

美的置业上市前夜巨资收购地产项目 交易对手资金来源存疑

本报记者 余燕明 童海华 北京报道

正在赶往香港联交所上市的美的置业控股有限公司(03990.HK,以下简称“美的置业”)要向一名自然人支付逾8.6亿元款项。

这名自然人向美的置业转让了一间位于河北省邯郸市的房地产项目公司49%股权,美的置业向其支付收购对价。此前,这间项目公司由该名自然人独资持股。

《中国经营报》记者获悉,该人士名下产业不多,房地产业务除了这间项目公司所涉开发地块外,在

拿地资金从何而来

邯郸天志的注册资本多达4亿元,但到2017年底,项目公司实缴资本仅有500万元。

美的置业的这笔收购在今年5月初已经完成交割,收购对价逾8.6亿元,自然人股东马承利向美的置业转让了项目公司邯郸市天志志成房地产开发有限公司(以下简称“邯郸天志”)49%的股权。

马承利以邯郸天志为竞标主体,2017年10月底以13.4亿元总价在邯郸市取得了3宗住宅用地,且地块成交溢价率颇高。

在此之前,邯郸天志并没有房地产开发经验。记者根据工商备案系统筛选查询了马承利参股的生意,其所涉产业及业务寥寥无几,并且存在诸多不合理情形等。

马承利先后在北京、河北两地直接参股投资了5家企业,分别是北京国网网科技发展有限公司、北京天地志成生物科技有限公司、河北天地志成房地产开发有限公司、河北天地志成电子仪器技术有限公司、邯郸市天志志成房地产开发有限公司。

前两家位于北京的投资企业已经分别予以吊销和注销,不再存续经营,马承利之前在这两家北京公司的直接持股比例分别为30%、25%。

马承利名下仍在存续经营的3

河北基本没有楼盘项目。

但这家2016年成立的房地产公司,2017年10月底耗资接近13.4亿元在邯郸市竟得了3宗住宅用地。拿地后3个月,项目公司即引入了合作方,这名自然人向合作方转让了项目公司75%的股权。

又过了3个月后,合作方迅速抽逃,这名自然人向美的置业转让了项目公司49%的股权,美的置业介入开发项目,并以持股49%的方式,将其纳入美的置业的非全资附属公司。

这名自然人始终无意操盘主

导项目开发,亦无从得知其名下产业极其有限的情况下,如何支付十几亿元的土地价款。如今,这名自然人已是港交所准上市公司美的置业的合作方,持有项目公司49%的股权。

美的置业在提交给港交所的申报材料中,没有进一步披露这笔收购事项里交易对手的详细情况,亦无披露这名自然人作为项目合作方的资金来源及是否已经完全缴纳土地款。记者向美的置业方面求证核实,对方均拒绝透露交易对手及合作方的相关信息。



由于难以进入一二线城市,美的置业在华北地区的房地产项目主要下沉在邯郸等三线城市。

收购事项缺失详细披露

拿地3个月时间,2018年1月底,邯郸天志已经完成了股权转让。

在美的置业人士口中,这3宗地块被称之为“大学城项目”。

据公开信息可查,邯郸天志2017年10月底取得了编号为“邯出告字【2017】04号”的3宗住宅地块,合计土地面积接近28万平方米,容积率均不超过2.0,地块位于河北工程大学新校区附近。

这3宗地块的起拍价接近8.4亿元,起始楼面地价1505元/平方米。逐轮竞拍抬价以后,邯郸天志最终以总价13.4亿元成交上述3宗地块,溢价率接近60%,楼面地价也升至2400元/平方米左右。

邯郸天志无意操盘这3宗住宅地块开发。拿地3个月时间,2018年1月底,邯郸天志已经完成了股权转让。

项目公司此前由马承利独资持股,股权变更后,河北万腾房地产开发集团有限公司实际控制人邵文杰名下的石家庄三利尚杰房地产开发有限公司取得了邯郸天志75%的股权。

2018年2月中旬,邯郸天志陆续取得了这3宗地块的建设用地规划许可,确定的项目案名分别为“象牙名邸”“象牙观邸”“象牙府邸”。

石家庄三利尚杰房地产开

发有限公司参股投资邯郸天志仅过去3个月时间,旋即退出。美的置业附属公司石家庄美的房地产开发有限公司接手了邯郸天志49%的股权,马承利则保留了51%的项目公司股权。

