

剥离房地产开发业务 已收到17.6亿转让款

鲁商发展轻装聚焦“大健康”

鲁商发展将在生物医药领域集中资金和优势资源,实现由地产向大健康产业的战略转型



鲁商发展在生物医药领域已有相当实力,图为其旗下企业焦点福瑞达生产线。

◆导报记者 段海涛 济南报道

鲁商发展(600223.SH)剥离房地产开发业务资产工作取得重大进展。据披露,截至3月8日,拟置出的首批多家置业公司股权已完成过户,鲁商发展方面也收到了第一批交割资产的首笔款项17.6亿元。

“将房地产开发板块全部资产置出至上市公司体外,旨在明晰公司业务发展重点,聚焦大健康产业,实现业务转型。”经济导报记者从鲁商发展方面了解到,公司未来将加大在化妆品、医药、原料及添加剂等大健康产品上的研发、生产及其他投入,加速公司的战略转型。

已收到首笔转让款

据披露,本次拟置出的资产为鲁商发展及其全资子公司鲁健产业、鲁商健康持有的鲁商置业(山东省鲁商置业有限公司)100%股权、新城镇(山东鲁商新城镇产业发展有限公司)100%股权、创新发展(山东鲁商创新发展有限公司)100%股权、菏泽置业(菏泽鲁商置业有限公司)100%股权、临沂地产(临沂鲁商地产有限公司)100%股权、临沂置业(临沂鲁商置业有限公司)51%股权、临沂金置业(临沂鲁商发展金置业有限公司)44.10%股权、临沂发展(临沂鲁商置业发展有限公司)32%股权,以及上市公司对上述公司及其下属公司的全部债权430903.59万元。

据悉,上述拟置出资产对应评估值合计为590662.49万元,并以此确定为交易价格,较账面净资产值580008.88万元增值11.09%。根据付款安排,置出资产分两批次进行交割,每次交割分两次支付。

2023年3月3日,鲁商发展、鲁商健康与山东省城乡发展集团有限

公司(简称“山东城发集团”)、山东省商业集团有限公司(简称“鲁商集团”)签署《第一批交割交割确认书》,截至3月8日,上市公司原来持有的鲁商置业100%股权、新城镇100%股权、创新发展100%股权、临沂地产100%股权已过户登记至山东城发集团旗下,临沂金置业44.10%股权、临沂发展32%股权正在办理过户登记手续。

3月3日,鲁商发展、山东城发集团及鲁商集团还签署了《第一批交割交割确认书》,自债权交割日(即2023年3月3日)起,上市公司对第一批交割的公司及其子公司194276.14万元债权及其相关的一切权利、义务和风险,均由山东城发集团享有及承担。

截至3月8日,鲁商发展和鲁商健康已分别收到山东城发集团支付的第一批交割资产的首笔款项167461.73万元和8669.20万元。按约定,首笔款项支付完成后12个月内,山东城发集团向鲁商发展和鲁商健康支付剩余对价,并以剩余对价为基数,按中国人民银行同期贷款利率支付利息。

第二批交割的首笔款项由山东城发集团于2023年10月31日前支付。

剥离房地产可降低财务风险

经济导报记者了解到,鲁商发展剥离房地产业务,也是为了降低财务风险,优化财务指标。

据悉,鲁商发展房地产业务在山东省内以济南、青岛为核心,重点布局临沂、泰安、烟台、济宁、菏泽、潍坊、淄博等城市,山东省外布局至北京、上海、重庆、黑龙江等省、直辖市,形成了精品住宅、城市综合体、大型购物

中心、高端写字楼、星级酒店等产品系列。

不过,鲁商发展房地产业务近年来经营面临一定困难,对公司利润形成拖累。数据显示,2020年度及2021年度,鲁商发展房地产销售业务毛利率分别为14.52%和17.05%,盈利能力远低于其他业务板块;房地产项目2021年计提的减值金额达1.88亿元,更是对上市公司整体净利润造成不利影响。

