

# 双11电商扎堆卖房 四季度以价换量

□本报记者 张玉洁 董添

11月1日,中国证券报记者获悉,11月1日至11日,恒大将在苏宁易购平台每天推出百余套特价房源限时抢购,累计推出1111套,单套最高优惠超百万元。这意味着此前盛传的恒大苏宁将携手卖房将成为事实。

这是国内电商巨头和全国性TOP3大型房企的首次全面合作。考虑到四季度不少地产商欲“以价换量”冲击全年销售和回款,这种合作有一定的意义。从行业基本面看,三季度房企业绩持续分化,调控政策仍然较为严格。在四季度冲击销售和回款的压力下,“以价换量”或成为主流。

## 三电商巨头扎堆卖房

据了解,恒大本次与苏宁合作是线上线下渠道的全面融合。苏宁易购的6亿会员可以在苏宁易购恒大旗舰店里浏览恒大全国800多个楼盘信息。同时,恒大将借助遍布全国的1万家苏宁易购门店及苏宁小店,进行线下渠道拓展。而苏宁渠道销售团队的16万大区员工,也将通过恒房通平台成为恒大销售顾问。

恒大通常每年都有全销售活动。今年以来,楼市持续盘整,恒大在“金九银十”期间实施了“全员营销”政策,不少项目加大优惠力度促销。从目前情况看,销量增速较快。第三方机构发布的数据显示,“十一”黄金周期间恒大销售超过510亿元,10月销售收入达到930亿元。此次合作将苏宁易购16万员工纳入到销售队伍,销售队伍将进一步壮大。

今年双11阿里将在阿里拍卖推出上万套特价房,包括各种学区房、地铁房等,最大的亮点为1元起拍。

此前阿里拍卖上线了一套老牌名校学军小学学区房,面积80多平方米,起拍价1块钱,经



新华社图片

过239次加价、142次延时,最终买家以609.5万元的价格拍下。

今年双11京东也选择与开发商合作,但并未与某家开发商深度绑定。京东将在70个城市,联合超过200家房地产开发商,投放6000套房子,不仅有二手房、学区房等,还有不少新房,位居全国大约70个大中小城市。京东宣布,将一次性拿出3亿元补贴来卖房,有的项目新房全款购房可以打五折。

中国证券报记者在京东房产频道看到,参加双11活动的房源已经被标注。北京市项目优惠幅度并不大,每套数万元不等。

对于龙头纷纷入局双11,房地产人士看法谨慎。有房企人士认为,市场营销、试水的性质更大一些。目前已经明确将特价卖房的京东和阿里共计投入市场的房源数量不足2万套,且分散在各个城市,对各个城市的房地产市场影响有限。

中原地产首席分析师张大伟持类似观点,房地产属于区域性小众消费,淘宝京东与房地产的合作还没有成功的案例。而二手房交易需要大量的看房等行为,并不是标准化商品,线上只能起到引流作用,能否促进交易还需线下带看等服务。

## 三四线城市楼市现回暖迹象

值得注意的是,十月份以来,部分三四线城市楼市热度有所提升。58同城、安居客数据显示,2019年10月,全国重点监测67城在线新房均价为16491元/平方米,环比上涨0.47%;二手房挂牌均价为15432元/平方米,环比上涨0.08%。一线城市价格处于高位,波动小,价格稳定;二线城市基本持平,三四线市场热度略有上升,环比趋势从9月份的下降转为上升3.7%。

相比之下,一二线城市价格和签约量整体较为平稳。中原地产数据显示,受“十一”长假

影响,北京地区2019年1-10月合计签约二手住宅11.85万套,2018年1-10月签约13万套,2017年1-10月签约11.75万套。新房方面,前10月北京商品房住宅签约30298套,库存达到7.1万套。大量的供应使得北京楼市酝酿价格战,部分区域的限竞房已经跌价20%以上。

