

东方雨虹转售成都五星级酒店 年初两次拍卖未果

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

近日，东方雨虹(002271.SZ)宣布了新的股份回购计划，公司将回购股份的资金总额不低于5亿元且不超过10亿元，回购价格不超过19.30元/股，预计回购股份数量约5181.35万股，约占目前公

以物抵债收下带租约酒店

今年3月，通过以物抵债的方式，东方雨虹获得了酒店的所有权。

记者了解到，洲际大饭店是一家运营中的五星级酒店，此前属于融创中国。今年3月26日，北京市第二中级人民法院出具了以物抵债的裁定书，裁定酒店及相应的土地使用权归东方雨虹所有。

公开资料显示，2019年，融创中国从云南城投处购得洲际大饭店。当年的11月27日，融创中国发布公告称，间接全资附属公司融创西南集团将收购云南城投持有的环球世纪及时代环球51%股权，交易价格约为152.69亿元。在其中的环球中心项目中，除上述酒店资产外，还有公寓、写字楼、商业等产品。当时这个收购被融创中国董事局主席孙宏斌称为“最好的项目”。

记者从了解情况的相关人士处了解到，今年3月，通过以物抵

债的方式，东方雨虹获得了酒店的所有权。但项目中的其他资产依然属于融创中国。

记者了解到，洲际大饭店是成都市体量最大的五星级酒店，建筑面积达10.5万平方米，其中地上面积10.2万平方米，地下面积0.3万平方米，拥有975间客房、1150平方米会议室及2500平方米的泳池。目前，该酒店仍在正常营业中。

在深圳联合产权交易所官网，可以查询到洲际大饭店转让意向征集公告，显示该酒店近5年经营收入1.9亿元左右，业主考核利润5000万元。但是，在转让征集公告中并未披露转让方以及转让价格。这次意向征集的挂牌起始日期为2024年10月25日，到2024年11月25日结束。深圳联

合产权交易所工作人员告诉记者，目前这个项目仍在意向征集阶段，标的定价可以关注后续公告，但意向客户的情况需要暂时保密。

该酒店资产今年历经波折。今年年初，在京东司法拍卖平台上，洲际大饭店曾先后两次被拍卖。1月25日该标的物起拍价11.5亿元，评估价16.09亿元，以流

拍告终；2月26日第二次拍卖价格降至10亿元，依然无人竞拍。值得注意的是，该标的存在租赁，租期自2021年11月27日起计算20年，也即租约远未到期。

近日有消息称，东方雨虹正在与雅高酒店集团、希尔顿酒店、万豪酒店及凯悦酒店等多家酒店管理集团接洽，拟引进新的酒店品牌经营方。



成都环球中心天堂洲际大饭店今年年初通过以物抵债的形式转到东方雨虹名下，如今，东方雨虹正在为这座酒店寻找新的买家。

程管理，充分调动全员收款积极性。根据东方雨虹今年10月29日发布的公告，该公司前三季度应收账款坏账损失高达6.37亿元，占归母净利润的50%。此外，由于一些房地产客户拖欠货款付不出现金，东方雨虹只能拿房产抵债。

李卫国看好公司长期发展，本次股份质押事项目前不存在引发平仓的情形。“李卫国股份质押事项未对上市公司生产经营、公司治理、业绩补偿义务履行等产生实质性的影响。”

其实，在此之前，李卫国在今年已经进行了多次减持操作。根据公开信息，李卫国在2024年5月7日完成其股份减持计划，期

间累计减持4053万股，占公司总股本的1.61%，减持均价为16.08元/股，合计套现金额约为6.52亿元。此外，李卫国在2024年3月12日和3月18日分别减持892万股和490万股，两次减持合计占公司总股本的0.5488%。李卫国在2024年通过减持东方雨虹股份累计套现金额至少已经有6.52亿元。

营收下滑净利亏损 友邦吊顶进入人事动荡期

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

在交出今年前三季度营收下滑超30%的答卷后，浙江友邦集成吊顶股份有限公司(以下简称“友邦吊顶”，002718.SZ)年薪近百万

经营一把手“缺位”

在总经理离职后，友邦吊顶出现了经营一把手“缺位”的情况。

友邦吊顶此前公告显示，韩耘出生于1985年12月，曾任美的集团区域分公司/销售公司总经理、美的集团厨电事业部内销市场部部长、美的集团中国区域零售负责人。2020年2月，韩耘加入友邦吊顶，并接任总经理职位。