“受房地产行业特性影响,上市公司资产负债率居于高位,潜在债务风险较大。”鲁商发展方面介绍说,随着地产公司的出售,公司存货资产将降低,流动比率、速动比率、资产周转率等指标亦将得到优化。以2022年1-10月财务报表数据测算,本次交易后,上市公司资产负债率将由90.84%下降至61.27%,流动比率将由1.11上升至1.93,速动比率将由0.21上升至1.78。

从资产规模和业绩情况看,以2022年1-10月财务报表数据测算,交易前鲁商发展总资产为590.92亿元,交易后为107.51亿元;营业收入从104.15亿元,变为27.46亿元;但净利润却从-1.38亿元变为2.45亿元。尽管资产规模和营收出现下降,但盈利水平不降反升,显示房地产业务亏损对公司拖累较大。

打造国内领先的大健康产业运营商

经济导报记者了解到,在生物医药板块,鲁商发展主要包含化妆品、医药、原料及添加剂业务,未来公司将在此领域集中资金和优势资源,实现由地产向大健康产业的战略转型。

其实,鲁商发展在生物医药板块的底蕴相当不俗。

化妆品方面,福瑞达生物是鲁

商发展化妆品的主要经营主体,依托公司“妆药同源,科技美肤”的研发优势和产业链优势,已发展成为山东省化妆品行业龙头企业,旗下拥有“颐莲”“瑗尔博士”“善颜”“UMT”“论润”“贝润”等多个知名化妆品品牌。其中“颐莲”专注玻尿酸护肤品38年,2021年“双十一”产品销售额突破1.11亿元,位列京东美妆前三名。

医药方面,公司涵盖中药及化药制剂(明仁福瑞达)、生化药品(博士伦福瑞达)及销售团队(医药事业部),拥有施沛特、颈痛颗粒、小儿解感颗粒等多个知名品牌。公司旗下的明仁福瑞达致力于中成药、化学药、保健食品的研发、生产和销售,产品涵盖骨科、妇科、内科、眼科、儿科五大领域。

原料及添加剂方面,鲁商发展旗下焦点福瑞达是全球第二大玻尿酸原料生产商,产品远销美国、英国、日本等72个国家和地区,2021年,焦点福瑞达玻尿酸产能达420吨,全球销量份额达15%;旗下福瑞达生物科技主要生产食品和化妆品添加剂,食品添加剂之一纳他霉素市场占有率在40%以上。

二级市场对鲁商发展剥离房地产业务专注大健康产业也颇为看好,在去年11月出售资产消息刚传出时,鲁商置业股价就连续4天涨停,直接从每股8元以下涨到了11元以上,其后的几个月时间里一直在10-13元区间震荡。截至3月9日收盘,鲁商发展股价为11.18元/股,市值120亿元。

对于未来经营计划,鲁商发展表示,将积极打造“两品牌两基地”,即中国骨科药物领导品牌、玻尿酸高端护肤品牌、全国重要的眼科药品生产基地、全球最大的玻尿酸原料生产基地,迅速实现医药健康板块做强做大。

科创50指数基金“热起来”

科创板指数相关产品规模已超900亿元

科创50指数体现出较好的成长特征,2022年营业收入和净利润同比增速中位数均超35%,领先市场主要核心宽基指数

近期,2只科创50指数基金获得证监会批文,产品分别为华夏上证科创板50成份指数增强型发起式证券投资基金、博时上证科创板50成份指数型发起式证券投资基金。

Wind资讯数据显示,截至3月9日,科创50成份股公司市值合计达2.48万亿元,占板块整体的38.87%。科创50指数体现出较好的成长特征,2022年营业收入和净利润同比增速中位数均超35%,领先市场主要核心宽基指数。科创50指数基金扩容将进一步丰富科创板投资渠道,为广大投资者提供多样化选择。

据了解,目前,境内外跟踪科创板指数的产品规模已超过900亿元。下一步,上交所和中证指数公司将围绕落实高水平科技自立自强等战略部署,持续完善科创板指数体系,推出更多科创板市场特色指数,促进创新驱动发展战略和实体经济高质量发展。

产品跟踪规模持续提升

近年来,指数基金已成为配置权益资产的合适工具之一。科创50指数发布于2020年7月份科创板正式开市一周年时,通过选取科创板市场中市值大、流动性好的50只证券作为指数样本,反映最具市场代表性的一批科创企业证券的整体表现。该指数自发布以来,整体运行较为平稳,成交活跃,一直受到市场投资者的高度关注。

