

观点网 市场暖风吹得越足，招商蛇口重启南油收购的决心就越坚定。

3月6日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司就发行股份购买南油集团及招商前海实业股份并募集配套资金事宜，召开2023年的第一次临时股东大会。

据与会投资者向观点新媒体转述，股东会的审议内容主要是围绕着发行价格、标的资产情况、资产业绩承诺及是否符合资产重组情况展开。

会上，招商蛇口总经理蒋铁峰、董秘余志良、财务总监黄均隆对投资者提问进行了答疑，招商积余董事长聂黎明作为公司副总同样到达现场。另外，持有该司6355.93万股的华侨城同样派出代表参与了此次股东会。

本次股东会的重点毫无疑问在于发行股份购买南油集团24%股权以及招商前海实业2.88%股权交易细节，及对募集资金的使用是否符合股权融资政策要求，也是自2月17日公告披露重启收购南油集团后，该项交易再进入一个实际节点。

此前的2月27日晚间，深交所对招商蛇口收购南油集团事宜发出“16问”，涉及募资用途及投向、资产评估、增值率存在差异等方面，大多仍聚焦在收购事件的细节。

参会投资者向观点新媒体透露，接深交所问询仍是为了优化此次交易方案，对收购本身并无影响。招商蛇口也在股东大会中表明了收购的决心，表示发行股份购买资产不以本次募集配套资金的成功为前提，无论最后是否成功发行或足额发行，购买资产仍会实施。

具体来看，招商蛇口收购南油集团及招商前海实业股权交易将采取发行股份的方式，二者交易价格分别为67.64亿元、21.63亿元，目前增发价格已确定为购买资产定价基准日前60个交易日的交易均价即15.06元每股。

据了解，招商蛇口将向深投控定增发行股份4.49亿股，向招商投资发展发行1.43亿股，若此方案成功发行，深投控持股比例将超越招商局轮船，成为招商蛇口的第二大股东。

据观点新媒体统计，2022年招商蛇口发行债券379亿元，利率低于3.55%，融资成本较低，在完成南油集团24%股权等资产的收购后，将进一步扩大在深圳前海的资源控制，改善公司负债结构。

值得注意的是，招商蛇口在今年2月重启南油收购案时就已经指出，募集配套资金在扣除相关费用后，拟用于10个存量涉房项目。而深交所问询回复函里，招商还对

10个募投项目逐项说明了资金用途是否符合房地产股权融资五项措施中用于存量涉房项目、补充流动资金等要求。

股东大会上，投资者更关心10个存量涉房项目的减值风险，对于招商蛇口募集资金用于涉房项目、补流及偿债没有什么异议，但是对资金流向的项目抱有疑虑。

参会投资者如是指出：“招商本次定增资金用于长春、沈阳、合肥及郑州项目，这些项目所在城市边际较长，在市场收缩及行业下行的趋势中，仍存在进一步减值的风险。”

招商蛇口管理层在会上也向投资者回应称，一方面减值每年都在做，市场只要不会继续往下走，那公司减值的压力基本上释放得差不多了。

另一方面，资金流向的项目最终还是根据城市各项指标做好了分析，自身能力非常重要，每个地块的定位、开发速度及设计水平，也对项目成败占了很大比重。对于这一块，招商蛇口出台了内部管理及经济化发展要求，未来地块将会带来良好的效益。

根据披露数据，招商蛇口募集配套资金后，将对包括长春公园1872、重庆招商渝天府、合肥臻和园在内等10个项目的建设开发使用募集资金43亿元，另外42亿元将用于补充流动资金及偿还债务。

观点新媒体统计显示，上述10个项目总投资额为286.38亿元，首次获得预售证时间在2021年至2022年之间，部分项目存在合作开发，但招商持有控股权。

与此同时，参会股东代表还问及招商蛇口增发后的债务空间增加，是否考虑加大债务融资力度和现阶段的现金流指引。

招商董秘余志良回应指，公司债务政策继续保持三道红线“绿档”，去年的市场环境里也凸显了公司的财务优势。基于市场环境，三道红线“绿档”下，继续加大主业房开的投资，做强主赛道。同时，通过REITs支持商业、产业以及租赁住房，甚至整个生态圈的投资。

至于招商蛇口未来的盈利走势，黄均隆指，二季度后销售回暖是大概率事件，个人有信心，2023年全行业毛利水平将比去年更好，该年公司盈利水平较往年有所增长也是大概率事件。

本文源自观点网