

收购杭州大厦60%股权重组方案通过之后

老解百催生杭城商业新变局

记者 袁华明

本报讯 延安路之于杭州,犹如王府井之于北京、南京路之于上海,尽管城市商业版图近年来一直在不断变动中,但是延安路的标杆意义仍在。近日,延安路上百年老店解百的一纸公告,让这条商业街再次成为人们关注的焦点,解百重组正搅动着延安路的商业格局。

解百上演“蛇吞象”?

解百收购杭州大厦60%股权的重组方案最终获监管部门通过,这次关联交易因为历时漫长而备受关注。重组定案之际,“蛇吞象”的声音依然不绝于耳。

工商登记资料显示,杭州解百集团注册资本31038.3万元,杭州大厦有限公司的注册资本则为2998万美元,系由澳门南光集团与境内合资建立的有限责任公司。按照现有汇率折算,如果单从注册资本而言,解百要大于杭州大厦。

从商场体量上讲,杭州解百集团旗下还有新世纪广场、新元华等,这个集购物、餐饮、休闲、娱乐等功能于一体的商业综合体总体量达到13万平方米。杭州大厦购物中心,包括A座、B座、C座和店、D座华浙店,总建筑面积近14万平方米。因此从体量上讲,两者基本相当。

这次解百重组,从公告看,“本次交易方案为杭州解百拟向杭州商旅发行404643737股股份,购买其持有的商旅投资100%股权。本次交易完成后,杭州解百将持有商旅投资100%股权,商旅投资持有的杭州大厦60%股权亦随之注入上市公司”。

事实上,杭州商贸旅游集团是解百的控股公司,而商旅投资是杭州商贸旅游集团旗下的全资子公司,商旅投资的注册资本为1000万元,但商旅投资实际控制和管理的资产却并不小,最核心的资产即是杭州大厦。

当然,企业的注册资本和资产总额并不是同一概念,对于百货零售行业来说,营业收入也是一个重要的衡量指标。从资产、营收两个指标来看,杭州大厦确实要比解百高得多。公开数据显示:上半年解百的资产总额为11.5亿元,今年上半年营业收入为8.1亿元,去年则为21亿元;上半年杭州大厦的资产总额为30.3亿元,今年上半年零售业务营业收入21.7亿元,去年则为45.5亿元。

为了这次重组,今年7月11日,杭州解百紧急停牌,并从7月14日起连续停牌,当时称“待公司收到中国证监会并购重组委员会审核结果并公告后复牌”。7月18日开市时,解百复牌。不过,这次重组的利好消息,对杭州解百的股票影响似乎不大,8月26日早盘开盘冲高后即回落,28日收盘时报收于7.26元,较前一日下跌2.16%;29日略有上升,收盘时报收于7.33元。

解百的“蛇吞象”,不少人曾猜想其关联资产有借壳上市之嫌,不过解百在公告中已经明确予以否认。

重组被寄予厚望

各自不同背景的商业企业,它们博弈延安路被看成是商战的一部分。很多市民还记得,延安路上的几大商家常常以各种名目打折吸引顾客。国资控股的解百、民营背景的银泰等商业巨头曾出现过连续几日不打烊的白热化竞争情形。

商业企业在延安路上的博弈一直以来都非常微妙。2007年10月,西湖边的元华商城关门歇业,对于元华商城究竟谁会接盘,业界当时有很多说法。认为如果银泰接盘,则将在延安路上形成南北带状布局;如果解百接盘,将为解百就地扩张提供便利条件。最终在沉寂数月之后,解百最终接盘元华商城。将元华商城纳入旗下,是解百面积扩张的重要一步,也悄悄地改变了延安路的商业格局,国资与民营博弈

的结果是实现了共同繁荣。

对于此次重组,在被问到未来解百和杭州大厦的定位是否会改变时,解百董秘诸雪强没有正面回应。业内人士认为,短期内解百和杭州大厦的定位一般不会有改变,但是在决策上将会有更加统一的布局 and 考量。

事实上,解百对这次重组寄予了厚望。相关公告称:“本次重组完成后,杭州大厦和杭州解百将在同一上市公司平台上进行运作,有利于上市公司形成有利的市场布局,开展多品牌、差异化经营,以更有效地应对市场竞争;有利于双方开展品牌、人才、采购、客户、物流配送等方面的资源整合和业务合作,提升资源使用效率和议价能力;有利于杭州大厦先进经营理念、管理方式、企业文化等的传播与拓展,为上市公司发展提供新的助力;有利于杭州大厦获得上市公司融资平台和资本运作平台的功能支持,加快发展。”