尽管马承利持有项目公司多数股权,但邯郸天志由美的置业实际控制。根据美的置业在赴港上市的招股书内披露,其将邯郸天志作为非全资附属公司并入表内。

但美的置业没有披露马承利作为收购事项的交易对手及项目公司的合作方,其购入上述3宗土地的资金来源,及后续是否拥有足够资金实力投入地块项目开发建设。

“目前涉及土地融资90%的通道都不可以做,少数信托可以,但也要开发企业先付清地价,之后融资到位再做替换。这必须是在金融机构倾向的城市,不在正向名单的城市根本无法操作。”一家大型房地产上市公司高管告诉记者,“银行贷款从2017年初开始就要要求不得用以土地融资。”

邯郸市几位本地人士则告诉记者,当地楼盘项目进行民间集资比较普遍,不少开发企业非

法集资开发房地产项目。记者对此向马承利求证其缴付土地款是否通过银行贷款或民间集资,对方同样不作回复。

邯郸是美的置业在华北地区早先布局的重点城市之一,由于难以进入一二线城市,美的置业的房地产项目主要下沉在邯郸等三线城市。美的置业一位人士告诉记者,公司在华北区域的总部即位于邯郸。

据美的置业招股书内容披露,该公司在华北地区开发了17个房地产项目,主要位于邯郸、邢台、石家庄和沈阳,其在邯郸市即开发了10个房地产项目,土地储备总量接近261万平方米,占集团整体土地储备的7.8%,仅次于佛山和贵阳。

美的置业方面在招股书中称,由于近期才完成邯郸天志的收购事项,因此预计需耗费大量时间才能编制账目以符合相关规定。

“而这就是风险。”一位房地产企业人士评价说,“房地产项目开发投入巨大,与本地自然人股东合作,最大的风险就是对方的资金实力及资金来源,尤其是其名下没有更多业务的情况下。”

净利润下滑 营收增速放缓

凯撒旅游股权转让消息再起

本报记者 王登海 北京报道

在净利润大幅下降之后,海航凯撒旅游集团股份有限公司(000796.SZ,以下简称“凯撒旅游”)再次遭遇波折。公司全资子公司凯撒同盛旅行社(集团)有限公司(以下简称“凯撒同盛”)通过股权购买+增资的方式对浙江天天商旅国际旅行社有限公司(以下简称“浙江天天商旅”)进行投资后,后者承诺的业绩未达标,但却未履行补偿义务,双方将对簿公堂。

利润下滑

2018年上半年,凯撒旅游的营业收入虽然同比增长10.66%,但是其归属上市公司股东净利润同比下降42.99%,基本每股收益也下降42.95%。

对于净利润的下降,凯撒旅游认为是受到了投资收益的影响。今年上半年,凯撒旅游的长期股权投资收益为-557.49万元,而2017年同期主要由于转让嘉兴永文明体投资合伙企业(有限公司)份额等产生投资收益5905.60万元,因此2018年1~6月投资收益相较2017年同期下降109%,1~6月投资收益对净利润的影响较2017年同期下降6463.07万元。

但在公司的三大业务中,旅游服务和物业租赁业务的毛利率均有所下降,旅游服务的毛利率同比下降0.49%至13.36%。在旅游服务细分产品中,零售业务、批发业务、会奖业务毛利率也均比去年同期下滑,下滑幅度分别为0.47%、1.54%、1.23%;物业租赁业务的毛利率同比下降了14.48%至81.30%。

此外,旅游服务的营业收入增速也明显放缓,半年报显示,今年上半年旅游服务收入为31.99亿元,同比增长9.54%,与2016年上半

早前,凯撒旅游拟以发行股份及支付现金的方式,购买易生金服控股集团有限公司59.7648%股权,并募集配套资金。然而,在海航集团前董事长王健意外身亡不到一个月后,凯撒旅游就终止了此次巨大的资产重组计划。

现如今,市场再次传出海航集团将出售凯撒旅游的声音。凯撒旅游方面在接受《中国经营报》记者采访时表示,目前,公司未收到控股股东或实际控制人任何关于出售公司股份的通知。

年(47.17%)、2017年(31.74%)同期相比,增速明显放缓。

分地区来看,凯撒旅游华南、华东、华中、西北地区的营业收入同比都有所下降,其中华中地区下降明显,下滑51.26%。除了西南、东北、华南地区外,包含北京在内的多个地区的毛利率也都有所下降。

今年上半年,凯撒旅游在航食业务方面新增了包头-广州、鄂尔多斯-西安等29条服务航线,在铁路配餐业务方面承接了昆明-西安、兰州-西安-张掖、兰州-北京线等22条铁路各站服务标的,因此,今年上半年公司航食及铁路配餐业务同比增长17.68%,营收达到了5.6亿元。