58安居客房产研究院分院院长张波表示,近期各地人才政策不断落地,引发部分城市和区域限购不同程度放松,但对当地楼市热度拉升差异不一。南京六合、海南三亚的提升效果相对明显。而指向性精准、明确的人才政策,例如天津中关村政策则对天津楼市的整体热度提升有限。无论如何,全域性大面积人才落户买房制度推行还应慎重,对社保或纳税期限要求放松过快、区域过大,则对楼市非理性热度提升会起到催化作用,不利于“房住不炒”主基调的贯彻落实。“在进一步落实房地产长效机制的背景下,10月份的房地产市场价格总体稳定,四季度房企‘以价换量’的情况将在更多城市和项目上得以体现。”

## 房企三季度业绩继续分化

Wind数据显示,从131家A股房企三季度业绩来看,上述房企合计实现营业收入1.47万亿元,同比增长22.04%;合计实现归属于上市公司股东的净利润1379.18亿元,同比增长11.65%。整体看,房地产行业收入和净利润刷新历史新高点。

上市房企业绩分化较为明显。81家房企前三季度实现归属于上市公司股东的净利润超过1亿元,31家超过10亿元,万科A、保利地产、绿地控股等公司超过百亿元。这三家房企前三季度归属于上市公司股东的净利润增长幅度均超过30%。

25家房企前三季度亏损。以云南城投为

例,报告期内,公司实现营业收入48.52亿元,同比下降30.61%;实现归属于上市公司股东的净利润亏损10.63亿元。公司地产开发销售收入降幅明显,当期结转收入下降,且费用化利息增加。

部分房企报告期取得不少投资收益。以北京城建为例,前三季度,公司实现营业收入106.63亿元,同比增长38.83%;实现归属于上市公司股东的净利润17.97亿元,同比增长167.97%。截至9月30日,北京城建已处置股权投资项目4个,合计实现投资收益3.99亿元。在手项目13个,累计取得分红17.98亿元。北京城建副总经理、董秘张财广表示,公司已经形成地产开发、对外股份投资、商业地产运营管理三个主业。报告期内,公司通过中科招商间接投资的南微医学在科创板上市,股权投资收益实现较大增值。目前股权投资业务已成为上市公司盈利贡献最大的业务板块。公司股权投资涉及银行、金控、证券、基金、房地产、卫星导航等领域的15家企业。其中,8家为上市公司或拟IPO公司。未来北京城建将进一步加大对高科技领域科技创新型企业的股权投资力度。

中原地产首席分析师张大伟表示,对于上市房企来说,2019年的财务报告主要是计算2018年销售,预计依然处于高位。随着未来房企资金成本加大,房企拿地的土地成本越来越高,这些会在房企未来业绩上有所体现。在楼市调控政策不放松的预期下,2019年房地产行业触顶的可能性增大。

不少房企销售额刷新历史记录,特别是销售额从500亿元冲刺到1000亿元;以及从1000亿元冲刺到2000亿元的第二梯队房企。从土地市场情况看,多数房地产企业做大规模的意图仍然较为明显。从区域位置看,报告期大部分房企集中在一二线城市拿地。

## 商业零售与云计算增长强劲

# 阿里巴巴第二财季业绩超预期

□本报记者 杨洁 于蒙蒙

北京时间11月1日晚,阿里巴巴发布了截至2019年9月30日的2020财年第二财季财报。第二财季,阿里巴巴实现营收1190.2亿元人民币,同比增长40%,高于市场预期;净利润为725.4亿元人民币;实现归属于普通股股东的净利润725.4亿元人民币。按非美国通用会计准则(non-GAAP)计算的公司净利润为人民币327.5亿元,同比增长40%。财报显示,阿里巴巴总收入同比增长40%,主要受中国商业零售业务和阿里云的强劲增长驱动所致。

## 商业零售业务表现强劲

本季,阿里巴巴核心商业零售业务收入为1012.20亿元,占总营收的85%,同比增长40%。截至2019年9月30日,阿里巴巴中国零售市场移动端月活跃用户达7.85亿,较2019年6月增长3000万,年度活跃消费者增长1900万至6.93亿。阿里巴巴表示,3000万移动端月活跃用户增量相当于平均每小时来到淘宝天猫的新用户可以轻松坐满10列超长版“复兴号”高铁。