记者了解到，作为总经理的韩耘在友邦吊顶领取的薪酬并不

低，甚至远超董事长。据2023年财报数据，韩耘作为友邦吊顶总经理、非独立董事在2023年的薪酬尽管较2022年减少了23.14万元，但仍然达到96.01万元。

相较之下，友邦吊顶董事长时沈祥2023年的薪酬为45万元，副总经理路旭平年薪为51.6万元，均仅为韩耘的一半左右。

值得注意的是，在韩耘离职的同时，友邦吊顶还任命了一位

副总经理。

据了解，胡江此前曾在欧普照明任职，担任欧普照明大区总监、全国营销中心总监、新业务战略发展部总监、终端拓展总监等职务。今年10月，胡江才入职友邦吊顶。

中国企业资本联盟中国区首席经济学家柏文喜在接受记者采访时表示，公司高管特别是总经理离职，可能对公司的经营策略和业绩产生影响。“虽然公司公告称总

经理离职不会对产生重大影响，但高管离职往往伴随管理层不稳定问题，可能会对公司的长期战略和业绩产生间接影响。”

不过，中国家居/设计产业及互联网专家王建国告诉记者，上市公司业绩出现下滑，不能简单将问题归咎到某一个高管身上。“作为主板上市公司，友邦吊顶在产品核心竞争力、渠道、品牌等方面，应该有相应的行业优势。”

得更好、更扎实一些，尽量先把存量市场稳住。”

“企业需要加强品牌建设，提升品牌影响力和市场认知度，同时深化渠道建设，加强客户服务力度，推进年度经营规划落地。”柏文喜告诉记者，类似友邦吊顶这样的家装企业，需要建立覆盖广泛的全品类制造与供应链基地，满足不同消费者的需求，构建起核心竞争力。

表示，集成吊顶产品与房地产市场需求密切相关。“近几年，房地产市场不景气直接影响友邦吊顶的业务，公司主要收入来源受到严重影响，进而影响整体的财务表现。”

王建国则对记者表示，在整个品类中，友邦吊顶还缺乏有核心市场竞争力的产品，在细分领域的占比并不是很高，没有形成垄断地位。“公司需要将基本盘做

得更好、更扎实一些，尽量先把存量市场稳住。”

“企业需要加强品牌建设，提升品牌影响力和市场认知度，同时深化渠道建设，加强客户服务力度，推进年度经营规划落地。”柏文喜告诉记者，类似友邦吊顶这样的家装企业，需要建立覆盖广泛的全品类制造与供应链基地，满足不同消费者的需求，构建起核心竞争力。

事实上，上海建科自上市以来

近5亿元接盘关联方资产 上海建科缘何高溢价收购

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

在上海市发文支持上市公司并购重组政策利好下，当地国企上海建科集团股份有限公司(以下简称“上海建科”，603153.SH)对外并购事项备受关注。

近日，上海建科发布公告称，拟以现金4.88亿元收购关联方上海国盛(集团)有限公司(以下简称“上海国盛”)持有的上海投资咨询集团有限公司(以下简称“上咨集团”)100%股权。

据了解，上海建科前身为始建于1958年的上海建科院，于2023年正式上市。截至2024年三季度，上海建科上市以来的

高溢价收购大股东亏损资产

11月13日，上海建科方面公告称，公司于11月12日召开董事会并审议通过了《关于现金收购上咨集团100%股权暨关联交易的议案》，拟以自有或自筹资金收购关联方上海国盛持有的上咨集团100%股权，交易价款为4.88亿元。

记者了解到，上海建科以工程咨询、检验检测和技术服务为主业，是工程监理、工程与材料检测、绿色建筑咨询、环保咨询领域的头部企业。上海国盛则是上海市属国企，也是上海建科的大股东，拥有其28.11%的股份，因此本次交易构成关联交易。

据悉，上咨集团同样以咨询服务作为核心主业，包括战略决策咨询、固定资产投资咨询、项目建设咨询、运营管理咨询、投融资咨询(包括国债和专项债)、数字化咨询等。

上海建科方面表示，本次交易完成后，上咨集团将成为上海建科全资子公司，通过整合上咨集团现有品牌、市场影响力、优秀人才团队、政府智库资源等，充分发挥协同价值，将有助于上海建科进一步聚焦主业，提升核心竞争力。

不过，上咨集团近几年的财务表现不尽如人意。根据公告，2022年、2023年、2024年1—7月，上咨集团分别实现营业收入5.47亿元、6.03亿元、2.72亿元，归母净利润分别为4072.11万元、704.37万元、-6702.34万元。

