

地产主业营收下滑 转型受挫

冠城大通尴尬“掉队”

本报记者 张玉 上海报道

收到上交所年报问询函后不久,闽系房企冠城大通股份有限公司(600067.SH,以下简称“冠城大通”)再度提交了一份颇为尴尬的一季度业绩报告。

公告显示,年初至2020年一季度报告期末,公司营业收入为8.52亿元,比上年末减少了49.27%;归属于上市公司股东的净利润为-7565.07万元,比上年末减少185.47%。

尴尬的业绩背后,冠城大通近年来在土地市场上表现乏力。数据显示,冠城大通目前在建、在售

项目及土地储备项目加起来仅有13个。此外,2018年及2019年,冠城大通分别仅收入一幅土地。

尴尬的销售业绩也加剧了公司现金流的紧张状况。一季度报告显示,今年初至一季度报告期末,冠城大通经营活动产生的现金流量净额为-5.05亿元。

对于业绩和企业发展相关问题,6月22日,《中国经营报》记者致电致函冠城大通股份有限公司(600067.SH,以下简称“冠城大通”)进行采访。6月24日,冠城大通证券部相关负责人回应记者采访表示,以公开披露的信息为准。

地产主业营收下滑

记者注意到,近年来冠城大通地产业务的业绩表现并不理想。

公开资料显示,冠城大通主营业务为房地产开发和特种漆包线制造与销售,并涉足新能源和健康养生领域。其中,房地产业务是公司的支柱产业,目前主要以大北京、大南京为重点发展区域,项目分布于北京、南京、苏州、南通、常熟、福州等经济较为发达的地区。另据天眼查,冠城大通董事长为韩孝煌。

对于一季度业绩的大幅下滑,冠城大通在一季度报中解释称,受公司房地产业务结算周期的影响,本年度房地产业务项目将主要集中在下半年进行结算,因此,一季度公司房地产业务结算金额较小,受此影响,本报告期内归属于上市公司股东的净利润出现阶段性亏损。

记者注意到,近年来冠城大通地产业务的业绩表现并不理想。

根据公司2019年度报告,冠城大通2019年房地产业务收入39.81亿元,同比下降6.55%,毛利率56.96%,同比下降7.91个百分点。

就此,冠城大通在回复上交所的问询函中提及,公司房地产业务2019年度结算面积为19.38万平方米,较上年同期22.26万平方米减少12.94%,主要受公司房地产项目开发进度的影响;2019年度结算收入为39.81亿元,较上年同期42.60亿元减少6.55%,除受结算面积同比减少影响外,还受结算产品类型及结算区域结构发生变化影响。

数据显示,冠城大通目前在建、在售项目及土地储备项目加起来仅

有13个,分布在北京、南京、福州、南通、常熟这五个城市。此外,公司在土地市场的动作也比较少。2018年及2019年分别仅收入一幅土地。2019年6月,冠城大通以4.97亿元夺得高淳宝塔路以北、胥河路以西G07地块。2018年8月,南京六合G32地块被冠城大通以4亿元拿下。

记者统计发现,2017~2019年,冠城大通主要在建或在售项目及剩余土地储备的总建筑面积(单位:万平方米)分别为413.22、487.18及471.39,规模较小。

“没有土地入账,拿什么做产出?”上海中原地产市场分析师卢文曦直言,房地产企业分化日益严重,不拿地就会被边缘化。“房地产是有周期的,不像做面包,今天拿到面粉,下午就能卖面包了。房地产项目再快也要8~9个月以后才有产出。所以今年不拿地,明年就没有收成。”卢文曦表示。

“这说明企业在土地投资、城市扩展等方面的力度是比较弱的,而这方面没有抓住机会也使得企业错过了一个扩张的机会。”知名地产分析师严跃进向记者表示,冠城大通此前知名度较大,但这两年随着很多黑马类型的中小房企的崛起,加之冠城大通地产业务表现较弱,已经不在现在主流的地产企业之列。

严跃进建议,企业后续应该积极去研究找一些新的城市,“对一个城市的理解更深刻,投资的时候才会更加有底气。”

