

17家房企前8月销售额同比增3成

□本报记者 张玉洁

17家房企发布的销售数

据显示，前8月合计销售额为18998亿元，同比增长31%。从同比数据看，房企销售业绩分化明显。恒大基本持平，而建业、远洋、景瑞同比增长近50%。环比方面，8月单月环比增长6%。企业方面，富力、恒大、碧桂园、雅居乐、龙光、万科等销售金额环比下滑。整体看，龙头房企明显放缓，部分中小房企增长明显。

业绩表现分化

第一阵营的碧桂园、万科和恒大均有所降速。碧桂园8月销售313.3亿元，环比略降，且较5、6月的700亿以上的单月销售金额降幅明显。8月成为碧桂园年内单月销售新低。恒大和万科8月分别为402.5亿元和383.4亿元，环比均有所下滑。从前8月整体销售情况看，万科、恒大和碧桂园销售额居前，分别为3881.4亿元、3850.9亿元和13788.4亿元。万科重回销售额榜首。

第二阵营仍然保持高速增长。8月，新城控股实现合同销售金额约236.80亿元，销售面积约183.29万平方米；前8月累计合同销售金额约1373.43亿元，同比增长114.94%。融创中国8月新增预订销售金额408.6亿元，同比增长29%，前8月实现合约销售金额2679.1亿元，同比增长63%。保利地产8月份签约金额为275.69亿元，同比增长19.93%，前8月签约金额为2667.69亿元，同比增长43.3%。

部分中小型房企销售金

额翻倍增长。其中，花样年和奥园地产前8月销售金额同比增长均超过100%，建业地产、合景泰富、当代置业、世茂等公司前8月销售金额同比增速均超过70%。

降杠杆成主流

中原地产首席分析师张大伟认为，随着房地产调控的深入，房企逐渐出现业绩增长乏力的现象，龙头房企增速放缓。由于2015年、2016年销售火爆，主要房企可结算货值充沛，业绩较为稳健。在目前的融资环境和拿地模式下，市场占有率进一步集中，中小房企只能选择做大规模。总体看，降杠杆将成为房企主流战略。

从各大龙头房企上半年业绩看的表述看，尽管货值充足，但大型房企主动降杠杆意图明显。碧桂园总裁莫斌表示，“控制发展速度”，拿地更加精确，开发节奏放缓，开盘速度会根据市场情况而定。中国恒大总裁夏海钧则表示，今年坚定不移地实施低负债、低杠杆、低成本、高周转的“三低一高”经营模式，核心是大幅降低负债率。公司土地储备将维持在3亿平方米左右，通过适当降低土地储备规模，使公司负债率尽快达到合理水平。融创中国执行董事兼行政总裁汪孟德表示，降杠杆是融创这两三年确定的方向。未来几年，融创的杠杆率会持续下降，净资产水平则持续提升。融创重视现金流的安全，强化现金流管理，在保证现金流充足的基础上提升市场份额和经营绩效。

中飞股份开拓军品市场

□本报记者 欧阳春香

中飞股份9月10日晚公告,公司近日收到国家国防科技工业局颁发的《武器装备科研生产许可证》。公司具备从事许可范围内武器装备科研生产活动的资格。许可范围有所增加,证书有效期自证书签发之日起五年内有效。

截至目前,公司已经先后取得《国军标质量管理体系认证证书》、《国防武器装备科研生产单位三级保密资格单位证书》和《武器装备科研生产许可证》。

中飞股份表示,此次证书的取得,使公司能够在许可范围内承揽军品业务,为公司开拓军品市场以及未来在军工领域的进一步发展奠定了良好的基础。

华谊兄弟否认实控人被通缉

□本报记者 欧阳春香

华谊兄弟9月10日晚发布澄清公告称,实际控制人、公司董事长王忠军和实际控制人、公司副董事长兼总经理王忠磊在公司正常履职,“已被通缉”、“以刑事犯罪被通缉”等内容纯属不实信息。目前,发布者已经主动删除相关不实内容并道歉。

半年报显示,华谊兄弟上半年实现营业收入21.22亿元,同比增长44.77%;归母净利润为2.77亿元,同比下降35.54%。

北京航空将增加公共航空运输业务

□本报记者 张玉洁

民航局网站9月10日信息显示,北京航空(筹)获颁公共航空运输企业经营许可证已获民航华北局初审通过,目前进入公示阶段。股权信息显示,公司注册资本为10亿元,中国国际航空公司、北京市国资委以及北京市国资委旗下北京北控集团分别持股51%、18%和18%。