不过,百货零售业正面临比较艰难的大环境。解百今年上半年营业收入同比下降18.6%,净利润更是下降43.64%,呈现出下滑态势。目前,国际商业巨头积极抢占中国市场,国内大型百货和连锁超市企业也在加速跨区域、跨业态扩张步伐,这样的竞争环境下,虽然杭州大厦和杭州解百在杭州本地占据领先的市场地位,但随着杭州新商圈、新网点的逐渐兴起,以及电子商务等新型零售业态的冲击,百货零售业的两个大佬正面临不小的考验。

三大商圈面临变局

延安路“一路三圈”布局已成型多年,自南而北形成了吴山商圈、湖滨商圈和武林商圈。解百之所以引人注目,还有一个原因是它扼守湖滨商圈要地,也是湖滨商圈中的龙头企业之一,而解百此次要收购的杭州大厦又是武林商圈的“巨头”。

解百重组杭州大厦成功后,将



图为解百“年中庆”的热闹景象。

本报记者 吴元峰 摄

形成南北呼应的格局,延安路上形成了解百系和银泰系交叉格局,基本撑起了延安路的商业格局。此前,只有银泰在三大商圈全面布点,而其他商业企业都只在一个商圈布点,解百这次重组,也意味着在不同商圈布点。

杭州市商务委员会市场体系建设处处长李金芳告诉记者,延安路是一条特殊的商业道路,整条路在2011年做过商业网点规划,根据不同的路段规划过不同的商业特色布局。延安路商业街的最佳模式是整条路都成为商业繁荣之地,几大商圈之间也都应有连接。

商圈内,龙头商业企业对周边小企业的带动是很明显的。但是今年以来,却有不少关于延安路北段商业萧条的传闻。杭州市有关部门在调查后发现,延安路体育场路交叉口至凤起路交叉口,有五家服装鞋帽类商店关门,由于这些商店经营的基本都是较为知名的品牌,因

此备受关注。这一区域恰好处在武林商圈的南缘,如果要把延安路三大商圈变身成为商业带,这些区域应是重点。李金芳表示,目前这些关键的商店,又有新的品牌开始入驻,这说明延安路还是具有强烈吸引力的地方,尤其是商圈周边更是如此,至于盈亏则是市场竞争必然的结果。

延安路三大商圈中,吴山商圈曾一度遇冷,近年又所回暖;湖滨商圈因前几年改造提升,随着地铁线路完工,也开始恢复往日的人气;武林商圈虽然一直火热,但也因为武林广场地下工程以及地铁线路建设而导致交通不便、停车不便等困难。

很明显,未来湖滨商圈的解百与武林商圈的杭州大厦之间,将从根本上消除同业竞争,减少潜在关联交易,在商圈之间的下一轮博弈中增加了新的因素,对于商圈内“单

兵作战”的商业企业来说将是更大的挑战。目前除了资本整合之外,部分商圈已经提出借力信息经济打造“智慧商圈”,整个商圈能“装”入手机,手指点就能逛遍商场。商圈的竞争和博弈已从物理空间转向虚拟平台,辐射半径大大增加,给商圈内实体商场带来新的机遇和挑战。

从吴山广场到西湖文化广场,南北4公里的城市纵轴线上,下一次博弈的起点已经日益清晰,以三大商圈为核心的整个延安路商业带将如何继续上演精彩剧目,不妨拭目以待。

浙经
观察

杭州市国土资源局

国有建设用地使用权挂牌出让公告

根据国家有关法律、法规的规定,依据城市规划,经杭州市人民政府批准,杭州市国土资源局对下列地块采用挂牌方式出让。现将有关事项公告如下:

一、挂牌出让地块位置及规划指标概况:

地块编号	地块坐落	出让面积(m ²)	用途	地上建筑面积(m ²)	土地出让年限
杭政储出[2014]24号	西湖区(蒋村单元B-20地块),东至崇仁路,南至双龙路,西至弘德路,北至余杭塘路	71303	商业用地为主,兼容商务用地	171127.2	40年
杭政储出[2014]25号	江干区(牛田单元C2-16地块),东至红五月社区,南至艮山东路,西至九环路,北至杭州通达集团有限公司(九环路6号)	4165	商业、商务用地	7913.5	40年
杭政储出[2014]26号	西湖区(小和山单元FG04-B41-01地块),东至杭州屏峰股份经济合作社,南至杭州屏峰股份经济合作社,西至杭州屏峰股份经济合作社,北至留和路	2587	加油加气站用地	776.1	40年

