

以价换量效果明显 部分房企10月成交量创新高

□本报记者 董添

为扭转“小阳春”后成交清淡的态势,一些房企四季度以来加大推盘力度,降价促销,“以价换量”,不少房企10月份成交量创出历史新高。受新房降价促销影响,二手房降价较为明显。此外,受信贷、融资等政策收紧影响,房企拿地趋于谨慎。

房企加速回笼资金

2019年四季度以来,一些房企实施“以价换量”策略,降价促销以加速完成全年销售目标。

这在线龙头房企中表现尤其突出。

以中国恒大为例,公司2019年10月份实

现合约销售金额约903亿元,环比增长约

8.7%,同比增长约70.2%,继9月之后再度

刷新单月合约销售金额纪录。2019年前

10个月,中国恒大累计实现销售额5435亿

元,完成全年6000亿元销售目标的90.58%。

从销售均价看,近两个月中国恒大

销售均价下滑较为明显。10月,公司合

约销售均价为9336元/平方米,环比下降

7.15%;9月,合约销售均价为10054.44元/

平方米,环比下降5.53%。

部分上市房企10月份销售均价环比

下降幅度较大。以首创置业为例,销售简

报显示,10月份公司实现合同销售面积

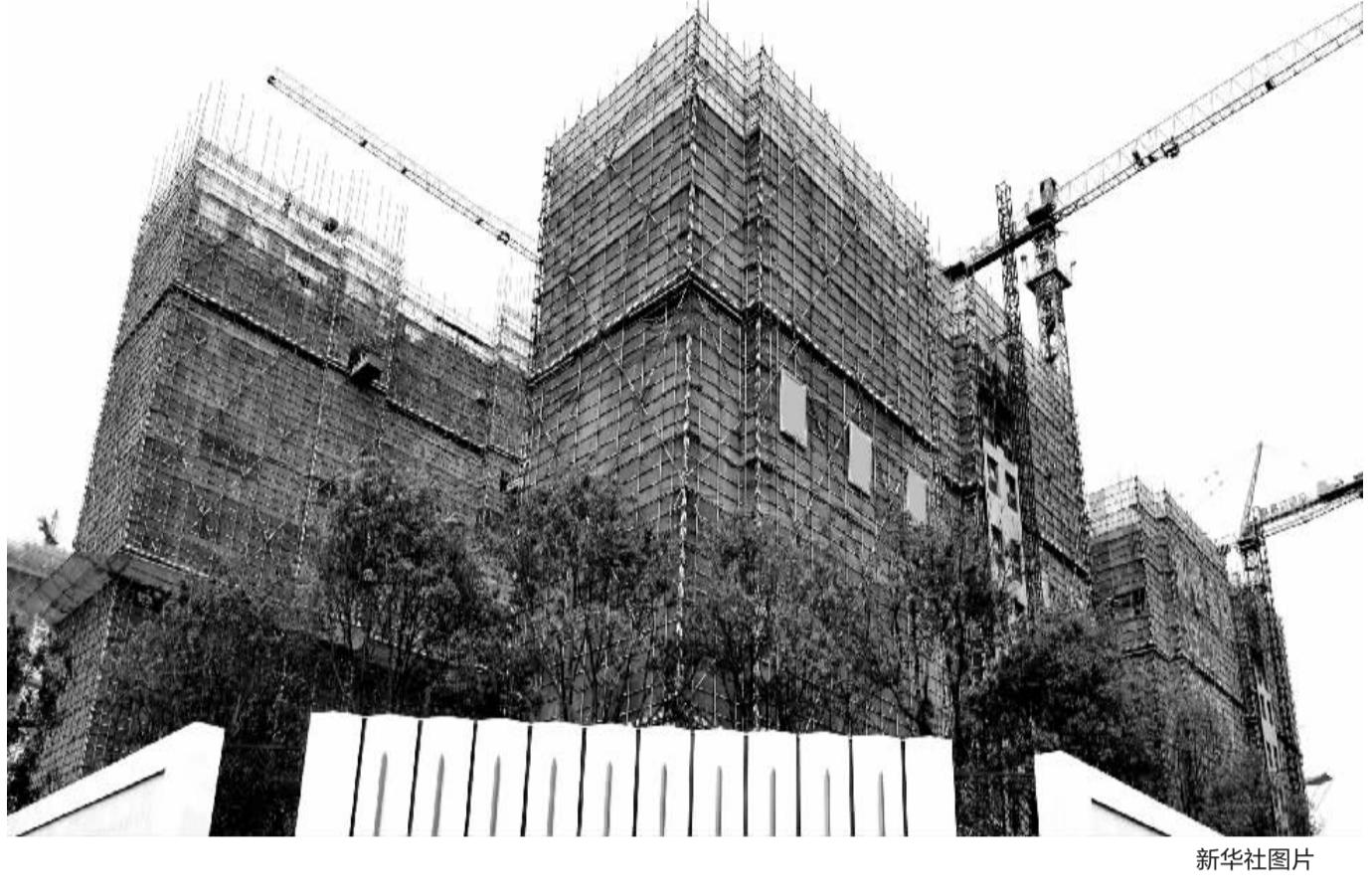
48.3万平方米,同比增长100.41%;实现

合同销售额90.7亿元,同比增长

56.38%。1-10月,公司累计实现签约面

积约245.1万平方米,同比增长21.2%;累

计签约金额约601.5亿元,同比增长



新华社图片

25.2%。根据上述数据测算,10月份,公司销售均价约为18778.47元/平方米,环比下降超过三成。

克而瑞等第三方机构监测数据显示,四季度以来,多数房企加大供货力度,年底加速抢收,以快速回笼资金。

分析人士指出,从往年的情况看,受开发节奏和行业规律影响,多数二三线开发商习惯把重头货值放在下半年,整个下半年都是推盘的重点。仅少数头部房企保持全年平稳供货,每个季度的销售额比较均匀。随着“金九银十”效应逐步转淡,头部房企四季度推盘力度逐步增加。

从营销手段看,除了传统地产销售人员、中介人员推盘销售外,今年以来多家龙头房企“双十一”期间与苏宁、京东等电商联合促销。中国恒大和苏宁易购此前宣布,“双十一”期间累计推出1111套房源,单套最高优惠超过百万元。

58安居客房产研究院分院院长张波表示,“金九”不金,“银十”成色不足。在市场降温的背景下,全国房价面临整体下行的压力。“金九银十”期间,多数房企采取“以价换量”拉动销售。从全国范围看,

