

·快讯·

**广东稀土集团组建方案获批**

北京商报讯(记者 马骏昊)南方稀土整合再进一步。昨日,广晟有色发布公告称,该公司控股股东全资子公司广东省稀土产业集团有限公司(以下简称“广东稀土”)组建方案已经获批。

公开资料显示,广东稀土于2012年正式挂牌,与上市公司广晟有色同属广东省广晟资产经营有限公司(以下简称“广晟公司”),当年2月挂牌仪式标志着广东省稀土行业整合重组、产业结构优化、发展方式转变的序幕正式拉开。

去年12月,国务院专题会议明确以广东稀土牵头组建一家国家南方离子型稀土企业集团。广晟公司按照要求,明确将广东稀土打造成为符合现代企业制度的独立法人实体,出资10亿元成立广东稀土。

按照此前广东稀土一位高管接受采访所言,该集团下一步拟整合广东省内外稀土企业21家,区域包括广东、江苏、山东、云南、湖南以及澳大利亚。其中,该集团在广东省内拟整合的企业为12家。

据了解,广东是我国稀土资源种类最齐全的省份,并以世界少有的重稀土为主,该省各类稀土资源储量居全国前列。因此,该省也正成为稀土整合的重中之重。根据工信部制定的稀土整合“1+5”方案,南方稀土整合格局中就包括,两大央企中国五矿和中国铝业以及广晟、赣州稀土、厦门钨业三家地方企业的稀土集团。目前,赣州稀土集团牵头组建的中国南方稀土集团实施方案也已经获批,至此,各企业的方案基本成行。

**宋卫平欲借东方资产回归绿城**

北京商报讯(记者 齐琳 阿茹汗)12月31日还钱最后期限日益临近,宋卫平的还钱计划或有最新进展。昨日有消息称,早在10月就曾频繁出现在融绿并购案中的东方资产已答应给宋卫平借钱,帮助其回归。

消息人士指出,东方资产欲借给宋卫平的资金达到30亿元,宋卫平将已卖给融创的24.313%股份和剩余10.473%的股份相加起来抵押给东方资产,剩余20亿元还将由宋卫平自己筹集凑齐。值得注意的是,按照绿城最近股价计算,宋卫平接近35%的股权换来30亿元的借款,抵押折扣率在0.6左右。

东方资产借钱的条件是,借款一年获10%的利息,如果明年来宋卫平无法如期还钱,东方资产就会把宋卫平接近35%的绿城股权拿走,宋卫平要彻底败走绿城,这也就意味着宋卫平今年即便有线“归城”了,但来年仍不能任性,压在他身上的又是一笔巨额债务。

对于宋卫平来说,还钱的唯一来源就是绿城的分红,而这将更加考验绿城未来的盈利能力。据悉,前11月绿城已实现了667亿元的销售额,已完成年初所预定的全年销售目标的108%。

另外,对于东方资产出手帮助绿城的意图,分析称醉翁之意并不在于10%的借款利息,而东方资产看上的或许是宋卫手中近35%的绿城股份。“如果一旦宋卫平无法还钱,其抵押物就归属东方资产,这也意味着东方资产仅花费30亿元就把绿城股份收入囊中。”因此在分析人士看来东方资产或将成为融绿纷争最终得利的“渔翁”。

**剥离旅游 纳入电商 提高溢利  
万达更新招股书保护估值**

**万达上市坎坷路**

2005年 万达开始资本运作选定以REITs形式在港上市  
2006年7月 监管部门下发“171号文件”,万达REITs计划搁浅  
2008年 万达筹备A股上市,遇到新股发行叫停  
2013年4月 香港恒力地产复牌,万达借壳上市敲定  
2014年7月 万达发布公告,终止商业地产在A股审核  
2014年9月 万达商业地产的招股说明书现身港交所

**纳入电商:为估值增添故事**

虽然对于万达而言旅游文化是其最看重且发力的板块,但由于其运营不够成熟不足以吸引资本的青睐,相反,互联网被热捧的今天,线上线下结合的电商故事却总是能够引起资本市场的无限兴趣和猜想。

北京商报记者从万达商业地产披露的更新版招股说明书中看到,这家名为“Wanda Information”的公司,为股份有限公司,2014年1月16日在英属处女群岛注册成立,万达商业地产(香港)有限公司与 Wanda Investment Holding Co. Limited目前各自拥有其50%股权。根据协议,大连万达集团、腾讯以及百度分别持有合资公司70%、15%以及15%的股权,并规划投资50亿元,在三年内完成注入。换句话说,至此,“腾百万”联手成立的O2O平台正式纳入到上市公司中。

或许是受此利好,据知情人士透露,昨日万达在香港的路演,与会投资者达到了200余人,招股区间介乎每股41.8~49.6港元,募资规模最多不超过44.11亿美元(约合人民币270亿元),其中科威特投资局、中国人寿和中国平安承诺在此次IPO中各投入3亿美元,总计认购金额约20亿美元。