财报显示,淘宝APP日活跃用户高速增长。天猫旗舰店2.0为品牌提供了数字化运营的新

方案,帮助品牌通过丰富的交互、个性化的内容以及线上线下一体的场景,向消费者提供精细化的服务。盒马鲜生的全国冷链物流体系已成型,有效提升了生鲜农产品的物流配送效率。截至9月30日,盒马鲜生门店数达170家。到8月底,接入淘鲜达的线下商超达800多家,覆盖全国278个城市,消费者可以线上点单,等待商品1小时内送货上门。

菜鸟网络的末端物流解决方案进一步升级。截至2019年9月30日,菜鸟驿站每日处理的包裹量同比增长100%,菜鸟裹裹应用程序的年度用户超过1亿。菜鸟物流服务在第二财季实现收入47.59亿元,去年同期为32.06亿元,同比增长48%。

阿里巴巴表示,新消费将在今年的天猫双十一规模爆发。超过20万品牌将参与此次天猫双十一活动,首发新品数以百万计。据天猫披露的预售阶段数据,截至10月31日,成交额破亿元的品牌数量已达64个,数量比去年翻倍。品牌直播场次同比翻倍,美妆、服饰、食品、家居、数码家电、汽车等行业纷纷加入。屡创直播销售纪录的美妆行业开播商家的数量同比增长超过200%。预计11月11日当天,访问淘宝App和天猫App的用户将增长1亿。

阿里巴巴集团董事局主席兼首席执行官张

勇在财报中表示,“阿里巴巴数字经济体持续繁荣。到2024财年底,希望服务超过10亿年度活跃消费者,帮助商家获得超过10万亿人民币的年交易额。将持续投入于用户体验和新技术,为用户创造新价值,并推动数百万企业新的数字经济时代实现数字化转型。”

## 云计算业务增速全球领先

财报显示,云计算业务(阿里云)取得营收92.91亿元,在集团当季总营收中占比8%;规模比去年同期净增36.24亿元,同比增长64%,环比增长19.3%,超出市场92亿元预期。

近期,亚马逊和微软相继发布季度财报,亚马逊和微软的云计算业务营收同比分别增长35%和159%。在全球云计算市场前三阵营(亚马逊AWS、微软Azure和阿里云)中,阿里云增速实现领跑。

阿里云在亚太市场上的份额持续扩大。据调研机构Gartner统计,2018年阿里云在亚太市场排名第一,市场份额为19.6%,比上一年增加4.7个百分点。这一份额已经超过亚马逊和微软在亚太市场的总和。

财报显示,截至2019年8月,中国上市公司中有59%是阿里云的客户。此外,云计算服务在中国公共部门和传统行业中被广泛采用,不仅具有成本效益,更提高客户的数字化、智能化转型进程。

从10年前自主研发飞天操作系统开启中国云时代以来,阿里云的核心优势除了庞大的云计算基础设施,更拥有云计算、数据智能、物联网、移动协同办公四大关键技术。阿里云将继续秉持“健康+快乐”的战略布局,通过不断迭代的产品和服务创新,为客户创造更大价值,满足更多用户的文化消费需求。

财报显示,该季阿里巴巴及其他业务的营收为12.10亿元,在集团总营收占比1%,调整后的EBITDA为亏损人民币19.17亿元,2018年同期亏损为12.41亿元,同比扩大54.47%。财报指出,主要是公司在研究和创新方面的投资以及对其他业务计划的投资扩大所致。

财报期内,阿里巴巴在芯片、人工智能、数据库、区块链等领域发布了一系列核心技术突破。其中,阿里巴巴发布的芯片含光800,宣称是业界性能和能效比最好的AI推理芯片。阿里AI每天调用规模超过了1万亿次,自研数据库OceanBase刷新了此前由甲骨文保持的世界纪录,阿里飞天大数据平台计算引擎Max-Compute再次刷新世界纪录,第三代自研神龙架构创造了新型云服务器架构。

## 文娱板块亏损收窄

阿里文娱板块归属的数字媒体和娱乐业务该季度实现收入72.96亿元人民币,占集团总营收6%,较2018年同期的59.40亿元增长23%;同时,经调整EBITDA亏损相比继续收窄。

