

# 一周四家公司高管离职 房企步入转型阵痛期

□本报记者 任明杰 江钰玲

“面对这种状况，我已经做了很多准备，包括考了很多证书，一旦公司有什么变化，要随时辞职的准备。”一位房企中层在谈到今年下半年以来的房企高管离职潮时对中国证券报记者这样表示。而刚刚过去的一周，便有融信中国、正荣地产、旭辉集团、俊发集团在内的四家房企发生高管离职。

业内人士指出，房企高管离职潮背后，折射的是国内房地产市场拐点已至，房企在销售压力之下走马换将的一种无奈。近年来，虽然各大房企纷纷加大转型力度，努力提升非房地产业务的收入占比。但是，面临突如其来行业下行，在“远水解不了近渴”的情况下，战略收缩、开源节流成为很多房企的当务之急。

## 上演高管离职潮

最近一周，各大房企上演高管离职潮：11月12日，融信中国执行总裁吴剑确认离职；11月13日，正荣地产财务总监、联席公司秘书谈铭恒辞职；11月14日，旭辉集团宣布集团副总裁兼北京区域事业部总裁孔鹏离职；11月15日，俊发集团发布人事公告，称因长期在异地工作，不能兼顾家庭，张海民申请辞去总裁职务……

房企高管离职本属正常，特别是在前几年行业上行时期，各大房企通过高薪挖角以求快速扩张从而造成的高管跳槽非常常见。不过，在眼下国内房地长行业“凛冬将至”，又到年关保增长的关键阶段，房企高管集中出走折射出的是行业下行背景下增长乏力，房企被迫走马换将的一种无奈。

“过去几年房企销售连创新高，很多房企动辄创出50%的高增长，一些房企甚至翻倍增长。但现在看来，2018年的销售额，包括2019年的销售预期，会较前几年有一个非常大的变化。在这种背景下，一旦销售进度离全年的销售目标有非常大的差距，职业经理人的变动也会非常大。”中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示。

比如，孔鹏离职的背后，是旭辉北京区域销售额据称目前已完成70亿元，但离全年300亿元的目标相去甚远；而今年8月行政总裁曹舟南离职的绿城中国，前10月总合同销售额约1154亿元，达标率仅为64.1%；今年销售目标为2000亿元，而上半年销售额完成率不足一半的泰禾集团在下半年同样经历了人事动荡。

“销售额是最直观的一个指标，除此之外房



视觉中国图片

企内部还有各种各样的指标，比如土地储备如何，一级开发如何，二级开发如何，融资做得怎么样……这些都是考核职业经理人的具体指标，而行业下行的影响是综合的，有可能销售额达标了，但是融资指标没有完成，同样会造成高管的被迫离职。”某中小房企高管对中国证券报记者表示。

对此，易居房地产研究院总监严跃进告诉中国证券报记者，“国内房地产行业的降温未来一段时间预计不会结束，房企高管的动荡预计也会持续下去。”

## 房地产拐点已至

2012年，当万科表示房地产进入“白银时代”的时候，大多数人还认为这是杞人忧天。而当今年9月万科董事局主席郁亮表示房地产“转折实实在在到了”，并打出“活下去”的口号时，没有人再认为这是危言耸听。

“国内房地产市场拐点已至，这已经成为全行业共识了，只是大家没有想到拐点会来得这么快。比如我们公司，前几年的时候扩张非常迅

猛，在招拍挂市场上依靠杠杆资金无差别拿地，地块性质、所处位置可以说是一概不管。但今年行业突然下行，压力马上就来了。”上述中小房企高管告诉中国证券报记者。

拐点的到来，在近日国家统计局发布的1—10月全国房地产开发投资和销售数据中已经显露端倪。其中，10月销售面积在低基数下依然同比下跌3.1%，延续了9月同比下跌3.6%的负增长态势，“金九银十”彻底失色。同时，投资和新开工增速也显著回落，10月房地产开发投资额同比增速较9月下降1.2个百分点至7.7%。