业内分析认为,收入增速放缓以及零售业务毛利率下降的核心原因主要为一线城市饱和,二三线城市门店尚未进入回报期。公司零售门店集中于北京、上海等地区,近年来北京、上海出境游市场竞争相对激烈而出国游人数相对稳定,因此增长趋势放缓。同时,凯撒零售门店均为直营模式,受限于资金、管理半径等问题,快速实现异地复制的难度较大。

收购标的业绩承诺未实现

在净利润大幅下降之后,凯撒旅游此前投资的浙江天天商旅业绩承诺未达标但未履行补偿义务,双方将对簿公堂。

2016年9月30日,凯撒同盛与宁波天天商旅控股有限公司(浙江天天商旅股东,以下简称“宁波天天商旅”)、华茂集团股份有限公司(浙江天天商旅股东,以下简称“华茂集团”)、浙江天天商旅、郑锡光(宁波天天商旅法人)、



在海航集团前董事长王健意外身亡不到一个月后,凯撒旅游就终止了此次巨大的资产重组计划。

海航出售凯撒?

凯撒旅游借壳上市后,其多次资产重组均以失败告终,两年前收购首都航空的计划落空后,其股价一路出现四连跌。今年2月,凯撒旅游公告称,因控股股东海航旅游集团有限公司筹划重大事项,存在涉及到凯撒旅游购买相关资产的可能,凯撒旅游自今年1月19日起停牌,2月2日转入重大资产重组程序。

龙之冰(浙江天天商旅前总经理)六方共同签订《股权转让及增资协议》,协议主要约定,凯撒同盛以9144万元购买宁波天天商旅持有的浙江天天商旅48%的股权,同时以5715万元增资浙江天天商旅,此次交易完成后,凯撒同盛持有浙江天天商旅60%股权,成为浙江天天商旅的控股股东。

浙江天天商旅是专业从事国际国内旅游、酒店及度假产品预

订分销业务的综合性旅游公司,其中以日韩及东南亚产品为其市场竞争核心。

在此次收购中,宁波天天商旅与郑锡光夫妇共同承诺,浙江天天商旅2015年度经审计的净利润为2155万元,2016年度、2017年度、2018年实现的,经审计的净利润每年增长率分别不低于25%、35%、30%,即天天商旅2016年承诺完成净利润不低于2693.75万元,2017年承诺完成净利润不低于3636.56万元,2018年度承诺完成净利润不低于4727.53万元,若浙江天天商旅承诺期内未达到业绩承诺,则宁波天天商旅与郑锡光夫妇应在当期审计报告出具后15日内以现金方式对凯撒同盛进行补偿。

2017年年报中,凯撒旅游表示,2017年受韩国“萨德事件”及中日关系影响,导致浙江天天商旅经营业绩下滑明显,并出现亏损,导致浙江天天商旅未完成2017年业绩承诺。年报显示,2017年,浙江天天商旅亏损3431.13万元。

凯撒旅游公告称,针对浙江天天商旅2017年业绩未完成事项,公司与业绩补偿责任方进行

了密切沟通与协商,并督促业绩补偿责任方尽快履行补偿义务,但对方至今仍未履行其补偿义务。经凯撒同盛在综合评估浙江天天商旅主营业务的收益预测及其所处的市场环境后,认为浙江天天商旅的盈利能力存在很大不确定性。

因此,凯撒同盛于2018年8月13日向北京市第三中级人民法院起诉,要求宁波天天商旅以6172.2万元的价格回购凯撒同盛公司持有的60%浙江天天商旅股权,宁波天天商旅、华茂集团连带向凯撒同盛支付未履行协议部分条款的违约金4457.7万元;以上诉讼请求合计约1.06亿元。

记者了解到,凯撒同盛于2018年8月13日向北京市第三中级人民法院递交《民事起诉状》,目前已经收到北京市第三中级人民法院出具的《受理案件通知书》。同时,凯撒同盛已于案件受理后及时向北京市第三中级人民法院申请财产保全,现法院已采取财产保全措施。

凯撒旅游方面表示,暂时无法判断该诉讼事项对公司的具体影响,“将取决于法院的判决,具体开庭时间也未定。”

公司旅游主业短期内难以显现更大协同整合效应,综合考虑独董意见及资本市场环境变化等多方因素,公司决定终止本次重大资产重组。

重组终止后,现如今,市场再次传来海航集团有意出售凯撒旅游股份的声音。据彭博社报道,海航集团据悉加快资产出售步伐,将凯撒旅游股权出售给光大

集团,出售旅业国际和东北电气股份,中信集团和中投公司据悉有意收购海航集团在德意志银行的持股。

凯撒旅游方面则否认这一说法,在接受记者采访时表示,目前,公司未收到控股股东或实际控制人任何关于出售公司股份的通知,“我们也关注到了市场上的声音,经过核实,与当前的事实不符。”