

新一轮土拍大幕将开启 房企“备货”积极性提高



视觉中国图片

近日,多地披露了新一轮土地集中出让信息。有房企人士对中国证券报记者表示,房企在上半年拿地,通常可以赶在当年销售。春节过后,已经有房企开始拿地。机构数据显示,春节后首周,重点监测城市土地市场成交溢价率达8%。

● 本报记者 董添

出让公告扎堆发布

2月9日,江西省土地使用权和矿业权网上交易系统集中挂牌南昌11宗涉住宅地块,总起始价约48.25亿元,将集中于3月11日拍卖。在此次上线的11宗地块中,西湖区、九龙湖区分别有3宗,经开区2宗,高新区、青山湖区、青云谱区各1宗。

徐州市自然资源和规划局发布的国有土地使用权挂牌出让公告显示,共集中挂牌26宗地块,总出让面积约93万平方米,起始总价约71.32亿元。其中,铜山区出让5宗,贾汪区出让7宗。上述地块将于3月16日集中拍卖。

一线城市方面,上海、北京等地已经披露了2022年首轮集中供地情况。

1月26日,上海市土地交易事务中心发布2022年上海市第一批住宅用地集中出让信息预告,上海2022年第一批住宅用地拟于2月21日-2月25日发布集中出让公告,预计在4月上旬集中组织交易。

1月初,北京就发布了2022年度第一批商品住宅用地出让公告,共计18宗,土地总面积约83公顷,总建筑面积约169万平方米,将于2月中下旬集中交易。

受春节假期等因素影响,房企1月份拿地规模同比下滑明显。从上市公司披露的2021年1月份拿地情况看,不少上市公司1月份拿地明显不及上年同期。

2月14日晚,华侨城A披露2022年1月主要业务经营情况。2022年1月,公司实现合同销售面积17.2万平方米,同比下降44%;实现合同销售金额31.5亿元,同比下降51%。新增土地情况方面,2022年1月,华侨城A新增锦绣天府地块,位置在成都市龙泉驿区,土地规划用途为文旅综合用地,土地总价款约为3.81亿元。

有房企人士对中国证券报记者表示,房企在上半年拿地,通常可以赶在当年销售。从房企披露的财务报告看,不少房企2021年没有拿地,土地储备处于低位。

房企土地储备处于低位

2021年1月,华侨城A实现合同销售面积31.61万平方米,合同销售金额为64.47亿元。2021年1月,公司新增3宗地块,土地总价款为34.95亿元。

部分房企拿地积极性不高。招商蛇口披露,2022年1月公司实现签约销售面积70.56万平方米,同比减少27.66%;实现签约销售金额151.47亿元,同比减少38.47%。公司新增盐城市开创路东地块项目、盐城市亭湖区地块项目、宁波市镇海区田施地块项目,需支付价款分别为15.03亿元、3.3亿元和6.04亿元。

把握拿地契机

春节过后,部分房企开始拿地,开展项目建设。机构数据显示,春节后首周,重点监测城市土地市场成交溢价率达8%。溢价率抬升主要受沪杭多宗商办

地高价成交带动。其中,杭州此次出让的35宗商地中有8宗地块溢价成交,桥西拱宸桥、庆隆小河单元、崇贤新城等地块的溢价率高达50%以上,竞争较为激烈。

机构数据显示,2022年1月,TOP100企业拿地总额837亿元,拿地规模同比下降62.6%。TOP100企业招拍挂权益拿地总额占全国300个城市土地出让金的66.7%。

企业可以通过回购开展股权激励,提振员工积极性,将员工利益和企业利益绑定。而注销回购股票,可以提升投资者热情。

具体到房地产行业,中指研究院指出,近期房地产市场出现调整,个别企业面临债务违约风险,股票估值下滑。回购股票可以提振市场对公司的发展信心。而企业提前回购美元债,有利于防止发生债务违约,降低负债率。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,资产负债率是“三道红线”的重要指标,回购海外债,有利于降低负债水平。同时,避免发生海外债违约引发信用风险。

金融机构支持 地产行业并购加速

● 本报记者 张军

招商银行日前宣布,将为大悦城提供100亿元地产并购相关综合金融服务。此前招商银行已授信华润置地及华润万象生活230亿元并购融资额度。金融机构频频授信之际,房企间并购活跃。业内人士认为,银行有额度、房企有意愿、监管有支持的三重条件得到满足,并购明显提速。

提供并购融资

2月14日,招商银行与大悦城签订地产并购融资战略合作协议。招商银行将优先为大悦城提供100亿元的地产并购相关综合金融服务。

根据协议,大悦城所获额度专项用于地产并购业务,包括并购贷款、并购基金、资产证券化以及基于并购相关业务的各种融资产品。1月26日,华润置地披露,华润置地及所属华润万象生活分别与招商银行签署《并购融资战略合作协议》。招商银行将分别授予华润置地200亿元、华润万象生活30亿元并购融资额度,专项用于华润置地和华润万象生活的并购业务。