10月份销售面积同比微增,对于房价同步产生下拉作用。热点城市依然存在,但难掩市场整体走弱的趋势。

二手房降价促销

新房市场受房地产企业回笼资金、加速完成全年业绩等“降价促销”因素影响较大。

从近期情况看,受新房降价销售等因素影响,二手房市场纷纷降价销售,部分置换需求较为迫切的业主降价力度有所加大。“金九银十”期间,多地二手房市场出现不同程度下跌。

中原地产首席分析师张大伟表示,不少一二线城市的新建住宅与二手房均价近期回落明显。成交量仍保持惯性冲高,但主要在于以价换量的作用。

易居研究院智库中心总监严跃进表示,二手房市场的数据反映了市场预期。当前过高的价格会使得二手房流动性减小,二手房房东若年底有换房的意愿通常会给予价格优惠,大城市和中小城市都有类似的规律。

诸葛找房数据分析师国仕英表示,临近年底,房企为加速销售回款降价促销,预计到年底前各个城市价格保持稳定或微跌态势;二手房价格受新房价格影响,也将保持稳定或微跌态势。

未来走势受关注

2019年前10个月,房地产市场整体仍保持高位运转,且10月份商品房销售面积增速今年以来首次由负转正。但在融资信贷政策整体收紧、房企拿地速度整体放缓、限购政策依然严格的背景下,且经过2019年的降价促销后,2020年房地产行业销售将后劲不足。

张大伟表示,虽然整体成交量依然上升,全年有望刷新去年15万亿元的成交金额纪录,但从房价看,市场调整趋势明显,一二三线城市逐渐进入调整期。未来如果没有明显的政策调整,市场拐点出现的可能性较大。

事实上,购房者预期普遍转淡。58同城监测数据显示,四季度以来,房价稳中有降,市场热度同步下行,购房者预期明显呈现“看平”。如果没有“以价换量”,不少地区难以拉动销量。同时,10月份经纪人信心指数环比持续下降,降幅达1.7%。

光大控股执行董事兼CEO赵威:推进“一四三”战略 打造新经济投资龙头



光大控股执行董事兼CEO 赵威

养老管理四个重点产业投资,孵化和培育出中飞租赁、光大安石、特斯联和光大养老四大龙头企业。

赵威介绍,光大控股在这四大领域积累了独特优势和丰富经验,取得了优异的投资成绩。光大控股决定继续发扬光大精神,充分利用积累的先发优势,围绕产业做投资,打造另类资产管理体系和竞争优势,努力成为全球领先的跨境资产管理公司。

光大集团董事长李晓鹏曾特别强调,要以新组建的光大养老为平台,着力打造具有国内特色的健康医养服务商,发挥集团综合金融、产融合作优势,打造中国养老新模式,实现医养结合、康养结合、服养结合。