“拐点”二字，也意味着国内房地产市场的下行，并不是短期波动，而很可能成为长期趋势。日前，各大券商在预测2019年楼市的时候，悲观的论调充斥在字里行间。

其中，华泰证券认为，居民加杠杆后继乏力，预计2019年商品房销售面积同比减少5.4%。受销售下行影响，房企资金链将进一步紧张，拿地力度将逐渐衰减，叠加提前缴清土地款造成的2018年高基数，预计土地购置费将下滑10%。新开工增速呈现前高后低的局面，预计全

年增长4.9%。总体来看，预计2019年开发投资增速为0.9%。

中金公司的预测则更为悲观。其认为，目前房地产市场不论从大周期还是小周期而言均刚刚跨过顶部，进入下行阶段。2019年全国商品房销售概率将出现五年来首次同比下跌，面积和金额跌幅预计均在10%左右。基本面加速下滑将导致明年房地产开发投资和新开工面积同比增速显著转负，跌幅预计分别达到5%和10%。

## 转型“远水难解近渴”

对于国内房地产市场拐点的到来，各大房企早有准备。

今年以来，各大房企掀起了更名潮：1月，朗诗地产更名为“朗诗集团”；3月，时代地产更名为“时代中国”；5月，中航地产更名为“中航善达”；7月，龙湖地产更名为“龙湖集团”；8月，万达商业地产更名为“万达商业管理集团”；合景泰富地产更名为“合景泰富集团”；9月，万科旗下的深圳万科地产更名为“深圳万科发展”……

更名潮折射的是房企转型的决心。以万科为例，自2012年提出房地产行业进入“白银时代”以来，万科加大了向城市生活服务商的转型力度，长租公寓、商业开发与运营、物流仓储服务、教育和养老等业务均获得长足发展。郁亮在今年的股东大会上就表示，“万科(未来)还是地产公司吗？不应该是了吧，如果是也会惨淡经营。”

不过，从目前来看，非房地产业务在房企总收入中的占比绝大多数不足10%，且大多数属于长远布局，利润率更是没法跟房地产业务相比。而眼下国内房地产拐点已经来临，“远水解不了近渴”的情况下，大多数遭遇压力的中小型房企的当务之急是收缩业务战线，开源节流，抵御行业寒冬。

比如，连续两年被评为“最佳雇主”的旭辉集团于11月初发布了《关于全集团全面开展“开源节流、瘦身行动”工作的通知》，在办公租赁、车辆配置与运营、办公能耗、差旅费、招待费、会议活动等7个方面进行“节流”。例如，差旅费方面，要求全集团全员经济舱出行、全员住宿标准降低一个等级，明年差旅费人均降10%。

再比如华夏幸福，最近一段时期，一是公司控股股东以137.7亿元的对价转让19.7%的股权，引入平安资管作为战略投资者；二是盘活存量土地，转让给万科70%左右的京津冀地区存量土地，一方面回收现金，另一方面分享开发收益；三是进行架构调整，比如将小镇业务和产业新城业务合并。

## 11月以来 7家上市公司被举牌

□本报实习记者 潘宇静

11月18日晚间，安徽合力公告称，香港上海汇丰银行有限公司（以下简称“汇丰银行”）11月14日和11月15日通过上交所交易系统合计购入187.17万股公司股份，至此所持股份占安徽合力总股本的5.15%。

Wind数据显示，11月以来，举牌上市公司案例激增，至今已有7起。除安徽合力之外，龙净环保获阳光集团举牌，后者持股比例达到25%；恒顺众昇获公司总裁贾晓钰二度举牌，持股比例超10%；鸿利智汇获金舵投资举牌；\*ST尤夫获专项解困基金举牌，持股达到5%；珠海中富获陕西新丝路进取一号投资合伙企业（有限合伙）（简称“新丝路进取一号”）举牌；海利生物获“牛散”章建平举牌。