公告显示,民航局已批准其从国航股份公司购买3架B737系列飞机;国航股份公司已同意向其划转37名飞行员、13名维修人员、81名乘务员、10名安教员、9名签派人员和2名运输人员;已与北京首都国际机场签订了基地机场服务保障协议;适航司已批准其飞机外部喷涂方案。据了解,北京航空的第一架飞机近期已经在Ameco成都分公司完成喷漆,飞机型号为波音737-800型飞机。

此前有猜测称北京航空将定位低成本航空,并将基地机场设立在北京第二机场。国航相关人士对记者表示,北京航空是在现有公务机业务基础上增加公共航空运输业务,从原先公务机公司转型为全牌照公司。根据筹建申请,北京航空将以北京首都国际机场为基地机场,与国航使用相同的二三字代码(CA、999),未来将协助国航丰富航线网络、提升中转效率、改善旅客服务。目前暂无定位低成本航空的计划。

公司新闻 Companies

担保乱象不断

西藏发展连收两份关注函

□本报记者 郭新志

卷入原控股股东借款纠纷案的西藏发展乱象不断。9月10日,深交所对该公司连发两份《关注函》,要求公司核查媒体报道的细节、对公司实际控制人认定情况及信息披露、担保诉讼等情况一一进行说明。

内控乱象连连

9月6日,中国证券报刊发《担保乱象牵出西藏发展背后隐秘关系》的报道,经过记者多方调查核实了解,储小晗、李佳蔓(即“储氏夫妇”)为西藏发展背后的控制人。

2016年6月1日,西藏发展发布第一大股东转让股权提示公告称,西藏光大金联于6月1日与西藏天易隆兴签订股份转让协议,西藏光大金联悉数退出,西藏天易隆兴成为公司第一大股东。

尽管从股权层面看不出储氏夫妇在西藏天易隆兴中的影子,但储氏夫妇旗下公司的两位高管——均为独立信源——向中国证券报记者指出,储氏夫妇实际控制西藏天易隆兴,进而实质控制了西藏发展。

9月10日,深交所连发两份《关注函》,要求公司对本报报道的细节进行核查,并对相关涉案信息是否及时披露进行说明。

值得注意的是,一系列的乱象已暴露出西藏发展的内控失效问题。

以西藏发展9月4日和9月6日披露的一宗民间借贷为例,深交所《关注函》指出,《借款合同》中借款人指定的提款和还款专用账户的户名为西藏天易隆兴投资有限公司(简称“西藏天易隆兴”),2980万元借款未进入西藏发展公司账户。截至2018年8月22日,案件涉及的已还款项182.35万元亦从未经过西藏发展公司账户进行还款。西藏发展认为该笔借款系天易隆兴以公司名义取得。

然而,西藏发展提供的备查文件《委托书》显示,西藏发展委托王承波赴原告处办理西藏发展向原告借款的相关事宜,对受托人在办理上述事项过程中所签署的所有文件,西藏发展均予以认可,并承担相应的法律责任,且《委托书》盖有西藏发展公章。《借款合同》显示盖有西藏发展公司公章、闫清江法人章及王承波签名和指印;《执行和解书》显示西藏发展确认尚欠原告借款本金2710万元,利息105.4万元。

深交所指出,公司于2018年6月22日对该所关注函的回复中声称,公司内部控制制度执行有效,公司内部控制制度不存在重大缺陷,未发现控股股东凌驾于内部控制制度之上。

为此,深交所要求公司开展全面核查,并说明公司相关内部控制是否失效,内部控制制度是否存在重大缺陷,是否存在控股股东凌驾于内部控制之上的情形;并结合上述事实,说明公司2018年6月22日的回复内容是否存在虚假陈述。

深交所指出,公司于2018年6月22日对该所关注函的回复中声称,公司内部控制制度执行有效,公司内部控制制度不存在重大缺陷,未发现控股股东凌驾于内部控制制度之上。

为此,深交所要求公司开展全面核查,并说明公司相关内部控制是否失效,内部控制制度是否存在重大缺陷,是否存在控股股东凌驾于内部控制之上的情形;并结合上述事实,说明公司2018年6月22日的回复内容是否存在虚假陈述。

深交所指出,公司于2018年6月22日对该所关注函的回复中声称,公司内部控制制度执行有效,公司内部控制制度不存在重大缺陷,未发现控股股东凌驾于内部控制制度之上。

为此,深交所要求公司开展全面核查,并说明公司相关内部控制是否失效,内部控制制度是否存在重大缺陷,是否存在控股股东凌驾于内部控制之上的情形;并结合上述事实,说明公司2018年6月22日的回复内容是否存在虚假陈述。