房地产行业并购受到支持,房企并购资金逐步得到解决。除银行提供授信额度外,部分房企并购主题债相继发行落地。

此前,建发地产、招商蛇口并购债发行落地。建发地产募资10亿元,其中4.6亿元将用于并购两个房地产项目公司股权。招商蛇口募资12.9亿元,拟用于房地产项目并购。

同时,金融机构也在发力。1月24日,浦发银行发布2022年第一期金融债券发行结果公告,本期债券发行300亿元,其中50亿元为房地产项目并购主题债券。

浦发银行表示,将按照依法合规、风险可控、商业可持续原则,稳妥有序推进募集资金投放,重点支持优质房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业优质项目。加强风险控制和贷后管理,做好资金用途监控,助力房地产行业良性发展。

有专家表示,在政策鼓励下,金融机构支持力度加大,有利于房地产行业并购加快推进。

并购市场活跃

在债务压力下,亟需补充现金流的房企处置资产意愿强烈。

1月21日晚,世茂集团发布公告,拟作价10.6亿元将上海世茂置业发展有限公司出售给上海久事北外滩建设发展有限公司。上海市国资委间接持有上海久事北外滩建设发展有限公司100%股权。世茂集团预计,该出售事宜将获得收益约2.7亿元,所得款项约90%用于偿还债务,其余10%用作一般企业用途。

1月26日,中国奥园发布公告称,公司间接全资附属公司以2.15亿加元向独立第三方出售位于加拿大的多处资产。该交易完成后,中国奥园预计将获得1530万加元收益。中国奥园表示,根据境外债权人合同约定推进境外债务重组,相关谈判正在进行。彼时,中国奥园还表示,目前仍有包括香港、澳大利亚等地的项目在处置中。

央企、地方国资“扛起”并购大旗。禹洲集团1月5日晚公告称,拟以不超过10.6亿元向华润万象生活出售间接全资附属公司禹洲物业服务有限公司。

1月24日,雅居乐集团发布公告称,拟作价18.44亿元出售所持广州利合约26.66%股权给中国海外发展间接全资附属公司广东中海地产有限公司。

中指研究院企业事业部负责人刘水在接受中国证券报记者采访时表示,政策支持优质房企收购出险和困难的大型房地产企业优质项目,并购优质项目将成为重要方向,央企主导的并购案将持续增加。



视觉中国图片

部分房企积极回购股票及债券

● 本报记者 董添

2022年以来,部分房企积极回购股票及债券。业内人士指出,近期房地产市场出现调整,个别企业面临债务违约风险,股票估值下滑。房企回购债券及股票,有望提振市场对公司的发展信心。

积极实施回购

中指研究院数据显示,2022年以来,14家房企开展股份回购,回购金额合计2.03亿元。

从上市房企披露的回购进展看,不少房企回购金额已经超过下限。大名城2月9

日晚间披露了以集中竞价交易方式回购股份的进展情况。截至2022年1月31日,公司通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式,回购公司A股股份总计3588.77万股,占公司总股本比例的1.45%。回购股份最高价格为3.72元/股,最低价格为3.54元/股,已支付资金总额1.3亿元(不含交易费用)。上述股份回购符合法律、法规的规定及公司股份回购方案的要求。

根据大名城此前披露的回购预案,本次回购拟使用资金总额不低于1亿元且不超过2亿元。具体回购股份金额以回购期满时实际回购股份的金额为准。

万通发展近日披露了回购股份进展公告。截至2022年1月31日,公司第三次以集中竞价交易方式累计回购股份数量为608.6万股,占公司总股本的比例为0.2963%,回购股份最高价为10.1元/股,最低价为9.31元/股,已支付总金额5901.91万元(不含交易费用)。

另外,中指研究院数据显示,2022年以来,上市房企共回购美元债12.8亿元。

提振市场信心

中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林对中国证券报记者表示,回购股票是企业表明自身价值、发展信心