在这其中，多家上市公司的举牌方的背景引发市场关注。其中，11月8日，珠海中富公告称，新丝路进取一号已经增持了公司6428.52万股股份，占公司股份总数的5%。

公告显示，新丝路进取一号成立于8月10日，注册资本6.01亿元。由新丝路资管担任普通合伙人，认缴出资100万元，出资比例为0.17%；沣西发展集团担任有限合伙人，认缴出资4亿元，出资比例为66.56%；昕诺投资担任有限合伙人，认缴出资2亿元，出资比例为33.27%。

举牌方新丝路进取一号的有限合伙人昕诺投资实控方广州市仁柏杰实业集团有限公司（简称“仁柏杰实业”）被指系李勇鸿所控制，而李勇鸿早前被媒体称为珠海中富背后的实控人，隐藏在捷安德实业有限公司（简称“捷安德”）身后。

这一次的举牌被解读为实控人的卷土重来，随后深交所发布问询函，要求珠海中富、捷安德、刘锦钟、新丝路进取一号等相关信息披露义务人对有关传闻情况予以核实，要求新丝路进取一号进一步说明是否与公司其他前十大股东存在关联关系或者一致行动关系。

另外，\*ST尤夫公告称，上海垚阔10月11日至11月7日期间，通过二级市场增持公司股份1991万股，占公司总股本的5%。

公告称，上海垚阔是金融机构及企业联合设立的，旨在响应金融工作服务实体经济的指示精神，以及鼓励市场化债转股的号召，帮助尤夫股份解决或有事项，使之恢复正常经营的专项解困基金。

公告显示，早在今年3月23日，\*ST尤夫间接控股股东苏州正悦、第三大股东中融信托、华融粤控、晋中银行、西藏鼎鑫就签订了《基金设立意向协议》，但是现在基金规模从原计划的64亿元缩水至如今的9.1亿元，而其中的发起人也与“中技系”颇有渊源。此前，1月17日至5月7日，\*ST尤夫经历了28个连续跌停。

值得注意的是，这只“专项解困基金”与政府解困民企的手法并不一致。对于该基金“协助上市公司的部分债权人实现间接债转股”就引来深交所问询。

\*ST尤夫回复问询函称，间接债转股的实现形式，是指公司部分债权人通过债权出资或转让等方式，将其对上市公司的债权转化为解困基金的基金份额，进而间接持有解困基金后续通过增持获得的上市公司股份，并分享该等股份收益。

\*ST尤夫在11月18日晚间公告，间接控股股东苏州正悦、北京航天智融科技中心日前签署控制权转让的意向协议，航天智融拟获取\*ST尤夫100%的控制权。

## 中航飞机控股子公司 拟增资67.22亿元

□本报记者 何显璞

中航飞机11月18日晚公告，为多渠道落实涡桨支线飞机业务发展的资金需求，公司控股股东公司中航西飞民用飞机有限责任公司（简称“西飞民机”）拟启动增资扩股程序，增资金额共计人民币67.22亿元。增资完成后，公司持有西飞民机的股权比例由36.84%下降至18.89%，不再将西飞民机纳入公司合并报表范围。

公告显示，在此次西飞民机拟增资67.22亿元中，包含现金50亿元，实物资产17.22亿元。西飞民机股东航空工业集团、陕航发展、西安工投集团、航空工业西飞四方合计增资现金50亿元，股东中航飞机、航空工业西飞分别以新舟60/600、新舟700实物增资17.22亿元。同时，西飞民机通过上海联合产权交易所公开征集到西安工业投资集团有限公司作为投资方，增资现金20亿元。增资完成后，西飞民机注册资本将由19亿元增至84.96亿元。