力问题、领导人传承问题、未来担当力问题和文化传承问题,以制度和人、文化的完美结合,让公司得以健康持续发展。
“建立一套制度,形成一套独特的文化,培养和锻炼出一大批人才的接班人体系,才能解开企业传承发展的难题。为此,这十年来,我们从未停止过努力和实践”马云称,“新型合伙人机制,独特的文化和良将如潮的人才梯队,为公司传承打下坚实的制度基础”。
马云盛赞合伙人制度对阿里巴巴发展所带来的改变。马云认为,阿里巴巴“有足够的自信和能力”迎接董事局主席的交接。这标志着阿里巴巴完成了从依靠个人特质变成依靠组织机制、依靠人才文化的企业制度升级。
马云在公开信中同时表露了其未来去

球资源,帮助被收购企业发展,提升竞争力、延续品牌、拓展全球市场等。比如中集收购的德国一家消防车企业,原来只有德国为主的市场和资源,不具备全球竞争优势。中集收购后将成本大幅降低,服务水平大幅提升,产品销售拓展到全球多个市场,企业的竞争力和就业双双提升。同时,通过收购这家德国企业,有利于发展消防车生产的高端技术,帮助国产消防车变得又好又便宜,有望打破高端消防车完全依赖进口的历史。
中国证券报:中集收购以及整合海外资源有哪些经验?
麦伯良:中集收购兼并全球范围内企业绝大多数是成功案例。我们总结为八个字“全球运营、地方智慧”。所谓全球运营就是全球资源整合,充分结合双方在全球范围的成本、技术、服务、供应链、市场等方面的优势,做到1+1大于2。地方智慧就是融合被收购企业与中集的文化,既要信任被收购企业的核心团队,也要取得当地员工和政府部门的认可,使对方与中集齐力发展。国内有一些企业在海外的收购兼并失败,一个重要原因是国内派人去粗暴管理,不懂文化、习俗。
中国证券报:是否具备能力将全球资源整合聚集好很重要。做好分析判断也很重要,不是有钱就可以做并购,要考虑清楚并购后该怎么整合。此外,可以寻找有能力的合作伙伴一起做,不要盲目推进。海外收购本身有一定专业门槛。

深圳创新求变基因仍在
中国证券报:结合中集的发展历程,对深圳的改革开放有哪些感触?
麦伯良:深圳是一个年轻的移民城市,没有固有的一些束缚。一群满腔热情、有理想有抱负的人聚集在这里。有了改革开放好的政策,再加上优秀的群体,所以深圳能够变成国际化大都市。

我是恢复高考制度后的第一届大学生。当年毕业时,很多人想到深圳来,其中

真相有待核查

四川一位关注此案的人士指出,西藏发展近期曝出的种种乱象乃沉疴积弊,“蒙面实控人”——储氏夫妇此前早已在法律层面设置了防火墙,要解开其中的玄机,避免无意义的口水战,需遵从“实质重于形式原则”,追根溯源才能拨云见雾。

中国证券报记者调查获悉,储氏夫妇涉足的领域涵盖房地产、文化传媒、核电装备、医药、酒店、金融投资等,业务遍布全国。

尽管涉足的领域众多,但其核心资产主要在核电制造和房地产板块。

20世纪90年代,储小晗奔赴海南,先后担任海南国际航空旅游实业有限公司干事、部门经理、副总经理。1996年前后,储小晗转战甘肃,先后出任甘肃三洲实业有限公司总经理、甘肃三洲实业集团有限公司董事长。其妻子李佳蔓的身份证信息显示,其户籍所在地为甘肃兰州。

“储氏夫妇的主要资产分布在四川和北京两地”,一位与储氏夫妇有过五年之交的人士告诉中国证券报记者,其真正发家应该是在核电制造产业。“当年他们以较低价格拿下了四川三洲川化机核能设备制造有限公司(简称“三洲核能”)控制权,该公司原计划在创业板上市”。该人士称,三洲核能的核心客户为中广核工程有限公司,依托该客户,三洲核能业绩较好。此外,储氏夫妇在东方网络的资本运作中收益颇丰,而其控制的北京金丰科华房地