证券代码:002798 证券简称:帝欧家居 公告编号:2022-016
债券代码:127047 债券简称:帝欧转债

帝欧家居集团股份有限公司2022年第二次临时股东大会决议公告

本公司及全体董事会成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示:
1.本次股东大会无否决提案或修改提案的情形。
2.本次股东大会不涉及变更前次股东大会已通过的决议。
一、会议召开和出席情况
(一)会议召开情况
1.会议召开时间:2022年2月15日(星期二)下午14:30
(2)网络投票时间:2022年2月15日
通过深圳证券交易所交易系统投票的具体时间为2022年2月15日(星期二)上午9:15-9:25、9:30-11:30,下午13:00-15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为2022年2月15日(星期二)9:15-15:00期间的任意时间。
2.股权登记日:2022年2月10日(星期四)
3.会议召开地点:成都市高新区天府大道中段天府三街19号新希望国际大厦A座16层公司会议室
4.会议方式:本次股东大会采取现场表决与网络投票相结合的方式
5.公司召集人:公司董事会
6.会议主持人:公司董事长刘进先生
7.会议的召集、召开程序符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的规定。
(二)会议出席情况
1.出席本次股东大会的股东及股东代理人共14人,代表有表决权股份163,997,823股,占上市公司总股份的42.3884%。
其中:通过现场投票的股东4人,代表股份163,193,841股,占上市公司总股份的42.1806%;通过网络投票的股东10人,代表股份803,982股,占上市公司总股份的0.2078%。
2.参加本次股东大会的中小股东(指除公司董事、监事、高级管理人员以及单独或者合计持有公司5%以上股份的股东以外的其他股东)共10人,代表股份803,982股,占上市公司总股份的0.2078%。
其中:通过现场投票的股东0人,代表股份0股,占上市公司总股份的0.0000%。通过网络投票的中小股东10人,代表股份803,982股,占公司股份总数0.2078%。
3.公司部分董事、监事、高级管理人员及北京金杜(成都)律师事务所赵志幸律师、张艳律师列席了本次会议。
二、提案审议表决情况
本次股东大会按照会议议程审议了议案,并采用现场记名投票及网络投票相结合的方式进行了表决。审议表决结果如下:

(一)审议通过了《关于2022年度向银行申请综合授信额度的议案》
表决结果:同意163,949,122股,占出席会议所有股东所持股份的99.9703%;反对47,001股,占出席会议所有股东所持股份的0.0287%;弃权1,700股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议所有股东所持股份的0.0010%。
其中,中小股东的投票情况为:同意765,181股,占出席会议中小股东所持股份的93.9426%;反对47,001股,占出席会议中小股东所持股份的5.8865%;弃权1,700股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议中小股东所持股份的0.2114%。
(二)审议通过了《关于2022年度对外担保额度预计的议案》
表决结果:同意163,949,022股,占出席会议所有股东所持股份的99.9702%;反对47,101股,占出席会议所有股东所持股份的0.0287%;弃权1,700股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议所有股东所持股份的0.0010%。
其中,中小股东的投票情况为:同意765,181股,占出席会议中小股东所持股份的93.9301%;反对47,101股,占出席会议中小股东所持股份的5.8865%;弃权1,700股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议中小股东所持股份的0.2114%。
本项议案为特别决议事项,已经出席本次股东大会的股东所持表决权的三分二以上同意通过。
(三)审议通过了《关于控股子公司为经销商提供担保的议案》
表决结果:同意163,949,022股,占出席会议所有股东所持股份的99.9702%;反对47,101股,占出席会议所有股东所持股份的0.0287%;弃权1,700股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议所有股东所持股份的0.0010%。
其中,中小股东的投票情况为:同意765,181股,占出席会议中小股东所持股份的93.9301%;反对47,101股,占出席会议中小股东所持股份的5.8865%;弃权1,700股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议中小股东所持股份的0.2114%。
本项议案为特别决议事项,已经出席本次股东大会的股东所持表决权的三分二以上同意通过。
三、律师出具的法律意见
本公司聘请的北京金杜(成都)律师事务所赵志幸律师、张艳律师到会见证并出具了法律意见,认为:公司本次股东大会的召集和召开程序符合《公司法》《证券法》等相关法律、行政法规、《股东大会规则》和《公司章程》的规定;出席本次股东大会的人员和召集人的资格合法有效;本次股东大会的表决程序和表决结果合法有效。
四、备查文件
1. 经出席会议董事签字确认的股东大会决议;
2. 北京金杜(成都)律师事务所出具的《北京金杜(成都)律师事务所关于帝欧家居集团股份有限公司2022年第二次临时股东大会之法律意见书》。
帝欧家居集团股份有限公司董事会
2022年2月16日