资金压力陡增

冠城大通方面解释称,2019年末,公司货币资金17.01亿元,较年初34.64亿元减少17.63亿元,货币资金减少主要受偿还金融机构借款、回购股份等因素影响。

拿地战略缓慢的背后与冠城大通紧张的现金情况密不可分。一季度报显示,今年初至一季度报告期末,公司经营活动产生的现金流量净额为-5.05亿元。

另据年报显示,2019年公司货币资金17.01亿元,同比减少50.89%,其中受限金额8398.96万元,主要为银行承兑汇票保证金

5179.83万元。筹资活动现金流量为-17.21亿元,同比下降168.45%。流动负债142.23亿元,同比增长51.73%,其中一年内到期非流动负债为42.38亿元,同比增长451.66%。

就此,上交所要求冠城大通结合融资计划以及资金使用安排等,说明货币资金、筹资现金流变动较大的原因及其对公司经营的

影响。冠城大通方面解释称,2019年末,公司货币资金17.01亿元,较年初34.64亿元减少17.63亿元,货币资金减少主要受偿还金融机构借款、回购股份等因素影响。

此外,上交所在问询函中提及,公司利息资本化金额大幅增加。冠城大通2019年年报显示,公司期末融资额72.80亿元,利息资本化金额39.32亿元,而2018年上述金额分别为77.42亿元、1.36亿元。公司报告期内利息资本化金额占净利润的735.04%,较2018年大幅提升。

“公司2019年年报中因工作人员失误导致数据链接发生错误,误将利息资本化项目的期末融资余额披露成当期利息资本化金额,导致当期利息资本化金额披露有误。”冠城大通方面更正表示,公司2019年末融资额72.80亿元,利息资本化金额2.00亿元,较上年同期利息资本化金额1.36亿元增加0.64亿元,主要系本期新增房地产项目开发贷利息资本化影响所致。

在卢文曦看来,这形成了一个恶性循环:“越没资金越不拿地,而越不拿地就越没有产出。”



近年来冠城大通地产业务的业绩表现并不理想。

中新社/图

新能源业务亏损

另一方面,由于开拓下游客户不及预期,产能利用率较低,导致生产成本高于其他大企业,也高于公司前期预期,造成锂电池业务近年持续亏损。

传统地产业务陷入营收尴尬的同时,冠城大通在新能源业务方面的业绩表现也并不乐观。

在2015年度报告中,冠城大通方面提及,为实施战略转型,公司初步布局新能源、金融、股权投资、医疗健康业务领域。冠城大通的新能源业务主要为生产锂电池和电解液。年报显示,2019年公司锂电池业务实现主营业务收入5597.19万元,同比增长466.83%,锂电池电解液添加剂业务实现主营业务收入1488.80万元,两家公司仍处于亏损状态。

就此,冠城大通回应上交所问询函表示,从目前情况来看,公司锂电业务发展不及预期。一方面是公司锂电行业的竞争激烈程度估计不足,锂电池销售单价近年快速下降,三元电池系统市场单价从2015年的约2元/WH下降到2019年底约1元/WH,下降速度快于原先预测的每年10%下降幅度。并且,由于自身品牌、客户议价能力等方面局限,公司2019年生产的动力电池产品销售单价低于市场价格。

另一方面,由于开拓下游客户不及预期,产能利用率较低,导致生产成本高于其他大企业,也高于公司前期预期,造成锂电池业务近年持续亏损。

电解液添加剂方面,公司于2015年8月通过收购成为福建创鑫科技开发有限公司大股东,取得对邵武创鑫的控制权。近几年,由于产品产业化过程中与研发团队脱节,工业化生产过程中工艺不稳定,产品收率低、生产周期长、产品批量供应不及

哈高科重组事项获批 退出地产开发业务

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

历时近一年,哈尔滨高科技(集团)股份有限公司(600095.SH,以下简称“哈高科”)重组事项终于敲定。

日前,中国证监会并购重组审核委员会2020年第20次会议上,哈高科发行股票购买资

转型或因退出住宅业务

天眼查信息显示,哈高科成立于1994年,1997年于上海证券交易所上市。主营业务为房地产业务、物业管理、防水卷材业务、大豆深加工业务、制药业务、证券等金融服务业务。

官网上,哈高科将自身主业概括为“产业经营+股权投资”。产业经营以房地产业务为主,还包括防水卷材生产、制药业务、大豆深加工业务等;股权投资包括对温州银行、浩韵控股集团有限公司、普尼太阳能(杭州)有限公司股权投资。其中,房地产业务以住宅地产开发为主,辅之有工业地产开发和物业管理。