在新经济赛道上,光大控股则重点扶持特斯联,将人工智能、物联网方面的AIoT上下游企业作为重点,充分运用人工智能、大数据、边缘计算等技术优势,打造以特斯联为核心的产业链上下游,构建人工智能物联网生态圈,把产业做得更强更深,在行业的影响力更大。“特斯联是我们独立培育出的人工智能物联网‘独角兽’。目前,光大控股在新经济领域的投资逾200亿元。这在国内股权投资机构中十分类出。”赵威表示。

不动产管理方面,光大控股将以旗下A股上市的光大嘉宝为平台,其子公司光大安石基金将在商业地产、未来的旅游地产、养老地产等方面发力,发展成为国际一流的跨境不动产基金管理及资产管理公司。

飞机全产业链方面,光大控股将以旗下香港上市公司中飞租赁为平台,将飞机租赁产业链向维修、拆解等后飞机市场延伸,将其发展成为全球领先的飞机全产业链服务商。

赵威指出,光大控股将利用3年时间,在4大龙头企业所在领域,各募集100亿元以上的基金,投入到新的产业发展中,一方面能够深耕相关领域及产业链上下游,构建生态圈,进一步做大做强产业;另一方面,推动产业和资管的良性互动。

四大举措打造特色

为实现“一四三”发展战略,除了围绕已经孵化和培育出的四个龙头企业进行募资、投资和资产管理,推动产业和资管的良性互动之外,赵威对中国证券报记者表示,光大控股还将通过四大举措,努力打造产业、产融、产品和投资深度结合的光大控股特色的另类资管模式。

一是继续加大对正在培育和积极探索的其他具有潜力的新兴产业的投入。围绕高端制造、硬科技、食品饮料、医疗健康等光大控股具有优势资管能力的行业,扩大募资和投资。希望旗下更多产业和增长点能脱颖而出,成为行业领军企业,未来能够发展成为光大控股的第五大、第六大重点产业。

二是继续通过母基金,加强与地方政府和其他金融机构的区域合作。从2017年起,光大控股先后成立了光控湖南母基金、光控溧阳母基金,获得了地方政府的高度支持和认可。光大控股将继续通过这种方式,在京津冀、长三角、大湾区、中部地区加大布局,促进地方经济发展和投资收益的双赢。

三是进一步扩充和丰富产品线,强化量身定制和满足LP多样性需求的能力。光大控股将进一步发展夹层基金、结构性投融资、并购基金以及二级另类等产品。实现产品个性化定制,满足投资者对投资期限、收益、稳定性以及不同风险偏好的组合性需求。

四是进一步扩大海外投资业务,继续围绕“一带一路”,发展基础设施和高新技术,让资金“走出去”,把技术“引进来”,与境内业务相一致,光大控股的海外投资业务也将遵循产业、产融、产品与投资深度融合的另类资管模式,除了依靠现有资源,还会聘请有海外投资经验的团队和人员。此外,光大控股在考虑借助香港的投资银行向海外辐射投资业务,收购海外资产管理公司或者在当地设立合资资管公司以加强布局。

宁波亚洲四次举牌博汇纸业 博汇集团出三招保卫控制权

□本报记者 康书伟

1个月又买了5%股份,宁波亚洲纸管纸箱有限公司(简称“宁波亚洲”)11月14日完成了对博汇纸业第四次举牌。宁波亚洲背后是金光纸业,后者是除玖龙纸业外中国最大的造纸企业。

同时,宁波亚洲没有停止增持的打算。在当晚披露的详式权益变动报告书中,宁波亚洲表示,将继续执行已披露的持股计划。如果完成增持计划的上限,宁波亚洲的持股比例将与博汇纸业第一大股东博汇集团的差距缩小到4%以内,股权争夺战一触即发。

连续举牌

博汇纸业11月14日晚公告,截至当日收盘,宁波亚洲以自有资金通过二级市场新增持公司5%股份。本次权益变动后,其持有公司股份达到总股本的20%。

2019年4月,宁波亚洲开始买入博汇纸业,6月21日首次触发举牌线。宁波亚洲当时表示,未来12个月内增持博汇纸业1%—10%股份。7月26日,宁波亚洲二度举牌,持股比例提升到10%。不足四个月时间,宁波亚洲于10月11日第三次举牌,持股比例提高到15%。

已经完成上述增持计划的上限。于是,在第三次举牌披露的详式权益变动报告书中,宁波亚洲亮明了下一阶段增持计划:未来12个月内继续增持不低于1%、不高于10%的博汇纸业股份,在此期间不谋求控制权。

