

# 绿地借壳金丰 创A股纪录

## “大象装进鸡蛋壳” 绿地作价655亿 将成A股最大规模重组

在停牌近9个月之后,上海地产巨头绿地控股集团有限公司(以下简称“绿地集团”)借壳上海金丰投资股份有限公司(以下简称“金丰投资”)重组预案北京时间17日晚出炉:绿地集团100%股权作价655亿元人民币(人民币,下同),注入到金丰投资。后者停牌前市值27亿元,也因此,这次交易被市场解读为,“一头大象装进了一个鸡蛋壳”。而若此次重组顺利完成,将成为中国A股和上海国资领域规模最大的一次重组。

有分析师断言,复牌之后的金丰投资市值可能超过1000亿元。

停牌近9个月的金丰投资17日晚间披露预案,公司拟通过资产置换和发行股份购买资产方式进行重组,拟注入绿地集团100%股权,预估价值达655亿元。

### 绿地集团股权大增

综合上海《东方早报》、《每日经济新闻》报道,根据17日晚金丰投资公布的重大资产重组草案,此次绿地借壳,由资产置换和发行股份购买资产两部分交易组成。

首先,金丰投资以全部资产及负债与上海地产集团持有的绿地集团等额价值的股权进行置换,拟置出资产

由上海地产集团或其指定的第三方主体承接,拟置出资产的预估值为23亿元。

此后,金丰投资向绿地集团全体股东非公开发行A股股票,购买其持有的绿地集团股权。经预估,拟注入资产的预估值为655亿元。为此,金丰投资拟以每股5.58元的价格,非公开发行合计113.26亿股,用于支付上述对价。

值得注意的是,根据17日披露的财务数据,截至2013年9月30日,绿地集团归属于母公司的所有者权益为348.27亿元。

绿地集团100%股权为何能预估

作价655亿元?草案对此进行了详细披露:以2013年6月30日为评估日,绿地集团归属于母公司的净资产约为262亿元,评估值为464亿元,增值202亿元,增值率77.10%,增值的主要为存货、投资性房地产、房屋建筑物、无形资产、部分非单独评估的长期股权投资等。

此外,655亿元预估值还考虑到了绿地集团2013年下半年一些事项及损益情况,具体包括:绿地集团引进战略投资者增资117.3亿元、绿地集团2013年度的现金分红约25.9亿元,以及2013年下半年绿地集团实现的未经审计的归属于母公司的净利润、绿地集团2013年8月投资的绿地香港的市值增值等因素。

### 职工持股近三成

值得注意的是,此次绿地公告中出现了一家新的公司,即上海格林兰。上海格林兰成立于今年2月19日,这一公司实际上是为员工持股而设立。完成资产注入后,上海格林兰将拥有上市公司28.83%的股份,以资产价值估算,这部分股份估值超过180亿元。

不过,此次公告没有给出绿地集

团董事长张玉良个人持股份额。

公告称,上述交易完成后,上海地产集团及其全资子公司中星集团、上海城投总公司、上海格林兰持股比例较为接近,且均不超过30%,上述股东中没有任何一个股东能够单独对上市公司形成控制关系。

因此,交易完成后,上市公司将成为上海市国资系统中的多元化混合所有制企业。

“既确保国有资本的主导地位,又发挥混合所有制市场化、灵活高效的优点,让‘国有体制’与‘市场机制’充分结合,迸发出最大活力,充分体现和放大国有资本的控制力、影响力、带动力。”张玉良说,绿地的混合所有制,顺应了国资改革的导向。

张玉良透露,绿地集团还对部分子公司进行体制创新,其下属云峰集团、建设集团、南京城开、沈阳绿建、绿地泉景、汽车服务集团等企业均实施了绿地控股与经营者群体持股相结合的体制,通过改制将企业与经营者群体利益挂钩。

### 今年房产销售料超万科

“一头大象装进了一个鸡蛋壳。”有分析师表示,按预期,一旦绿地集

团成功借壳,复牌后的新上市公司——金丰投资的市值可能超过1000亿元,从而一举跻身世界500强之列。

与此同时,绿地还加快了海外投资步伐。2013年10月,绿地与美国森林城公司签署了谅解备忘录,将成立合资公司,共同开发纽约布鲁克林大西洋广场项目,该项目总投资将超过50亿美元,其中绿地持股70%。同年7月,绿地以10亿美元的价格收购了美国洛杉矶中心区大都会项目,目前该项目已经开工。

而绿地谋取行业老大的梦想或指日可待。如果单从销售额来看,仅地产行业计算,绿地近期业绩已经逼近万科。

2009年,行业老大万科销售额630亿元,彼时绿地销售额为360亿元,排名第五,是万科的57%;2013年,万科销售1740亿元,绿地1625亿元,保持第二,是万科的93%。万科并未公布今年销售预期,如果以20%增速计算,这一数值为2040亿元,而绿地集团今年的目标是2400亿元。