注:具体情况以《挂牌出让文件》和出让合同为准。

二、竞买人确定方式:本次挂牌出让宗地设定合理的土地上限价格,竞价未达到合理的上限价格前,按价高者得;当竞买报价达到合理土地上限价格时,则不再接受更高报价,转为在此价格基础上通过现场投报配建安置房的程序并按投报面积最高者确定竞得人。

三、挂牌出让土地受让对象:凡符合挂牌出让文件要求的竞买人,可以独立竞价,也可以联合竞价。竞得者必须严格按照土地出让合同规定的条件进行开发建设(每一幅地块参加竞价的条件和规划条件详见各宗地挂牌文件)。

四、本次挂牌出让地点:本次土地挂牌报名、报价地点设在杭州市国土资源局(地址:杭州市文三路359号二楼。咨询电话:0571-85085448、88227656),挂牌现场会设在杭州市公共资源交易中心内,详细地址:杭州市钱江新城新业路311号

市民中心L楼(地下一层)拍卖大厅。咨询电话:(0571)85085448。

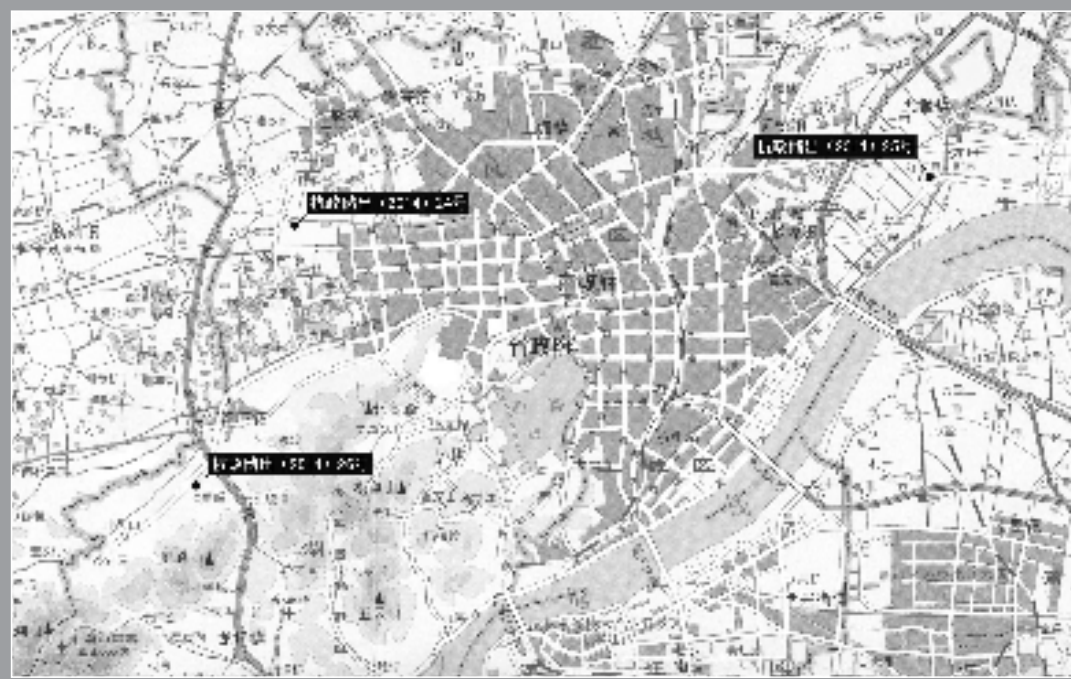
五、本次挂牌报价时间:自2014年9月19日9时起至2014年9月30日14时30分止(工作日)。

报名截止时间:参加挂牌竞买的竞买人可在2014年9月18日至2014年9月29日期间工作日9时至11时、14时至16时45分,提交挂牌须知规定应提交的有关文件,并填写挂牌出让报名表,向杭州市国土资源局缴纳保证金(以到账为准)后,办理挂牌申请手续。

六、本次挂牌出让详细资料请参阅挂牌出让文件。有关挂牌出让文件资料可自2014年9月5日后到杭州市国土资源局(文三路359号207室)或杭州市公共资源交易中心(杭州市钱江新城新业路311号市民中心L楼3楼)5号土地交易窗口索取。

杭州市国土资源局
杭州市公共资源交易中心
2014年8月29日

出让地块位置示意图



本位置示意图仅供参考,地块具体以实际状况为准。