今年7月-9月,在《这!就是街舞》第二季、《长安十二时辰》等独家大剧热播的带动下,优酷平均每日订阅读人数同比增长47%,保持强劲上涨态势。

财报显示,2019年3月起阿里影业并表,助推阿里文娱第二季度的收入增长。凭借“全产业链、全生态圈”的优势,阿里影业以及旗下淘票票联动优酷,将电影业务进一步打通、整合,先后为《烈火英雄》《徒手攀岩》等一批优秀电影助推宣传和票务等业务。

阿里文娱持续打通宣发、内容和产品技术,充分联动生态资源,从线上到线下、从IP到文化、从内容到经济体,创造了独特的商业价值和广泛的社会效应。未来,阿里文娱将继续秉持“健康+快乐”的战略布局,通过不断迭代的产品和服务创新,为客户创造更大价值,满足更多用户的文化消费需求。

财报显示,该季阿里巴巴及其他业务的营收为12.10亿元,在集团总营收占比1%,调整后的EBITDA为亏损人民币19.17亿元,2018年同期亏损为12.41亿元,同比扩大54.47%。财报指出,主要是公司在研究和创新方面的投资以及对其他业务计划的投资扩大所致。

## 重整计划获批

# \*ST厦工重生现曙光

□本报记者 郭新志

资不抵债的\*ST厦工重整工作迈出重要一步。公司11月1日晚披露公告,公司重整计划当日获得债权人表决通过,出资人同意相关的权益调整方案。管理人向法院提交重整计划申请,法院当日即依法裁定批准重整计划并终止重整程序。

“重整计划接下来将快速实施,年底前应该能实施完毕,\*ST厦工保壳预计不会有问题。”11月1日,\*ST厦工重整管理人团队相关人士告诉中国证券报记者,此次重整得到了政府、债权人等多方面的理解和支持,重整后的\*ST厦工将恢复盈利能力。

## 债权申报金额38.52亿元

《重整计划》显示,截至今年10月30日,共有443家债权人向管理人申报债权,申报债权金额合计38.52亿元。

其中,法院裁定无异议债权人342家,确认的债权金额合计32.12亿元,其中包括职工债权人1家(债权金额5605.52万元),普通债权人342家(债权金额31.56亿元)。此外,尚有52家债权人申报的债权已得到管理人初步确认(债权合计3.66亿元,均为普通债权),22家债权人申报的债权暂未予以确认(金额合计1038.23万元,均为普通债权);另有未申报债权1.75亿元。管理人模拟测算结果显示,若\*ST厦工破产清算,则普通债权人的受偿率约为58.62%。

根据审计报告,截至今年7月26日,\*ST厦工资产账面金额为32.83亿元,负债账面金额为39.51亿元。

今年4月4日,债权人厦门市育明工程机械有限公司向法院申请对\*ST厦工进行重整。7月26日,福建省厦门市中级人民法院裁定受理债权人的重整申请。随后,\*ST厦工进入重整程序。

作为一家老牌工程机械企业,\*ST厦工曾被冠以各种各样的光环。自2013年开始,公司经营每况愈下,多数年度亏损,2016年更是巨亏26.90亿元。今年4月30日,鉴于公司2018年度经审计的净资产为负值,根据上交所规定,\*ST厦工被实施退市风险警示。

三季报显示,今年1-9月,\*ST厦工营业收入为22.67亿元,同比减少34.02%,归属于上市公司股东的净利润为-5.32亿元,而去年同期为-1.06亿元,亏损呈扩大趋势。

## “以股抵债”化解大部分债务

《重整计划》将上述债权分为职工债权和普通债权两类,相应的清偿方案不一样。其中,职工债权不做调整,将在重整计划执行期限内以现金方式全额清偿。对于普通债权(35.32亿元),每家债权人50万元以下(含50万元)的债权部分,均将获得全额现金清偿。

而超过50万元的部分,则按照“留债展期+以股抵债”的方式清偿。具体为:每家债权人超过50万元的债权部分,按照32%的比例确定留债总额,在6年内清偿完毕。其中,金融类普通债权以留债总额为本金,本金每年清偿两次,留债共分十二次清偿完毕,每年的清偿比例有所不同。而对于经营类普通债权的留债展期清偿,第一年至第六年每年的清偿比例分别为留债总额的10%、10%、15%、15%、25%、25%,清偿期间不付息。