对外投资并购冲击现金流

然而，11月13日晚上，上海建科便收到了上交所发出的《问询函》，要求上海建科核实并补充披露收购上咨集团的必要性、交易作价的公允性等事项。

在必要性方面，上交所要求上海建科结合上咨集团所处行业的市场规模、竞争格局、业务壁垒、同行业可比公司毛利率水平及技术优势等，说明上咨集团的核心竞争力，以及上海建科收购上咨集团的商业合理性。

上交所还要求上海建科结合主要业务情况，量化分析上咨集团在2023年营业收入增长的情况下，归母净利润大幅下滑的合理性，以及2024年1—7月归母净利润亏损的具体原因，是否与行业趋势一致，是否存在持续下滑风险等。

而在价格公允性方面，上交所要求上海建科列示长期股权投资、无形资产的具体构成、账面价值、评估值等，并说明大幅增值的原因及合理性；收益法评估下的主要参数及设置的合理性。

此外，《问询函》还要求，上海建科全体董事、监事及高级管理人员对本次关联交易的必要性、交易定价公允性发表明确意见，并说明审议此项议案时，是否从全体股东尤其是中小股东利益出发，决策是否审慎、是否勤勉尽责；上海建科独立董事专门会议就本次交易是否有利于保护上市公司和中小股东利益发表意见，并明确意见形成的基础及具体原因。

事实上，上海建科自上市以来

总净利润为4.59亿元，少于此次收购交易价。与此同时，上咨集团在2024年前7个月亏损6702.34万元，但此次收购溢价率达18.57%。

对此，上交所火速发出《问询函》，对本次收购的必要性和交易价格公允性提出疑问，并要求上海建科在5日内作出回复。

针对高溢价收购上咨集团的原因，如何整合双方咨询业务等问题，《中国经营报》记者日前致电上海建科方面并发送了采访提纲。上海建科董秘办工作人员表示，暂时不便接受采访，相关问题将在上交所问询回复中给出答案。

上咨集团归母净利润在2023年同比下滑82.70%，今年1—7月出现亏损。此外，上咨集团业绩承诺期为2024—2026年，业绩承诺金额为归母净利润之和不低于6600万元。

尽管上咨集团近3年利润大幅缩水，但上海建科此次收购仍给出了较高的溢价率。公告显示，上海建科运用资产基础法，评估上咨集团股东全部权益账面价值4.11亿元，评估价值为4.88亿元，增值率为18.57%。其中，单看长期股权投资评估增值5909.98万元，增值率53.13%；无形资产评估增值1984.43万元，增值率达268.09%。

值得一提的是，11月12日召开的上海市政府常务会议原则同意《上海市支持上市公司并购重组行动方案(2025—2027年)》，并指出“并购重组是提高上市公司质量、培育龙头企业的重要方式”。要注重价值引领，向有助于新质生产力发展、有助于重点产业补链强链的项目倾斜，塑造典型案列，树立鲜明导向。要注重全程服务，提供专业辅导，强化政策供给，有效整合标的，真正实现“1+1>2”的效果。

上海建科方面认为，收购上咨集团有利于发挥“延链、补链、强链”的业务协同效应，进一步提升其在咨询领域的地位及市场份额，实现公司的战略规划，将上海建科培育成为具有国际竞争力的一流咨询服务企业。

业绩稳步增长。财报数据显示，2023年，上海建科实现营收40.09亿元，同比增长12.7%；归母净利润3.16亿元，同比增长14.57%；扣非净利润2.37亿元，同比增长15.11%。

今年前三季度，上海建科实现营收25.88亿元，同比增长2.66%；实现归母净利润1.43亿元，同比增长9.27%；实现扣非净利润1.07亿元，同比增长31.72%。

与此同时，上海建科在投资并购方面也在加快脚步。在2024年三季度业绩说明会上，上海建科方面表示，围绕主业能力提升和业务领域地域拓展开展投资并购，聚焦工程咨询、检测检验两大核心主业和粤港澳大湾区、华中城市群、西南成渝城市群等区域，加大投资咨询、石化、水利水务等领域的投资并购项目开发和推进力度。

据了解，今年10月，上海建科控股收购了四川省禾力建设工程检测鉴定咨询有限公司，希望将其打造成上海建科在成都及西南区域的发展平台，加强技术、业务等方面优势资源的整合与协同，有利于优势业务在外地区域市场拓展。

但对外投资并购也让上海建科的现金流受到冲击。财报数据显示，今年前三季度，上海建科净现金流为-11.1亿元，同比下滑53.23%。其中，经营性现金流-3.12亿元，投资性现金流-5.17亿元，融资性现金流-2.81亿元。