产开发有限公司更是在房地产开发中大赚特赚。“但发展过程中的高杠杆融资埋下了隐患。”该人士称,近期这些风险爆发也使西藏发展牵涉其中。
另一个关键人物是西藏水资源的实控人王健(后改名为王坚)。

根据本报记者调查,1997年-2016年,西藏发展实际控制人为自然人王健;2016年6月-2018年8月,西藏发展实际控制人为储氏夫妇。一方面,储氏夫妇接盘后的西藏发展仍与王健控制的西藏水资源有业务往来,另一方面,储氏夫妇受让西藏发展控制权中的收购资金,也与王健有千丝万缕的关系。

调查结果显示,7亿元的股权转让款构成为:其中的4.5亿元来自“国投泰康信托·鸿雁1969号单一资金信托”;自然人蒋钧出资1.14亿元,“供销系”出资1600万元,储氏夫妇出资6000万元,西藏信托出资6000万元。知情人士称,蒋钧与王健关系非同一般。

分析人士指出,储氏夫妇出手收购西藏发展控股权与西藏水资源的再融资几乎同期进行。这是否只是巧合?

盛大的首席财务官,更早前在上海普华永道会计师事务所担任审计和企业咨询部门资深经理。
2009年,张勇出任淘宝商城(后更名为天猫)CEO,2013年升为阿里巴巴集团COO,负责整个PC端交易。2015年5月,张勇接任阿里巴巴集团CEO。

张勇在诸多方面改变了阿里巴巴,重新设计了淘宝的商业模式,主导投资了苏宁、银泰,打造新零售标杆盒马等。
在张勇担任CEO的第三个年头,阿里巴巴业绩持续走高。2018财年财报显示,阿里营收增幅达到58%,创下上市以来最高增速。张勇曾提出,阿里巴巴中期目标是到2020年GMV达1万亿美元,远景目标是到2036年服务全球20亿消费者、1000万盈利小企业。

张勇并非阿里巴巴创始团队的“十八罗汉”。加入阿里巴巴集团前,张勇曾担任向,“我想回归教育,做我热爱的事情会让我无比兴奋和幸福”。
阿里巴巴合伙人制度早在2010年就试运行,并在2013年下旬正式推出。每年合伙人可以提名选举新合伙人候选人,新合伙人需要满足在阿里巴巴工作或关联企业工作五年以上;对公司发展有积极的贡献;高度认同公司文化等。担任合伙人期间,每个合伙人都须持有一定比例的公司股份。目前,阿里巴巴合伙人已经扩充至36人的规模。

张勇将接任

继任者张勇被外界广泛熟知是由其打造的天猫“双11”活动。

张勇并非阿里巴巴创始团队的“十八罗汉”。加入阿里巴巴集团前,张勇曾担任就包括我。原因很简单,这是改革开放的热土。我在深圳遇到了很多人,这些人和我一样具备共同特点,满腔热血,有胆识、有勇气、有魄力、不怕苦。如今深圳已发生天翻地覆的变化,但创新活力、创新求变的基因仍然存在。

中国证券报:改革开放给中集带来哪些影响?
麦伯良:没有改革开放就没有今天的中集。中集一直在追求创新,我在中集推行“共同事业”和“以人为本”的理念,就是要建立好的企业制度,培养一批优秀人才。有了完善的制度,再有一批优秀的人才,在清晰战略的指引下,企业才能做好。

中集搞“双创”计划,抛弃传统观念,把员工当作伙伴,给股份,为共同的事业奋斗。目前,中集孵化的双创企业有二十家,发展都挺好。中集建立了好的制度,加上这帮年轻人都很拼,自然就可以把企业做好,中集因此发展得更好。
深圳拥有很好的基础,但目前面临土地、企业成本上升等瓶颈。如果这一瓶颈能够逐步缓解,发展会更好。

房子问题要解决。该政府补贴租金就补贴,该推行安居人才工程就要大力推行,还要下决心大力抓旧改,挖掘潜在土地资源。解决房价问题,才能真正留住人才和企业,深圳才会发展得更好。

中集如何实现腾飞

中国证券报:中集转型升级的路线已经明确,未来十年中集如何实现腾飞?

