



# 财眼

## 灏辉国际拟赴港上市 聚焦“烂尾楼”但专业能力存疑

**新快报讯 记者刘艳爽报道** 近日,灏辉国际向港交所递交上市申请,该公司为一家专注于盘活不良贷款抵押物业以作销售及出租的物业开发商。2020至2023上半年,该公司营收和净利润不断增长,但如其他地产商一样面对紧张的流动性压力。

### 上半年现金流为负

与传统地产商不同,该公司声称聚焦“烂尾楼”,以专业角度挑选具有投资价值的烂尾物业进行运作。该公司主要通过资产管理公司、司法拍卖及与物业开发商合作或自其手中收购获得不良贷款抵押物业。不过记者从其招股书中注

意到,该公司高管层共5人,此前,这一团队的成员虽然创立过许多房地产开发公司,但多为僵尸企业。

根据中国房地产住宅信息服务平台的统计数据,于2022年12月31日,全国有126个重点房地产项目处于停工状态。灏辉国际表示,当前国内烂尾楼数量的增多会给公司带来更多机会。目前,广佛交界处的瑞安花园是该公司的旗舰项目。

从业绩方面看,2020年至2023年前6个月,灏辉国际营收分别约为1.15亿元、1.82亿元、2.86亿元及3.1亿元,同期,公司实现年内溢利分别为2432.3万元、4549.4万元、6571万元以及4620.8万元。

记者注意到,该公司同样面临较大的资金压力。截至今年上半年,该公司账面资金仅为790万元,而同期流动负债高达3.7亿元。事实上,今年上半年该公司经营活动和融资活动产生的现金流皆为负值。

此外,该公司面临收入过于集中的问题,主要收益来自于佛山市瑞安花园项目和阳春市瑞安理想家园项目,两者贡献超90%的营收。

### 未见高管实际运营经验

记者梳理发现,灏辉国际是一家位于佛山市的小型地产企业。从股权结构看,上市主体灏辉国际为境外持股平台,

公司控股中国一家名叫广东瑞安房地产开发有限公司的企业。从其招股书来看,该公司的主要地产项目仅有10个,产生收益的仅有5处。

记者关注到,灏辉国际主要由邓氏家族和沈氏家族掌握,其中,邓锡华和邓智灏为一对父子,沈康华及沈柱邦为一对兄弟,四人共同组成灏辉国际的董事会,而邓锡华的次子邓智锋任职运营总监。从公开履历来看,这四人中邓锡华和沈柱邦都曾在佛山市成立房地产及物业公司,但招股书显示,这些公司此后均因无实际业务运营而注销。除此之外,记者在高管层未见到有房地产及物业从业经历的人士。

## 两大险企斥资500亿 联手设立私募基金

**新快报讯 记者林广豪报道** 11月29日晚,中国人寿和新华保险共同发布公告称,双方计划各出资250亿元共同设立私募证券投资基金有限公司(下称“私募基金”),由双方子公司发起设立基金管理人。

### 拟投资上市公司股票

据了解,作为私募投资基金的一种,私募证券投资基金主要投资于公开交易的上市公司股票、债券、期货、期权、基金份额等。

相关公告显示,私募基金名称暂定为鸿鹄私募证券投资基金有限公司。试点基金期限为10+N年,基金初次备案期限为10年,在10年期届满后,可以通过变更备案方式进行延期。

对于设立私募基金的原因,新华保险表示,为进一步增加符合公司投资策略的长期投资资产,优化保险资金资产负债匹配,提高资金使用效率。

据有关报道,中国人寿表示,该私募基金拟投资于公司治理良好、经营运作稳健的优质上市公司股票,按照市场化原则进行投资运作,根据市场形势把握建仓时机,动态优化策略。

### 短期业绩波动有望被熨平

业内人士认为,三季度以来险资入市暖风频吹,中国人寿和新华保险此举系响应监管引导。9月,金融监管总局发文优化保险公司偿付能力监管标准,降低权益投资风险因子。10月,财政部加强国有商业保险公司实施长

周期考核,引导长期稳健投资。

记者注意到,近年来权益市场动荡,叠加长期利率下行,险企投资收益承压。今年前三季度,在新会计准则下,中国人寿和新华保险归母净利润分别下降36.0%和15.5%。

国君非银刘欣琦团队表示,截至今年上半年新华保险权益投资占比24.6%,中国人寿权益投资占比22.8%,距离两家公司权益投资上限30%仍有一定空间。而当前权益市场波动背景下,保险公司权益投资加剧利润表波动,是制约加大权益投资的重要考量因素。

东吴非银团队表示,预计私募基金运作类似“平准基金”,沪深300和上证50或将成为主要投资标的。

## 良品铺子300款产品 平均降价22%

## 最高降幅45%

为17年来首次最大规模降价

**新快报讯 记者陆妍思 通讯员吴凌报道** “我们的产品价格必须更亲民。”11月29日,刚刚走马上任的良品铺子董事长、总经理杨银芬发全员公开信,良品铺子实施17年来首次最大规模降价,300款产品平均降价22%,最高降幅45%,主要“集中在成本优化但不影响品质以及复购率高的零食上”。

