意向。

就此,宁波证监局发来询问函,要求荣安地产说明与四川华昆能源有限责任公司(以下简称“华昆能源”)的接触往来是否已构成临时性信息披露义务。

荣安地产上述证券事务代表告诉记者,公司相关人员于2017年12月6日对华昆能源开展的考察活动属于公司日常的投资调研行为,非公司重大事项,公司目前也未与华昆能源签署过任何文件或协议,不构成临时性信息披露义务,因此也未达到深交所《股票上市规则》第7.3.7.4条关于信息披露时点的要求。

“公司在注意到相关信息后,积极与华昆能源取得联系,要求对方严格审核其微信公众号发布的信息,以免引起误会。据了解,华昆能源已于2018年1月16日将相关微信公众号信息删除。”上述证券事务代表表示。

而针对公司股票交易异常波动情况,荣安地产方面表示,经过进一步自查,公司及控股股东、实际控制人不存在应披露而未披露的重大事项。

“荣安地产做的调整、转型、投入,如进军石墨烯电池领域,有可能会使整个预期营业收入和利润降低。从市场角度来讲,类似公

司也会采取相应手法使整个企业从四季度到明年在营业收入和利润表现跟前三季度相比会相对平稳而不至于出现大起大落。”张宏伟表示。

记者注意到,这不是荣安地产第一次因为信披问题遭到关注。据悉,2017年,荣安地产曾两度信披出错。

深交所2017年10月16日对荣安地产发出了监管函,荣安地产未及时披露相关诉讼及其进展,违反了《股票上市规则(2014年修订)》的相关规定。另外,监管函还指出,荣安地产预约的半年报披露日期为2017年8月31日,实际披露日期却在8月30日,即实际披露日期早于预约日期,而荣安地产并未提前5个交易日向交易所提出书面申请。

有观点指出,荣安地产两项信披违规是出现在公司“内斗”之后。本报记者在采访中了解到,2017年7月3日,荣安地产召开第十届董事会2017年第二次临时会议,审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》。其中,原董秘胡约翰投出反对票。胡约翰对董事会换届后的新一届董事会未续聘其本人担任董事会秘书提出异议,并对董事长代行董事会秘书职责的资格、独立性提出异议。

董事会方面表示,换届后的新一届董事会出于公司战略规划和业务发展的需要对公司高管进行调整,不再续聘胡约翰担任公司董事会秘书。在聘任董事会秘

书之前由董事长代行董事会秘书职责符合《公司章程》和深圳证券交易所《股票上市规则》关于董秘任职的规定。由王久芳董事长代行董事会秘书职责,非正式聘任,因此不存在上市公司与控股股东的独立性问题。

“本人自2005年6月30日开始担任甬成功(荣安地产前身)第六届董事会秘书,之后担任第七届、第八届、第九届董秘,一直以来,本人恪尽职守、勤勉尽职、兢兢业业,胡约翰在随后发布的《本人对相关议案投反对票的理由》公告中表示,在其本人未主动离职,公司方面也没有任何与其本人沟通的情况下,董事长兼任董秘的议案并不合适。”

此外,据了解,荣安地产上述未及时披露的诉讼,其原告陈艳的诉讼请求为法院判令撤销被告(荣安地产)于2017年7月3日召开的第十届董事会2017年第二次临时会议第一项《关于聘任公司高级管理人员的议案》决议。

“没有‘内斗’这种说法。”荣安地产证券事务代表表示,上市公司信息披露工作任务比较繁重,有些文字性的错误是很正常的。“并不是单荣安地产一家会犯错误,也不是说因为人事的变动才会出现问题,就算没有人事变动,因信息披露这个行业较为特殊,文字性的表述较多,出现不太严重的信息披露错误是较为正常的。”

据悉,目前,荣安地产的董秘仍由董事长王久芳代行。

实习生 王子丞对本文亦有贡献