“如果按照这一规模计算,加上其他业务,绿地可能算得上1.5个万科。”长城证券分析师如是说。



南车获南非大订单

17日,南非国家交通运输集团有限公司(Transnet)公布了“史上最大”的机车采购招标结果,中国南车株洲电力机车公司获得21亿美元的电力机车大单。图为中国南车总裁刘化龙(前排左二)与Transnet首席执行官布莱恩·莫勒费出席签约活动。

中新社

### 热点解读

## 自住房入市抢粮 万科北京项目降价

继杭州、南京等地之后,北京再次出现新盘远低于预期售价的情况。随着住总万科橙领证价格低于预期2000至3000元(人民币,下同)/平方米入市,引发关于一线城市房价是否出现崩盘的讨论,包括万科本身在内的业内认为,北京楼市当前正在因为“一大波”自住房入市而暗生变局。

《北京商报》18日报道,“每平方米2.1万元比原来售楼小姐报的低多了,虽然是毛坯,但还是降了。”一位抢到房的购房者坦言,此前销售曾表示按照万科传统定价比周边同类项目贵的思路,万科橙的最终均价可能在每平方米2.3万元左右,最好的

楼层和户型要卖到每平方米2.5万至2.6万元。“虽然从精装变成了毛坯,但每平方米还是实际降价了2000至3000元。”

亚豪机构市场总监郭毅认为,万科橙明显降低价格预期,一方面是监管部门对于取证项目的价格监管仍未放松,开发商为了领证有所妥协;另一方面也是和周围项目的主流价格接轨,否则定价过高,销售压力会增大,难以快速消化。

“开发商跑量的心态很明显”,北京中原地产首席分析师张大伟表示,从春节过后这一轮新建住宅刚需项目的定价来看,当前房企与客户之间

的博弈已经出现了微妙变化。在自住型商品房、信贷等多方因素的冲击下,供需双方的市场预判已经出现转向,购房者观望情绪增多,供需格局已经悄然生变。

郭毅也表示,北京楼市正处于分化的状态,中高端项目依然前景可期,而刚需项目已经受到了自住型住房的威胁,这也是当前开发商加紧跑量的根本原因。

同时他也强调,目前北京房地产市场基本面依然良好,开发企业不缺资金,主要出于对未来市场预期的不确定性。预计万科之后,未来会有更多的刚需盘低价抢跑。

### ◆资讯联播◆

## 波幅扩大首日 人民币汇率平稳

17日起,人民币兑美元汇率波幅由1%扩大至2%。首个交易日,人民币兑美元汇率中间价报6.1321,较上一个交易日升值25个基点。在即期市场,则出现人民币兑美元贬值的行情,但尚未跌破1%的幅度。

北京《新京报》18日报道,北京时间17日上午,中国央行设定的人民币兑美元汇率中间价报6.1321,小幅升值25点。

按照2%的汇率波幅,17日人民币兑美元即期汇率的波动应在6.0095至6.2547区间。

在美元指数走高和人民币兑美

元汇率波幅扩大的影响下,人民币兑美元即期汇率并没有随中间价走强,开盘后一路走低,盘中一度刺破6.18关口,最高贬值超过300点。

根据中国外汇交易中心的数据,17日即期市场人民币兑美元报收6.1781,较中间价下跌460个基点,下跌幅度为0.75%。

对于首日波幅尚未突破1%,金融专家赵庆明指出,人民币兑美元汇率交易价浮动幅度进一步扩大,并不意味着汇率会出现暴涨暴跌的情况。相反,市场上各种操作会更谨慎,有利于维护汇率市场稳定。

## 六成消费者手机购物 亚太第一

万事达卡17日发布的网络购物调查报告显示,近六成(59.4%)中国大陆受访者曾使用手机购物,这一比例高居亚太14个市场之首;其次是泰国(51.2%)和韩国(47.6%)。

中新社报道,中国大陆消费者青睐手机购物的3个主要原因是其便捷性、随时性以及简化购物过程的多种手机应用程序。

大中华区市场的手机购物意愿

强烈,中国香港和台湾地区消费者中曾使用手机购物者的比例分别为40%和45.2%。

报告显示,2013年中国大陆消费者最喜欢通过手机购买服饰、优惠券以及下载音乐、医药用品和金融咨询服务等类别的购买则较少。香港消费者最喜欢通过手机购买电影票,而台湾消费者则最爱买游戏和虚拟产品。



零首付开公司

工商注册登记实施改革后,理论上1元人民币也可以开公司。郑州市金水区工商局注册科长赵华表示,3月1日以来的10个工作日,该局新办了700多户营业执照,与去年同期相比增加了200%以上。图为该局外办理公司业务民众排队等候。

中新社