**剥离旅游:甩开不挣钱的大块头**

除了加法,万达商业地产在上市前为全力护航估值,也在做着相应的减法。

在其最新招股说明书第145页,“境内附属公司”一栏中只剩下了4家公司,曾在9月的招股说明书中出现过的“大连金石文化旅游投资有限公司”以及“西双版纳国际旅游度假区开发有限公司”两家公司已经被剥离了出去。

招股书显示,大连万达商业地产分别以21.44亿元以及9.49亿元的现金代价将西双版纳以及金石两家公司的全部股权转让给了万达文化,从而不再拥有上述两家公司的股权。与上述两家公司有着同样命运的还有万达商业地产全资持有的青岛游艇产业投资有限公司,万达商业地产同样以10.42亿元的代价将其所有股权转让给了万达文化,这就意味着这三家公司将来与即将上市的万达商业地产不再有关系。

据悉,西双版纳项目、大连金石滩项目的部分股权以及青岛游艇产业园全部股权是万达商业地产于今年1月刚刚从万达集团接手的,与此同时装入上市资产包的还有青岛东方影都,如今除了青

岛东方影都外,其他项目逐一遭遇剥离,对此万达商业地产在其招股书中解释称,“剥离公司若干特定部分或地块的开发因土地用途调整以及若干初步土地开发工程未完成而涉及或然性。”

但在业内人士看来,上述项目体量大、不具备盈利能力是其剥离的根本考虑,招股书显示书显示,上述三个项目中,只有西双版纳国际旅游于今年上半年录得10亿元的收入以及2.37亿元的净利润,其他两个项目还都在前期投入阶段。万达商业地产通过剥离资产可以获得5.21亿元的收益。其实,遭遇万达商业地产甩手的项目不止这些。招股书说明中提到,万达旗下最重要的旅游地产项目——长白山旅游度假项目也排除在了上市公司之外。万达承认,该项目目前并没有业务经营,且截至今年6月底,该项目总资产达到116亿元,净亏损4.5亿元。

综上所述,上述被剥离的项目共同点为涉及旅游且还不具备盈利能力。对此,

克而瑞研究中心总监薛建雄表示:“万达的旅游项目仍然处于初创阶段,且项目体量大,前期投入也大,因此剥离这些项目,能够让上市的万达商业地产变得更轻,也会拉高整体盈利能力。”

另有分析也指出,万达此举也是为后期旅游项目的统一打包上市做准备。“将商业和旅游分开,各自实现上市或许也是万达的下一步棋。”

**拉高溢利:高增长换取高估值**

与万达商业地产9月公布的招股说明书相比,万达的公司拥有人应占预测综合溢利从此前的不少于199.33亿元提高到了240.27亿元;投资物业预测公允价值收益也从此前的66.98亿元上升为97.25亿元;公司拥有人应占预测综合溢利从原先的132.35亿元提升到143.02亿元。

分析人士认为,整体溢利预测的提升与万达商业地产提高整体估值的想法息息相关。从万达商业地产筹备上市以来,凭借商业地产的销售和租赁,能否换来高估值一直是业内最关心的话题,就在此前有消息称,万达商业地产此次上市融资额将远低于之前预期的100亿美元,融资额低也就表明万达商业地产的整体估值也会缩水。

兰德咨询总裁宋延庆曾表示,影响万达商业地产估值的因素主要有两点:一方面是其本身快速增长期已过,资本市场对其想象空间有限;另一方面国内商业地产的泡沫化较为严重,留给传统商业地产发展的空间已缩小。

“不过,万达商业地产的O2O可以弥补这一缺陷。”业内人士称,万达商业地产的整体估值是否理想还未最终揭晓,不过香港资本市场完全实行市场化发行,对企业盈利业绩没有要求,对关联交易也相对宽松,在此背景下,万达商业地产溢利预期的提高将更有利获得比较合理的估值。

北京商报记者 齐琳 阿茹汗/文  
宋媛媛/制表

**领驭长安街畔 尊享商务经典**

新闻大厦写字楼隆重登场、虚位以待……

地处东单,交通便利,四通八达;十里长安街稀缺优质房源,景观优美、视野开阔;新闻文化产业的标志性建筑,欧式风格,大气高端,典雅舒适;五A级物业、会议、餐饮、健身、银行、员工餐设施与服务的现代化智能写字楼。



恒温泳池 各种规格报告厅、会议室 雍和轩、南门涮肉餐厅

**N 新闻大厦**  
BEIJING NEWS PLAZA

招租热线: 6521 1188转7621/6529 7621  
地址: 北京市建国门内大街26号(东单十字路口东南角)  
网址: www.newsplaza.com.cn

**N 新闻大厦**  
BEIJING NEWS PLAZA