但记者梳理哈高科财报发现,哈高科主营业务中的房地产业务最早于2019年半年报中即已消失。在2019年半年报中,哈高科将自身主营业务表述为“主要包括非转基因大豆深加工、制药、防水卷材业务、工业厂房及其他业务”,房地产业务已从主业移除,少量存量项目的销售被归为其他业务。2019年年报中,哈高科对自身主业的表述中也未见房地产业务,而

产并募集配套资金项目获无条件通过。哈高科也于近日发布公告披露,收购湘财证券99.7273%股份一事已完成过户手续。

此次哈高科以发行股份方式购买湘财证券股份一事敲定,意味着湘财证券借壳上市闯过了决定性的关口,因湘财

2018年年报中,相关介绍还与上述官网内容一致。

实际上,早在2010年,为避免与控股方新湖中宝同业竞争,哈高科已承诺将不再新增住宅地产项目,在现有的住宅地产项目完成开发及销售后,哈高科将不再在中国境内从事住宅地产的开发及销售。

记者梳理哈高科近年财报发现,尽管主业较多元,但哈高科近年制药与大豆深加工等业务表现不佳,其营收对住宅地产销售的依赖度较高,近年来哈高科营收增减几乎与其住宅地产销售业绩增减保持一致,且仅依靠哈尔滨市的一项住宅项目。

2011年,哈高科营业收入约2.9亿元,同比下降36.56%,主要原就是因为子公司哈尔滨高科技集团房地产开发有限公司(以下简称“哈高科地产”)当年没有可以出售的楼盘;2013年,哈高科营收约5.53亿元,同比增长70.81%,较上年度增加2.29亿元,业绩增长原因也是哈高科地产表现亮眼,当年哈高科地产旗下“松花江尚”项目

证券和哈高科在同一实际控制人黄伟的控制之下,因此此次湘财证券借壳上市不构成重组上市。

另一方面,通过此次重组,哈高科称将转型金融服务业,未来将重点围绕证券服务业经营发展,并对此前业务施行分业管理。

实现营业收入就达2.63亿元,这也使得2013年度为哈高科业绩增长比例最高的一年。而此后多份年报信息显示,哈高科地产营收全部来自于该住宅项目的销售收入。

此后直到2017年,哈高科营收持续下降,除2016年外,均为住宅地产销售业绩下降所致。而2016年,也是由于地产业务增长明显,才有效填补医药业务亏损,使得当年营收同比下降比例仅为3.92%,为近十年最低降幅。

哈高科更是在年报中直言:“2015、2016连续两年,住宅房地产业务的营业收入及净利润在公司各项业务中均排名第一,是目前公司经营运行的‘稳定器’。”

这一状况直到2018年似乎略有改善。当年哈高科首次开展了粮油贸易和橡胶贸易,并售出两栋工业厂房,两项业务实现营收约1.07亿元;2019年,哈高科贸易业务增加为铝锭、豆粕、石油制品、豆制品等,贸易收入达2.76亿元,同比增长455.85%,使得近两年住宅销售持续下降的同时,哈高科实现了业绩增长。但实际

《中国经营报》记者梳理发现,自承诺退出住宅开发与销售业务以来,哈高科存量住宅项目已于2019年底销售殆尽,主业的房地产业务也已经从哈高科近期年报相关表述中消失,至此业绩高度依赖存量住宅销售的哈高科已到了不得不转型的时刻。

上述松花江尚住宅项目直到2019年底才销售完,2018年哈高科地产营收就达1.13亿元,占总营收的三成以上。

哈高科也意识到失去住宅业务的“断臂之痛”。2015年年报中,哈高科直言,哈高科地产因其2006年开发的“新湖明珠”项目和现在正在销售的“松花江·尚”项目,对公司的营业收入及净利润均做出重要贡献。但“哈高科地产经营的住宅房地产业务,目前面临的是不能持续发展的问题。由于大股东作出避免同业竞争的承诺,因此公司未来需要寻找新的业务来填补住宅地产缺失带来的空白,哈高科地产也面临业务转型的问题。”

此后哈高科多次筹划资产重组寻找新的业务。仅2015年,哈高科就多次发布公告筹划资产重组,拟收购某钾肥生产企业和黑龙江省内约5000公顷的农田使用权,但均未成功。对于此次收购湘财证券的目的,哈高科也坦承是为提升上市公司盈利能力,实现业务转型升级。