如果完成增持上限,宁波亚洲持股比例将达到25%。而博汇纸业第一大股东博汇集团持股比例为28.84%。二者的持股差距缩小到4个百分点以内。

这意味着在博汇纸业、宁波亚洲持股比例都低于30%的情形下,宁波亚洲无法通过累积投票制锁定一定数量的董事席位。即使触发累积投票制,博汇集团在锁定两个职工董事席位的情况下,只需再获得两个董事席位,就可以实现董事会的多数地位。而宁波亚洲则需要拿到四个董事席位,才能取得董事会多数地位,难度明显更大。

据知情人士透露,金光纸业

对博汇纸业觊觎已久,在尝试其他方案未果后,选择从二级市场增持。

三招应对

对于金光纸业的步步紧逼,博汇集团已经在招应对。

宁波亚洲增持至15%股份时,公司10月11日晚披露,12月13日到期的公司员工持股计划存续期将延长12个月。员工持股计划持有公司3.58%股份。此举应为巩固控制权之举。

董事会层面,博汇纸业通过关键的职工董事席位,进一步加强控制力。公司11月9日公告,董事周涛、黄培强辞职,而接替其董事席位的是由公司第五届职工代表大会第一次会议选举产生的周克军、杨光两名职工董事。

根据博汇纸业的公司章程,公司董事人数为7人,公司第九届董事会将由7名董事组成。其中,非独立董事4名,独立董事3名。而《公司法》规定,上市公司可设立职工董事,职工董事由职工代表大会选举产生。这意味着职工董事进入董事会,并不需要股东大会选举产生。博汇集团通过安排两名职工董事取代董事席位,可以增强在董事会中的话语权。

另外,博汇纸业公司章程的修改方案在公司5月17日的年度股东大会上获得通过。根据修改方案,公司将董监会选举中采用累积投票制条款进行修改,为累积投票制设定了前置条件——当公司单一股东及其一致行动人拥有公司股份比例在30%以上时,采用累积投票制;当公司单一股东及其一致行动人拥有公司股份比例低于30%时,采用非累积投票制。

这意味着在博汇纸业、宁波亚洲持股比例都低于30%的情形下,宁波亚洲无法通过累积投票制锁定一定数量的董事席位。即使触发累积投票制,博汇集团在锁定两个职工董事席位的情况下,只需再获得两个董事席位,就可以实现董事会的多数地位。而宁波亚洲则需要拿到四个董事席位,才能取得董事会多数地位,难度明显更大。

*ST鹏起及其实控人被谴责

□本报记者 周松林

上交所15日披露,*ST鹏起存在多项违规担保,在信息披露、规范运作方面存在违规事项,决定对该公司及其实际控制人及时任董事长张朋起予以公开谴责,并公开认定张朋起五年内不适合担任上市公司董事、监事、高级管理人员;对公司时任财务总监孙潇桐、时任董事会秘书秘书胡勇予以通报批评。

经上交所查明,*ST鹏起的违规担保事项包括:为上海胶带橡胶有限公司、北京鼎兴开翼投资管理有限公司5亿元股权回购价款、利息及违约金的债务提供连带责任保证担保。由于上海胶带、北京鼎兴未按期支付相关款项,2018年9月26日,债权人对包括公司在内的担保人提起诉讼,要求其为债务人应支付的债务回购款5亿元、相应利息2532.15万元、违约金2784.2万元等承担连带清偿责任,涉案金额合计约5.55亿元,占公司2017年末净资产的11.29%,占2017年净利润的14.34%。

为公司股东鹏起科技控股集团有限公司的参股公司洛阳乾成光电技术有限公司1.1亿元借款提供担保,公司三家子公司同时提供连带责任担保。上述借款到期后未及时归还。2019年4月1日,债权人对洛阳乾成及包括公司在内的担保人提起诉讼,要求公司及公司子公司对洛阳乾成的债务承担连带担保责任,合计涉案金额约1.3亿元,占公司2017年末净资产的2.64%,占2017年净利润的33.6%。

为公司实际控制人及其一致行动人提供担保。2018年5月,公司作为保证人与实际控制人张朋起及其一致行动人鹏起集团、洛阳申祥电子科技有限公司和江阴华中投资管理有限公司签署《差额补足合同》,为张朋起、鹏起集团及洛阳申祥对江阴华中的债务承担连带清偿责任,涉案金额合计至约3.15亿元,占公司2017年末净资产的6.41%,占2017年净利润的8.14%。

上述对外担保均未履行审议程序和相关信息披露义务。上述担保金额合计约14.59亿元,占公司2017年末净资产的29.68%,占2017年净利润的37.7%,并导致公司面临多起诉讼,可能使公司承担重大债务风险和法律风险。上交所表示,公司对外担保相关内部控制存在重大缺陷,严重损害中小投资者的利益,影响重大,性质恶劣。