麦伯良:我们十年前开始转型升级,过程很痛苦。但走到今天,中集的转型升级基本已经到位。未来的发展战略很明确,就是坚定全球化、多元化不动摇。当然,多元化也是发展与中集产业相关联的业务。

中集未来发展的几个重点已经明确,整个业务结构组合差不多都安排妥当;企业制度经过不断改善已经趋于成熟,有了完善的治理结构和激励机制;培养和提拔

力问题、领导人传承问题、未来担当力问题和文化传承问题,以制度和人、文化的完美结合,让公司得以健康持续发展。

“建立一套制度,形成一套独特的文化,培养和锻炼出一大批人才的接班人体系,才能解开企业传承发展的难题。为此,这十年来,我们从未停止过努力和实践”马云称,“新型合伙人机制,独特的文化和良将如潮的人才梯队,为公司传承打下坚实的制度基础”。
马云盛赞合伙人制度对阿里巴巴发展所带来的改变。马云认为,阿里巴巴“有足够的自信和能力”迎接董事局主席的交接。这标志着阿里巴巴完成了从依靠个人特质变成依靠组织机制、依靠人才文化的企业制度升级。
马云在公开信中同时表露了其未来去

球资源,帮助被收购企业发展,提升竞争力、延续品牌、拓展全球市场等。比如中集收购的德国一家消防车企业,原来只有德国为主的市场和资源,不具备全球竞争优势。中集收购后将成本大幅降低,服务水平大幅提升,产品销售拓展到全球多个市场,企业的竞争力和就业双双提升。同时,通过收购这家德国企业,有利于发展消防车生产的高端技术,帮助国产消防车变得又好又便宜,有望打破高端消防车完全依赖进口的历史。

中国证券报:中集收购以及整合海外资源有哪些经验?
麦伯良:中集收购兼并全球范围内企业绝大多数是成功案例。我们总结为八个字“全球运营、地方智慧”。所谓全球运营就是全球资源整合,充分结合双方在全球范围的成本、技术、服务、供应链、市场等方面的优势,做到1+1大于2。地方智慧就是融合被收购企业与中集的文化,既要信任被收购企业的核心团队,也要取得当地员工和政府部门的认可,使对方与中集齐力发展。国内有一些企业在海外的收购兼并失败,一个重要原因是国内派人去粗暴管理,不懂文化、习俗。

中国证券报:是否具备能力将全球资源整合聚集好很重要。做好分析判断也很重要,不是有钱就可以做并购,要考虑清楚并购后该怎么整合。此外,可以寻找有能力的合作伙伴一起做,不要盲目推进。海外收购本身有一定专业门槛。

深圳创新求变基因仍在
中国证券报:结合中集的发展历程,对深圳的改革开放有哪些感触?
麦伯良:深圳是一个年轻的移民城市,没有固有的一些束缚。一群满腔热情、有理想有抱负的人聚集在这里。有了改革开放好的政策,再加上优秀的群体,所以深圳能够变成国际化大都市。

我是恢复高考制度后的第一届大学生。当年毕业时,很多人想到深圳来,其中

■ 改革开放四十年系列报道

麦伯良：中集集团已打好腾飞基础

□本报记者 王兴亮

从一家只生产集装箱、最少时只有59名员工的小工厂开始,到如今拥有九大业务板块、员工总数达5万余人的多元化跨国产业集团,中集集团创造了一个“中集传奇”。这些都离不开麦伯良30多年的坚守与努力。中集集团CEO兼总裁麦伯良近日接受了中国证券报记者专访,分享了中集取得骄人成绩的原因和经验、未来发展的规划和目标,以及其对深圳改革开放的看法和建议。“我的目标是退休前中集做到三十个世界冠军级产品。”

制度和人才是关键

中国证券报:中集的发展趋势持续向好,主要有哪些原因?

麦伯良:以1980年成立计算,中集发展至今已有38年。中集确实是一家有点儿特别的企业。首先,我们是混合所有制企业的典型代表,股权结构科学化、多元化,治理结构因此比较稳定,确保了企业决策基本科学和明智。其次,我担任总裁28年,愿意呆在中集把它做成世界一流的企业,从上到下团队保持稳定并看得长远,不急功近利。第三,中集的制度完善,有好的机制,人才能与企业风雨同舟、荣辱与共,企业就容易做好。所以,制度和人才是中集能够越走越好的核心关键。

中国证券报:收购兼并是中集逐步壮大的重要因素。中集如此重视收购的原因是什么?

麦伯良:中集是一家全球化的企业,而收购兼并则是全球化企业必须采取的方法之一。原因很简单,企业发展需要利用好全球资源。随着中国经济实力越来越强,企业也有实力去收购一些好东西,节省下闭门造车去研究的时间和精力,更好地实现弯道超车和后来者居上。

中集在海外的多笔收购,都得到了当地政府的高度认可。我们不是收购了就把企业搬到中国来,而是全面整合中集在全