



卖股权转让文旅 云南城投出路在哪

屋漏偏逢连阴雨,业绩低迷、股价狂泻、掌门人投案、接连出让旗下公司股份,云南城投陷入困窘之地。

5月27日,就云南城投集团党委书记、董事长许雷涉嫌严重违纪违法,正在接受纪律审查和监察调查一事,云南城投发布公告宣布免去许雷董事长职务。而之前云南城投召开党委会时则公开表示:会严格区分个人问题和企业发展问题,彻底认清个人存在的问题不是企业发展的问题,许雷因个人原因接受调查,完全不会影响集团的整体发展。该表态也被外界解读为企业既定战略和目标暂时未发生重大调整。

与此同时,云南城投在云南产权交易所网站挂出云南尚博房地产开发有限公司29%股权交易公告。云南城投频频出让旗下公司股权的动作依旧在持续。对此有外界人士指出,业绩不佳的云南城投“卖子输血”不是新鲜事,甚至成为近几年最主要的盈利手段。而公司转型康养文旅产业仍面临诸多难点,身处发展路口的云南城投抬眼望去,却发现四面红灯。



面临质疑;“许雷事件”后,预计企业盈利将再度受到负面影响。

转型与出路

仅凭出售旗下公司股权维持业绩显然难以为继,但通过处置“不良”资产,以求资金腾挪以及产业转型也是近来云南城投正在考虑的。2019年3月,许雷在云南城投集团2019年度工作会上表示,“抓牢抓实瘦身强体”,当时外界对此评价为“为寻求全国扩张提前筹备”。但随着许雷“出事”,之前的战略是否会延续也被打上问号。

在许雷投案的5月24日晚,云南城投集团连夜召开党委会曾表示:集团将坚定不移按照省委省政府的要求,积极推进“绿色康养综合服务商”和“城镇环境综合服务商”战略,做云南打造健康生活目的地的主力军和排头兵,做云南产业转型升级的引领者。同时,再次重申,企业将聚焦主业,聚焦云南,打好瘦身健体组合拳。

“频繁转让项目股权也与企业转型康养文旅产业有关。”一位业内人士分析,出手一些难以消化的项目,投资康养文旅项目或许更符合企业当下的定位。

据了解,2015年,云南城投宣布加码健康休闲地产,做“中国健康休闲地产引领者”。2018年年报中,云南城投方面再度重申了上述定位。截至2018年,云南城投旅游地产、养老地产在内的其他房地产业态营收已达到46.66亿元,占整个房地产业务营收的近六成。同时,为加快战略转型,云南城投2019年计划实现收入110亿元,计划投资173亿元。

“根据公司既定“十三五”战略规划,公司将协同集团大健康、大休闲资源优势向康养、文旅产业转型。”云南城投置业股份有限公司相关人士表示。

但也有专业人士指出,当前云南城投关键是要把主营业务做上去,转型康养文旅产业不失为一个选择,但前期投入大,开发周期长,资金回笼较慢,也同样需要企业考量。例如云南城投和万科联合开发的滇池未来城项目,计划投资60亿元,建设包括电影乐园、水乐园、旅游小镇等的商业综合体。原本计划在2017年5月启动,但截至目前,还没有进入正式开发阶段。

严跃进表示,云南城投之前是家相对激进扩张的企业。当前应该积极优化产业结构,但要注意的是,康养文旅产业在内的部分产业投资周期过长,容易带来资金压力。北京商报记者 董家声

掌门人投案前后

5月24日,云南省纪委监委网站发布消息,许雷涉嫌严重违纪违法,主动投案,目前正在接受纪律审查和监察调查。当日,云南城投在公告中表示,该事项不会对公司正常生产经营造成影响。根据控股股东的提议,立即启动更换公司董事及董事长的决策流程。经云南城投过半董事推举,由公司董事兼总经理杜胜暂时代为履行董事长职责,至新任董事长产生为止。