行业分布方面,科创50指数最新一期样本均来自战略性新兴产业,其中尤以新一代信息技术产业、新材料产业以及新能源产业上市公司居多,数量和权重合计分别为38只和77%;研发投入方面,科创50指数最新一期样本均来自战略性新兴产业,其中尤以新一代信息技术产业、新材料产业以及新能源产业上市公司居多,数量和权重合计分别为38只和77%;研发投入方面,科创50指数最新一期样本均来自战略性新兴产业,其中尤以新一代信息技术产业、新材料产业以及新能源产业上市公司居多,数量和权重合计分别为38只和77%。

由于科创50指数具有较好的市场表征性和可投资性,产品跟踪规模持续提升。据统计,一方面,科创50指数最新一期样本总市值为2.48万亿元,占科创板整体市值比重为

38.87%,具有较好的市场表征性。另一方面,目前,科创50ETF产品规模为875亿元,较去年同期增长98%,份额增幅更是高达190%,投资者通过科创50ETF积极投资科创板。

此外,自科创50指数ETF产品发布以来,外资亦获入市科创板新通道,多地境外交易所发布科创50指数ETF产品。据统计,截至2023年2月底,沪市境外指数ETF产品共有20余只,合计规模接近70亿元,其中科创50指数相关产品10余只,产品规模近25亿元。

具有中长期投资价值

从基本面来看,科创50指数“硬科技”特征凸显,基本面表现良好,具备长期投资价值。据业绩快报数据统计,科创50成份股公司2022年度合计实现营业收入6113亿元,实现净利润715亿元,占整体的比例分别为51%、62%。

另外,科创50成份股公司中,九成公司去年实现盈利,超七成公司业绩增长,合计营业收入与净利润同比增速均达到44%,远超板块整体29%的营业收入增速与8%的净利润增速;从长期视角来看,科创50成份股公司近3年营业收入与净利润的复合增长率分别达37%、63%,为板块持续增长趋势定下基调。

估值方面,截至3月9日,科创50指数市盈率为约41倍,处于历史较低水平。业内人士认为,其具有中长期投资价值。

从股价来看,科创50成份股公司中,17家公司自上市至3月9日,股价涨幅超过30%,其中6家涨幅超过100%。业内人士表示,资本赋能下,曾经的头部公司“后备军”厉兵秣马抓住行业机遇,向市场证明技术驱动下公司成长的巨大空间,成功跻身第一梯队。

近年来,科创板市场发展迅速,截至3月9日,上市证券数量已由2019年12月底的70只扩大至509只,市值规模达6.38万亿元,充分发挥了服务“硬科技”企业融资需求和实体经济高质量发展的功能。(吴晓璐)

招商银行烟台分行：以金融消费者为中心 持续提升服务质量

◆导报记者 王旭光

秉持“金融为民”理念,招商银行烟台分行以消费者为中心,利用“人+数字化”综合服务优势,紧紧围绕客户需求,深度融合科技与服务,推出了多形式、立体化的服务举措,打造消费者心中信赖的“价值银行”。

借力金融科技锻造“最佳客户体验”

招商银行烟台分行以金融科技为依托,快速迭代、持续交付产品和服务,依托金融科技力量,围绕企业用餐的封闭场景,提供餐补福利、线上餐厅和员工电子餐卡等一站式收银综合服务。截至2023年初,该行共开展智慧食堂项目61个,包括1个“AI智慧食堂”系统项目、53个“云餐厅”系统项目以及7个“E餐通”系统项目,惠及客户数万人。

锚定客户痛点提升服务质效

为解决高峰时段客户等候时间长的问题,该行绘制客户厅堂旅程地图,前置做好客户预提示,提供沙龙讲座、爱心餐饮、棋牌游戏等举措缓

解客户等候焦虑;通过计时沙漏、岗位协同及弹性补位机制进行内部约束;通过发放服务优先体验卡、超时补偿随手礼等提升客户离店体验;合理划分网点物理环境分区,优化客户服务动线,尽可能一站式为客户办结所有业务。