转型证券服务业

年报信息显示,上述松花江尚住宅项目的所有住宅截至2019年底已全部售出,目前仅剩少量商服和地下车位在售。至此,哈高科退出住宅开发与销售业务的承诺几乎已完成,或也成为催生此次资产重组的主要动力。

2019年6月,哈高科停牌筹划重大资产重组;7月2日公告预案,拟收购湘财证券100%股权。后因部分股权被司法冻结,根据上会方案,哈高科最终确定拟通过发行股份方式向16个股东购买其持有的湘财证券合计99.73%的股份,股权最终定价为106.08亿元。同时向不超过35名对象募集配套资金。

由于哈高科与湘财证券实际控制人均为黄伟,此次交易构成关联交易,交易完成后,哈高科实际控制人未发生变动,因此此次重组使得湘财证券实现了“借壳上市”,但未构成重组上市。

此次交易成功后,哈高科将新增金融业务,且预计该业务营收在哈高科主营业务中占比至少将超70%。哈高科披露,此次交易完成后,根据经审阅备考报表,上市公司原有营业收入在2018年、2019年1~10月占比分别为18.27%、26.50%,新增金融业务产生的利息收入、手续费及佣金收入合计占比分别为81.73%、73.50%,成为上市公司主要收入来源。

但由于此次转型的证券服务业与哈高科原有主业差异明显,此次交易完成后,“双主业”如何保持

记者注意到,5月29日,据上交所消息,中信证券-北京创富大厦资产支持专项计划获上交所受理。消息显示,该债券拟发行金额4.4亿元,发行人为冠城大通股份有限公司,承销商、管理人为中信证券股份有限公司。

同时值得一提的是,对于冠城大通来说,部分项目难产也加剧了企业资金的紧张情况。据记者了解,冠城大通自2009年开始推进太阳宫D区土地一级开发项目,不过截至目前,项目仍在收储中。

就此,冠城大通方面回复问询函表示,公司历年来均极其重视D区一级土地开发项目的进展,但由于该项目涉及整个太阳宫乡撤乡设街道、居民农转非农的改制工作等,且北京市各级政府都有已使用D区建设用地的情形,给项目实施造成了较大困难。

目前该项目尚存在如下主要问题:由于太阳宫乡拟用于承接未拆除集体企业的产业园尚未建设完成,导致代征地上还有部分企业房屋未完成拆迁;由于项目涉及的地铁等政府项目的用地界址尚未确定,导致可用于上市的建设用地的具体地界尚未能最后确定。

自2019年底起公司已进一步加强对其经营管理,并采取各种措施解决存在问题,已取得初步成效。

记者注意到,作为冠城大通主营业务之一的电磁线业务也出现了业绩下滑。年报显示,2019年冠城大通电磁线业务营业收入为34.43亿元,比上年减少了2.76%。

值得注意的是,4月20日,冠城大通公告表示,公司计划分拆所属子公司大通新材至上交所主板上市。

有效治理结构引发了不少质疑。证监会问询函中,即要求哈高科补充披露交易后上市公司对湘财证券具体整合、管控安排,以及前述安排是否有利于上市公司在“双主业”模式下保持健全有效的法人治理结构。

对此,哈高科回复称将对新增的金融业务与原有业务进行分业管理,两项业务在经营管理方面将保持相对独立。

哈高科在对证监会的回复中表示,哈高科已经建立了完善的法人治理结构,对投融资行为建立严格的管理制度与决策程序。在保持湘财证券业务独立及自主经营的基础上,充分发挥上市公司管控作用,指导湘财证券按上市公司的标准,进一步完善和规范风险管理体系。

此外,关于哈高科是否满足成为券商控股股东资质问题,市场上也颇为关注。根据去年7月施行的《证券公司股权管理规定》及哈高科资产情况,此次交易顺利进行的唯一前提只能是将湘财证券认定为专业类券商,即仅能从事证券经纪、证券投资咨询、财务顾问、证券承销与保荐、证券自营等常规传统证券业务,无法从事具有显著杠杆性质且多项业务之间存在交叉风险的业务,无疑将对湘财证券此后业务发展有一定限制作用。

就相关问题,记者致电致函哈高科采访,但截至记者发稿,未获有效回复。