5月27日,云南城投发布董事会决议公告显示,因许雷不能履行职责,免去其董事长职务。

掌门人突然更迭对企业影响毋庸置疑,何况许雷执掌云南城投已有14年之久。事实上,资本市场上已提前有所预警。云南城投股票在4月29日、4月30日、5月6日、5月17日连续几个交易日都出现股价异常波动。截至5月29日,公司股价已跌至3元左右,与一个月前的股价相比,跌幅接近四成。

财经评论员严跃进表示,董事长违纪对企业的影响是必然的。此前云南城投是全国城投类公司中相对激进扩张的企业,尤其是在地产业务方面动作很大,该事件对公司的高速投资和扩张行为肯定会有一定影响甚至是限制。

实际上,不仅云南城投企业自身,作为莱蒙国际的第一大股东,云南城投的表现已波及到莱蒙国际的股价。5月27日,莱蒙国际以1.81元价格收盘,下跌5.73%。

资料显示,2015年,云南城投收购莱蒙国际27.62%股份,成为莱蒙国际第一大股东。许雷从2015年10月开始在莱蒙国际履行非执行董事兼副主席的职务。

“大股东出现问题,自然对于莱蒙国际产生影响,尤其是会影响未来的投资策略和外部评价。”严跃进如是表示。

卖子求生?

就在董事长违纪风波日益发酵之际,一则股权出让公告引起市场的注意。

5月24日,云南城投在云南产权交易所网站挂出云南尚博房地产开发有限公司29%股权交易公告,挂牌转让价格7939万元。

据了解,云南尚博为云南城投旗下未来城公司与巨和地产共同出资成立的项目公司,具体负责白龙寺棚户区改造项目开发、建设,项目开发由未来城公司主导。资料显示,早在2009年,云南巨和房地产开发有限公司就取得了白龙寺村和云山村土地一级开发社会投资人资格,但项目一直没有进展。

实际上,云南城投近年来抛售股权动作频频。2019年5月,云南城投在“云交所”以4亿元底价转让大理华茂地产33%股权;2019年2月,云南城投公告宣布将转让天堂岛置业有限公司90%股权,后因未有买家出现,已撤牌;2018年11月,云南城投及下属全资子公司龙江公司将城投湖畔四季城(一期)项目中位于J2012-040-1号地块的在建工程

协议转让给首创置业旗下子公司北京众置鼎福公司;2018年8月,云南城投转让旗下昆明七彩公司59.5%股权……

“类似的股权转让在近几年对云南城投而言已经成为常规操作。一位业内人士指出,通过类似转让,可以改善上市公司的盈利情况,而且这几乎成了云南城投近几年获得盈利的重要手段。

据该公司2018年年报显示,云南城投营业收入为95.43亿元,同比减少了33.69%。净利润达4.91亿元,同比增长86.13%,但扣除非经常性损益的净利润为-8.2亿元,同比下滑了832.66%。2018年,云南城投借助出售旗下资产获利18亿元,公司净利润近九成增长来自上年度卖资产的收入。

2015-2017年,云南城投归属于上市公司股东的净利润分别为2.7亿元、2.4亿元、2.6亿元;而扣除非经常性损益后的净利润分别为-1.8亿元、-3.6亿元、1.1亿元。这意味着该公司仅是凭借非经常性损益规避了亏损的现实。

而在2019年一季度,云南城投依旧难逃亏损,公司营业收入同比下降62.69%至约8.7亿元,归属股东净亏损3.75亿元,同比下滑652.46%。

对此,云南城投下属公司——云南城投置业股份有限公司相关人士告诉北京商报记者,公司一直坚持全程开发与投资并购双轮驱动模式,通过地产开发销售获得利润,通过并购转让取得投资收益,二者相辅相成。

有业内人士分析,近年来,云南城投虽然投资力度大,但是盈利等方面也