关爱特殊群体提升服务便利化

为加强特殊消费群体关爱,保障其合法权益,针对老年人、准妈妈、行动不便人群等特殊客户提供暖心服务,针对身体不适或者行动不便的老龄客户开展上门服务,部分网点还在厅堂内设置了呼叫按钮,在卫生间内设置了折叠座便椅、爱心扶手等。

为便利特殊群体金融消费者,该行完善了移动支付产品及服务,切实提升消费者在生活缴费等公共服务领域以及零售、商超、餐饮等高频消费场景使用银行支付的便利程度。

未来,招商银行烟台分行将继续坚持“以客户为中心,为客户创造价值”,持续为金融消费者提供高质量、精细化的服务,用优质高效服务回报客户、回报社会。

中国东方资产管理股份有限公司山东省分公司关于威海环翠楼大药房连锁有限公司等16户资产包的处置公告

中国东方资产管理股份有限公司山东省分公司(以下简称“我分公司”)拟对所持有的威海环翠楼大药房连锁有限公司等16户资产包(编号:COAMCQD-2023-HX-01)进行处置,特发布此公告。

本资产包总金额为39,158.82万元,包含债权16户,涉及本金39,158.82万元,利息14,111.23万元,抵债资产0项,金额0.00万元(包内债权金额的截止日为2023年2月20日,实物资产金额为实物金额或实物时的公允价值。分布在山东省威海市和烟台市。

具体分布见下表:

特别提示:以上资产信息仅供参考,我分公司不对其承担任何法律责任。我分公司可能根据有关规定和要求对资产包内的项目和处置方案做适当调整。如有调整,调整结果将按照有关

序号	分布地区	债权资产(本金,万元)	抵债资产(万元)	金额占比
1	威海	7,000.00	0.00	17.88%
2	烟台	32,158.82	0.00	82.12%
合计		39,158.82	0.00	100.00%

规定履行告知义务。本次处置可按整包处置、部分打包处置、单户处置的方式进行,如需了解有关本次交易资产包内每项资产的详细情况,请登录中国东方资产管理股份有限公司对外网站www.coamc.com.cn查询或与交易联系人接洽。

该资产包资产的交易对象须为在中国境内注册并合法存续的法人或者其他组织或具有完全民事行为能力自然人,并应具备财务状况良好等条件,交易对象不得为:国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、企业债务人管理人员、参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人;以及与不良债权转让的金融资产资产管理公

工作人员、企业债务人或者受托资产评估机构负责人员等有直系亲属关系的人员。

为严格防范交易各方及其关联人士的道德风险,防止不正当交易,防范项目操作风险,非经合作对方同意,任何一方不得擅自通过任何中介(包括任何自然人、法人或其他组织)安排、实施本项目合作事宜。

交易双方不得以任何理由向对方及其工作人员、相关组织机构及其工作人员及前述组织和个人的关联方进行商业贿赂、馈赠钱物(现金、有价证券、信用卡、礼金、奖金、补贴、物品等)或进行其他任何形式的利益输送。

任何一方在项目运作过程中发现对方存在上述行为,有权提醒对方相关人士立即纠正,经制止拒不纠正的,应告知对方及时采取相应的法律行动。

有受让意向者请速与我分公司联系商洽。任何对本处置项目有疑问或异议者均可提出

征询或异议。征询或异议的有效期限为自发布之日起二十个工作日。

联系人:邱先生、魏先生
联系电话:0532-58760780、0532-58760762

电子邮件:qiuyanbin@coamc.com.cn, weice@coamc.com.cn

通信地址:山东省青岛市香港中路6号甲B座三樓

邮编:266071

对排斥、阻挠异议或征询的行为可向有关部门举报。

举报电话:010-66507825(纪检监察部) 0532-58760779(我分公司纪检监察部)

监督管理部门:财政部青岛监管局(0532-83895572) 中国银行保险监督管理委员会青岛监管局(0532-83079295)

特别声明:本公告不构成一项要约。

本公告的有效期限为自发布之日起二十个工作日。

中国东方资产管理股份有限公司
山东省分公司
2023年3月10日