中航飞机表示，因西飞民机在公司利润构成占比较小，因而股权比例下降，不再纳入合并报表范围不会对公司经营构成不利影响。同时，本次增资扩股有利于增强西飞民机的资本实力，构建完善民用运输机市场营销、工程发展、运营支持体系。加快推动新舟系列飞机的研发进程及市场推广，促进西飞民机良性经营和可持续发展。增资完成后，中航飞机仍为新舟700飞机的主要供应商，可通过新舟700飞机项目获得稳定的经营现金流和经营收益。

# 上市公司大股东密集解除股权质押

□本报记者 张玉洁

中国证券报记者不完全统计显示，截至11月18日晚间，一周来已经有116家公司发布公告，股东解除股份质押公告。仅11月16日晚间，就有近30家公司发布股东解除股份质押公告。

## 大幅降杠杆

11月18日晚间，截至记者发稿时，永安行和旷达股份发布股东解除质押公告。

永安行公告称，公司控股股东、实际控制人孙继胜持有的749.59万股质押股份11月15日已与质权人签订了续质一年的合同。此外，孙继胜与质权人约定提前办理126万股股份解除质押手续。截至公告披露日，孙继胜持股占公司总股本的34.83%，其中累计质押的股份数量占其所持有公司总股数的13.32%。公司同时表示，孙继胜本次股份质押续质目的系个人资金需求，不涉及新增融资安排。孙继胜个人资信状况良好，

具备相应的资金偿还能力。本次质押风险可控。在此轮密集解押潮中，不乏一次性解押上亿股股份的案例。香江控股公告显示，其控股股东南方香江集团近日解押1.61亿股，本次解押股份数量约占南方香江持股数量的1/6。本次解押后，南方香江还有5.44亿股处于质押之中，质押率从此前的71.4%下降至55.2%。公司表示，质押股份所得资金主要用于偿还银行贷款、采购家具、对外担保及非融资质押担保等用途。

尔康制药一次性解押幅度更是达到了2亿股。尔康制药近日公告，公司控股股东、实际控制人帅放文于11月12日将2亿股股份解除质押，占其持有股份总数的23.40%。解除质押后，帅放文还剩5.23亿股未解押，占其持有公司股份数总数的61.20%，占公司总股本的25.36%。帅放文的质押率从此前的84.7%下降至61.17%。

## 整体杠杆率下降

Wind数据显示，截至11月16日，全市场质

押股数为6444.3亿股，市场质押股数占总股本的10.03%，市场质押市值为4.54万亿元。数据同时显示，进入10月以来，随着多路纾解资金入场，上市公司整体杠杆率有所下行。

除了单方面解押，也有多家公司股东选择先解押、再质押进行资金安排，整体来看质押率均有所降低。其中不少公司的新的质权人由券商变更为纾解资金相关方。美尚生态公告显示，控股股东王迎燕近日从广发证券提前回购此前质押的1477.58万股股份，后又将其1250万股质押给证券行业支持民企发展系列之广发资管FOF单一资产管理计划。

北京某大型券商营业部负责人表示，近期多家公司密集发布解押公告可能是部分地区纾解资金到位的原因。股权质押从去年起，综合成本都要8%以上，企业和股东财务成本压力太大，因此一旦有资金驰援，企业和股东都有很强的动力解除质押或置换质押降低财务风险。不过，他同时透露，目前北京地区股权质

押解押的情况还不多，但北京地区相关基金筛选及操作细则预计近日将出台，很快就会有一系列动作。

股权质押风险的解除将对部分个股估值产生修复。国泰君安研报指出，在纾困资金入市预期影响下，部分被错杀的优质个股有望出现价值反转，尤其是以下四类民营上市公司：质押比例、平仓价/参考价较高但质地良好的公司；与地方国资平台存在持股关系；和驰援基金正在接触或已经明确表示获得流动性支持；大股东或管理层推出增持计划，在驰援基金到达前“率先自救”。