此外,接近68%的普通债权则采取“以股抵债”的方式清偿。《重整计划》显示,每家债权人超过50万元的部分,在扣除留债展期部分后,剩余部分普通债权人按照每100元普通债权分得约27.78股股票,股票的抵债价格为3.6元/股。11月1日,\*ST厦工收于3.19元/股。

这些用于抵债的股份来源于出资人权益调整。\*ST厦工以现有股份为基数,按每10股转增8.5股的比例实施资本公积金转增股份,共计转增产生8.15亿股股份。这部分转增股份将不再向原股东分配,全部用于偿付债务和补充\*ST厦工生产经营所需资金。其中,4.14亿股股票根据重整计划直接用于抵债金融类普通债权。假设经营类普通债权人全部选择以股抵债,则应向其分派2.33亿股股票。剩余转增股票根据重整计划的规定处置变现,所得款项用于清偿债务、补充流动资金等用途。

## 控股股东“兜底”未来三年净利

“3.6元/股的抵债价格是综合各方面的情况得出的,我们有相关的估值报告。”前述管理人团队人士说,理论上,债权人此次重整的受偿率是100%。

此外,《重整计划》显示,\*ST厦工抛出了五大经营方案。一是剥离低效资产,聚焦主营业务发展。\*ST厦工明确了继续以工程机械为主营业务的发展方向,主要产品包括装载机、挖掘机、叉车、道路机械、隧道掘进机等。公司将通过有效整合资源,剥离低效、亏损的非核心资产,坚持高端机械制造业主业,确保未来的可持续发展。目前,剥离工作已经在展开。二是调整产品结构,提高产品毛利率。公司将通过提升产品质量,加强技术研发等措施,提高产品竞争力。目前,\*ST厦工已经完成装载机和挖掘机的机型整合提升工作,新产品研发工作持续推进中。三是调整产业基地布局,发挥资源配置优势,四是重建销售渠道。五是寻找新的业务增长点,谋求多元化发展。

《重整计划》称,通过上述多种措施对\*ST厦工进行提质增效的同时,公司控股股东承诺自2020年开始未来三年累计归属于母公司的净利润不低于4亿元,差额部分由控股股东补足。

“如果一切顺利,年底前重整计划应该能实施完毕,\*ST厦工保壳预计不会有问题。”前述管理人团队人士称,重整后,预计公司将降低有息负债20.84亿元,债务结构得以优化。通过实施经营改革,剥离亏损公司、去产能减冗员、处置不良资产等举措,以及实施上述经营方案,\*ST厦工盈利能力将得以提升。

## 中国证券监督管理委员会北京监管局行政处罚决定书送达公告

中道昊投资基金管理(北京)有限公司:  
你公司未按规定办理基金备案手续,向合格投资者之外的个人募集资金且投资者数量超过法定限额、向不特定对象宣传推介基金产品、向投资者承诺投资本金不受损失并承诺收益、未落实投资者风险评估要求、未按规定进行信息披露的行为,违反了《私募投资基金监督管理暂行办法》第八条、第十一条、第十二条、第十四条、第十五条、第十六条、第二十四条的规定,构成《私募投资基金监督管理暂行办法》第三十八条所述违规行为。我局依据《私募投资基金监督管理暂行办法》第三十八条规定,对你公司责令改正,给予警告,并处以30,000元罚款。因其他方式无法送达,现依法向你公司公告送达《中国证券监督管理委员会北京监管局行政处罚决定书》(〔2019〕5号),限你公司在本公告发出之日起60日内,到我局领取《中国证券监督管理

委员会北京监管局行政处罚决定书》(〔2019〕5号)(联系电话:010-88086397)。逾期,视为送达。

你公司应自收到本处罚决定书之日起15日内,将罚款汇交中国证券监督管理委员会(财政汇缴专户),开户银行:中信银行总行营业部,账号:711101018980000162,由该行直接上缴国库,并将注有你我公司名称的付款凭证复印件送中国证券监督管理委员会稽查局和北京证监局备案。你公司如果对本处罚决定不服,可在收到本处罚决定书之日起60日内向中国证券监督管理委员会申请行政复议,也可在收到本处罚决定书之日起6个月内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。复议和诉讼期间,上述决定不停止执行。

中国证券监督管理委员会北京监管局  
二零一九年十一月二日