在公开信中,杨银芬表示,当下,摆在良品铺子面前的已经不仅是活得困难的问题,而是活不活得下去的问题。良品铺子2023年三季报显示,公司前三季度实现营收59.99亿元,同比下滑14.33%;净利润为1.91亿元,同比下滑33.43%。

杨银芬表示,业绩不理想一方面与外部经济不稳定,影响消费心理以及行业变化有关,时下,线上消费流量转移,线下各种零食模式全面开花,一系列新物种的出现,使竞争加剧;另一方面,消费者消费层次更分化、更分明,良品铺子也看到消费者认为产品“贵”的现实问题,偏离了消费者当下的需求。这导致了良品铺子发展迟缓,规模、盈利能力下降。

杨银芬强调,良品铺子依然坚持高品质零食的发展路线,将与供应商一起,通过技术革新以及数字化工具,提升效率,把成本降下去,最终实现“降价不降质”。以销售过亿元单品香卤铁蛋为例,该单品的供应商在良品铺子的指导下,通过优化生产设备、改变剥蛋方法、提升包装工艺、引进色选机代替人工挑选“花蛋”,一年节省成本105万元,手抓包产品斤价也从51.9元下降至39.9元。

记者了解到,目前降价已经在良品铺子的门店开始。包括坚果、肉类零食以及面包蛋糕等复购率高的爆款,现在是降价主力。调价后的夏威夷果、松子、巴旦木等坚果产品降价幅度最高达40%,如经典猪肉脯价格为65元/斤。调价后,良品铺子门店内有了更多低于9.9元的品质零食,甘栗仁、海带、芒果干等这些热卖的小零食价格都已经下调。已卖了上亿袋脆冬枣,价格也从7.9元调到5.9元一袋。

## “承兴案件”再起波澜 诺亚财富起诉结果恐不乐观

**新快报讯 记者涂波报道** 随着“刻俩萝卜章骗了300亿”冲上热搜话题,曾轰动一时的“承兴系”诈骗案重回公众视野。近日,上海市金融法院再次开庭审理诺亚财富旗下歌斐公司等诉京东、承兴系公司及苏州晟隼等公司保理合同纠纷案。此事涉及一桩数年前震惊金融圈的供应链骗局,案件波及了包括诺亚财富旗下歌斐资产、湘财证券、“中植系”摩山保理和云南信托等金融机构以及苏宁、京东等头部企业。

### 回顾

### “承兴系”融资骗局

2015年2月至2019年6月期间,承兴控股及相关公司通过虚构与苏宁、京东的供应链贸易,并以此为底层资产进行融资,骗取湘财证券、摩山保理、上海歌斐、云南信托、安徽众信等机构300余亿元资金。

“承兴系”公司在操纵这场供应链融资骗局中,使用了“假公章”和“假冒员工”应付尽调的方式。致使被单位对应收账款及债权转让信以为真,并按照合同给付钱款,截至案发损失共计88亿余元。

当时,与承兴系对接业务的诺亚员工方建华收受承兴系贿赂约300万元

港币,在业务对接、回访尽调等方面为承兴公司造假提供了便利。

最终结果是,“承兴系”老总罗静被判处无期徒刑,其手下参与诈骗的员工也都被判刑。此后,案件的处理从刑事阶段转人民事阶段。但是,罗静和承兴系已是债台高筑,没有能力填补这么大的窟窿。

### 进展

### 诺亚和解开支超18亿元

11月24日,上海市金融法院再次开庭审理诺亚财富旗下歌斐公司和上海自言汽车租赁服务有限公司(原诺亚“上海”融资租赁有限公司,下称“诺亚融资租赁公司”)诉京东、承兴系公司及苏州晟隼等公司保理合同纠纷案,要求偿还其在“承兴系”案中被认定的全部损失35亿余元。

对于歌斐资产起诉京东等公司索要投资损失一案,有法律人士表示,就诉讼结果而言或不容乐观。因为罗静的一审刑事案中已明确认定,相关合同印章均为伪造。

记者就踩雷“承兴系”后如何追偿和处理相关投资者损失等问题联系诺亚财富,但未获相应回复。

11月28日晚,歌斐资产在其公众



■新快报2019年7月10日A22版相关报道。

号发布了《关于近期“承兴案件”相关发布失实的郑重声明》,直指近日网络上传播“承兴案件”相关内容严重失实,已严重侵犯该公司名誉权并误导投资人和公众。同时歌斐表示,该案件正在审理阶段,公司建议相关各方都尊重司法,不要误导公众。

值得一提的是,诺亚控股在“承兴系”案发后与部分投资者达成和解。新快报记者注意到,在2022年7月,诺亚控股成功登陆港交所。在上市招股书中,透露了踩雷“承兴案”事件的进展。截至2021年底,受影响客户中的约72.7%已接受要约。此外,截至2020年及2021年底,诺亚控股分别录得归因承兴事件的和解开支18.3亿元及1990万元,且对集团最大财务影响将仅为4.33亿元,并已全数确认为开支及或有负债。