此外，股权质押降杠杆也预计为券商股带来一定程度的利好，此前市场担忧券商业绩受股权质押风险是券商股估值大幅下跌的原因之一。中信建投证券认为，近期证监会鼓励并购重组、引入纾困基金、鼓励回购股份的行动已阐明政策底线，股权质押风险缓解将推动券商股估值修复。

# 吉电股份全资子公司拟退出博大生化

□本报记者 钟志敏

中国证券报记者从北京产权交易所获悉，吉电股份全资子公司吉林松花江热电有限公司拟转让吉林省博大生化有限公司（简称“博大生化”）15.054%股权，挂牌价格为1.12亿元。业内人士表示，目前，新能源业务已经成为吉电股份主要利润来源，本次转让博大生化股权，是为进一步加快公司转型发展步伐，大力发展战略性新兴产业。

## 加快发展步伐

博大生化成立于2006年5月18日，注册资本为5.86亿元。长春吉粮天裕生物工程有限公司持股83.74%，吉林松花江热电有限公司持股15.054%，自然人卢银存持股1.206%。值得注意的是，原有股东不放弃行使优先购买权，这意味着原有股东可能接盘。

财务数据显示，2017年博大生化营业收入为11.6亿元，净利润为6824.67万元；资产总计为22.05亿元，净资产为5.91亿元。截至2018年7月31日，营业收入为145446.25万元，净利润为2269.93万元；资产总计为29.53亿元，净资产为6.17亿元。

## 集中发展新能源业务

### 集中发展新能源业务

公司新能源业务成为亮点。10月29日，吉电股份发布2018年三季报，三季度实现营业收入49.97亿元，同比增长41.68%；归属于上市公司股东的净利润为93.76万元，同比增长100.86%。公司表示，新能源板块电量完成情况较好，尤其是省内风力发电量好于预期，同时增量项目效益逐步显现，前三季度公司新能源板块同比增加2.79亿元，经营成果好于预期。

中报显示，2018年上半年公司实现营收35.27亿元，同比增长46.35%；实现归母净利润1.54亿元，同比增长306.35%。公司业绩同比大增主要由于火力发电和热力收入增加、亏损收窄，以及新能源板块持续贡献业绩增量。公司今年上半年火电板块净亏损0.2亿元，同比减亏0.35亿元；新能源板块实现净利润3.82亿元，同比增加78.5%，新能源成为公司利润的主要来源，业绩大增驱动公司归母净利润同比增加306.35%。

申万宏源表示，受益于限电改善及装机增长，新能源持续贡献业绩增量，公司继续加大新能源产业布局。截至2018年一季度公司在运新能源装机达256.17万kw，较上年同期大

幅增加44.7%，占总装机的45%。受益于弃风限电改善以及装机增长，2018年一季度新能源发电量21.62亿kw，同比增加50.99%。当前，公司已建立了东北、西北、华东、江西四个新能源产业基地和长春、合肥、九江三个新能源运营基地，新能源业务从吉林省延伸至国内25个省市地区。

8月30日，公司公告称，拟以7.43亿元收购上海成瑞投资有限公司所属7家风电公司100%股权，合计涉及风电项目装机容量达32.7万kw。此外，公司于4月投资建设的吉林白城光伏应用领跑基地项目(10万kw)正有序推进。公司持续加大新能源转型力度。

为了发展新能源业务，公司近期也是动作频频。除了转让博大生化外，吉电股份11月5日晚间公告，公司拟将持有的国家电投集团财务公司2.3333%股权，以协议转让方式，转让给公司实际控制人的全资子公司中国国电能成套设备有限公司，转让价2.92亿元。此外，吉电股份11月13日下午公告称，公司拟引进交银投资公司对所属六家新能源子公司进行增资，金额约6.24亿元，以积极稳妥地降低企业资产负债率，进一步优化资本结构和内部资产配置，加快转型发展步伐，不断提高公司盈利能力。