证券代码:603458 证券简称:勘设股份 公告编号:2022-004

贵州省交通规划勘察设计研究院股份有限公司 关于为全资子公司贵州宏信创达工程检测咨询有限公司 提供担保的公告

公司董事会及全体董事保证本公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、担保基本情况
● 被担保人:贵州省交通规划勘察设计研究院股份有限公司(以下简称“宏信创达”,系贵州省交通规划勘察设计研究院股份有限公司全资子公司)
● 本次担保金额及已实际为其提供的担保余额:本次为宏信创达提供的担保金额为人民币6,000.00万元;公司已实际为其提供的担保余额为7,000.00万元(含本次担保)
● 本次担保是否有担保:否
● 对外担保逾期累计数量:本公司无对外担保逾期一、担保情况概述
宏信创达业务发展需求,向交通银行贵州省分行申请人民币6,000.00万元综合授信合同,由公司提供最高额保证担保。
公司于2021年4月1日召开的第四届董事会第十五次会议及2021年5月6日召开的2020年年度股东大会审议通过了《关于公司2021年度担保预计》的议案,本次担保金额6,000.00万元及为宏信创达提供的担保余额7,000.00万元均在审议通过的2021年度担保预计额度10,000.00万元内,本次担保无需另行提交公司董事会、股东大会审议。
二、被担保人基本情况
1. 基本信息
公司名称:贵州宏信创达工程检测咨询有限公司
注册地址:陆仟万元整
法定代表人:李东峰
经营范围:法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后方可经营(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(工程技术开发咨询服务;公路、水运、市政公用、建筑、水利、铁路、轨道交通等各类工程及工程原材料、构件、产品的检测、监控、试验、检验;技术人员的培训;环境与生态的监测、评估;仪器设备租赁;仪器设备检定、检验、校准;仪器仪表开发)。
截至2020年12月31日,宏信创达公司资产总额29,091.61万元,净资产13,793.73万元,负债总额15,297.88万元,无银行欠款;2020年实现营业收入21,131.66万元,净利润2,806.06万元。
2. 主要财务数据(币种:人民币,单位:元)

| 贵州宏信创达工程检测咨询有限公司 | 2020年12月31日/2020年度 | 2021年9月30日/2021年第三季度 |
|------------------|--------------------|----------------------|
| 资产总额 | 290,916,111.09 | 259,587,571.51 |
| 负债总额 | 152,978,772.95 | 102,010,522.69 |
| 净资产 | 137,937,338.14 | 157,577,048.82 |
| 银行贷总额 | - | - |
| 流动负债总额 | 152,978,772.95 | 102,010,522.69 |
| 营业资产总额 | 233,491,240.62 | 228,995,028.69 |
| 营业收入 | 211,316,629.35 | 175,109,271.78 |
| 净利润 | 28,060,640.64 | 19,298,454.56 |

注:2020年度数据已经审计,2021年第三季度数据未经审计
三、担保协议的主要内容
保证人:贵州省交通规划勘察设计研究院股份有限公司
债权人:交通银行贵州省分行
担保类型:银行承兑担保
担保方式:连带责任保证
担保期限:一年
担保金额:人民币6,000.00万元
保证期间:根据主合同约定的各笔主债务的债务履行期限(开立银行承兑汇票/信用证/担保项下,根据债权人付款日期)分别计算,每一笔主债务项下的保证期间为,自该笔债务履行期限届满之日(或债权人付款项之日)起,计至全部主合同项下最后到期的主债务的债务履行期限届满之日(或债权人付款项之日)后三年止。
债权人与债务人约定债务分期履行还款义务的,该笔主债务的保证期间按各期还款义务分期计算,自每期债务履行期限届满之日(或债权人付款项之日)起,计至全部主合同项下最后到期的主债务履行期限届满之日(或债权人付款项之日)后三年止。
债权人宣布任一主债务提前到期的,该笔主债务的履行期限届满日以其宣布的提前到期日为准。
四、保证范围:
全部主合同项下主债权本金及利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。实现债权的费用包括但不限于催收费用、诉讼费(或仲裁费)、保全费、公告费、执行费、律师费、差旅费及其他费用。
五、最高额保证合同已于2022年2月14日签订。
六、董事会意见
公司董事会认为:该事项有利于促进宏信创达的业务发展,提高其合同履约能力,风险可控,不会对公司产生不利影响。本次担保决策程序符合相关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》(对外担保管理制度)的规定,不会对公司的正常运营和业务发展造成不良影响,亦不存在损害公司和股东、特别是中小股东利益的行为。
七、累计对外担保数量及逾期担保的数量
截止本公告日,本公司的担保全部为本公司为全资子公司和控股子公司提供的担保,累计担保余额为7,102.05万元(含本次担保),占本公司2020年度经审计净资产的18.67%。
截止目前,本公司无逾期担保情况发生。
八、备查文件
1.《贵州省交通规划勘察设计研究院股份有限公司第四届董事会第十五次会议决议》
2.《贵州省交通规划勘察设计研究院股份有限公司2020年年度股东大会会议决议》
3.被担保人营业执照复印件
4、融资担保合同
特此公告。
贵州省交通规划勘察设计研究院股份有限公司
董事会
2022年2月16日