

多家房企高溢价补仓二线城市 昔日高价地压力犹存

证券时报记者 张达

5月二线城市土地市场延续了4月热度明显升温的走势,部分房企高溢价补仓意愿强烈,地王再现。有研究机构统计,5月,二线城市土地出让金同比上涨81%;全国单宗成交总价超过20亿的35块宅地中,超六成地块溢价率超过20%。

土地市场的升温引起了监管部门的关注,业内人士认为,昔日拿高价地的房企在遭遇限价等调控政策后资金压力犹存,部分房企甚至通过转让资产来解决现金流问题。从近期土拍热点城市政策调控力度来看,若市场持续过热,房企融资管控或进一步收紧,未来拿地仍需保持谨慎,盲目获取高价地并不可取。

房企高溢价补仓

5月,二线城市土地市场延续了4月的成交火爆行情,房企高溢价补仓意愿强烈,地王再现。

5月15日,碧桂园经过453轮竞拍以14.5亿元获得扬州一商住用地,溢价率103.06%。其在洛阳、嘉兴等城市拿地的溢价率也均超过100%,高溢价补仓意愿强烈。5月24日,碧桂园拿下洛阳总价单价楼面价“三料地王”,月底两天,又先后在无锡、宁波、成都、天津接连摘得住宅用地,其中,常州地块溢价率54%。

近期多家房企拿地溢价率超过

40%。5月30日,经过68轮竞价,万科以22.8亿元竞得南京某宅地,溢价率41.6%;5月28日,新希望在杭州连摘2宗地,其中一宗地经过849轮竞价,溢价率53.85%;5月21日,经过346轮竞价,中粮+阳光城以总价42.39亿竞得绍兴一住宅地块,楼面价16723元/平方米,溢价率62.23%;5月10日,旭辉以11.7亿元竞得常州某商住用地,溢价率43%。

中原地产研究中心统计,5月,全国单宗住宅类地块成交总价超过20亿的多达35宗,主要分布在华东区域,其中有22宗地块溢价率超过了20%,占比高达63%,这在2019年是首次出现。

诸葛找房的数据显示,5月,二线城市土地市场成交持续火热,土地出让收金同比上涨81%。其中,长三角经济圈城市表现亮眼,杭州、常州、温州、上海、绍兴、无锡、宁波均进入TOP10榜单。杭州土地出让收金266亿元位列城市出让金榜单首位。嘉里建设以68.14亿元拿下的杭州文晖单元宅地,位居成交总价榜单之首,溢价率为29.94%;恒基以30.2亿元拿下的北京朝阳孙河板块首宗不限价地块,楼面价达69542元/平方米,领衔成交单价榜单。

昔日高价地压力犹存

值得注意的是,2014年以来的

不少高价地至今尚未解禁,对房企造成了一定的资金压力。

以北京为例,2015年的单价地王项目——葛洲坝北京中国府,楼面地价7.5万元/平方米,近日刚刚拿到预售许可证,拟售价格最高11.7万元/平方米,远低于拿地时业内预期的15万+。原本预计2016年开盘,没想到遭遇政策变化。

2016年,北京开始执行“限价价、竞地价”土地出让试点模式,如今已成为主要供地模式,因设置土地价格上限,同时限定未来商品房销售价格,房企利润空间受限,拿地开始回归理性。与此同时,2017年3月份调控升级之后,北京对预售证的审批尤为严格,高价盘很难获得预售证。

中国府项目品质可圈可点,如果在2017年前入市,也是一个不愁卖的项目,但到现在市场,变数就多了很多,竞争越来越多。”中原地产首席分析师张大伟说。

证券时报记者了解到,北京中国府项目拟投资总额达到108.13亿元,2018年实际投资6.31亿元,累计实际投入已经超过68亿元。

对于资金压力问题,某熟悉葛洲坝地产的业内人士则对证券时报记者说:“国企的资金成本较低,而且后面还有葛洲坝集团撑腰,资金不成问题。这个项目少赚点,其他项目多赚点,就可以平衡利润。房地产行业是周期性的,调整是正常的,但长期还是看涨的。”

并不是所有国企都愿意或能够承受高价地的压力。2015年北京总价第三高的丰台地王(位于南四环外),在华润+华侨城+招商局联合体以总价83.4亿元拿下后不久,华润和招商局就因拿地价超过预算而选择退出,随后本来拟独立操盘盘的华侨城,也在2017年因巨大财务压力先后转让全部股权而退出,最终由泰禾集团以108.6亿元全部接盘,并将项目更名为泰禾·金府大院。据了解,该项目今年以来销售了56亿。

而泰禾在北京的另一个高价地项目西府大院(位于西南三环外),2014年拿地时楼面价近6万元/平方米,因期望更高的价格而错过了可以单价15万卖的那波行情,又赶上很长一段时间单价8万以上难批预售证,所以上市时间一再延迟,直至2018年底获发预售证的价格仅11.3万元/平方米。有业内人士认为,以此价格销售将面临亏损。

某熟悉泰禾的业内人士对证券时报记者表示,泰禾当年对市场预期较为乐观,手里现金几百亿拿了不少高价地,没想到碰到政府限价、限购、限售等,受到较大影响。还有一些二手地拿地后不能立刻形成销售,整个现金流全部押到土地上了,现在须通过低价销售和转让资产来解决现金流问题。

泰禾集团的资金问题也引起了深交所关注,并收到年报问询函,首问题就是:是否存在短期偿债

风险?尽管泰禾在回复公告中称“无集中兑付的风险”,但是从今年以来陆续转让了多个项目股权来看,其资金压力犹存。

盲目拿高价地不可取

近期房企高溢价拿地引起了监管部门的关注,继住建部对苏州等土地市场过热、房价涨幅较大城市预警提示后,苏州、合肥等土拍热点城市相继发布调控政策,银保监会还发通知要求整治房地产市场融资乱象,包括银行、信托等违规资金用于拿地等。

华泰金融控股(香港)公司研报认为,开发商重新获得流动性渠道是其能够开展强劲土储补给的主要原因。预计若土地市场持续过热,监管部门或将采取更多措施限制开发商融资渠道和土地交易过程,为土地市场降温。

3.4月份土地市场太火了,如果没有监管,市场存在风险,预计房企融资会略有收紧。”同策研究总监张宏伟接受证券时报记者采访时也表示,从4.5月份的房企融资数据看,整体融资额都是下滑的,主要原因是公司债发行减少。

张宏伟介绍,2019年5月,同策研究院监测的40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计361.23亿元,相较于4月,融资总额下降52.07%。其中,主要是由于公司债发行总额数的锐减,降幅达88.2%,仅4家房企发行了公司债券。

东晶电子疑涉内幕交易 多家公司身陷资本局

(上接A1版)

拉萨睿达2017年三季度买入东晶电子,此后持股数量一直保持不变。根据证券时报记者掌握的情况,拉萨睿达虽然与东晶电子背后资本派系关联密切,但并非此次卖出者,仍为东晶电子股东。池旭明是东晶电子发起人股东之一,5月23日刚刚解除了对东晶电子控股股东蓝海投控的表决权委托,但据记者核实情况看,中信建投张家港人民中路营业部是其交易席位的可能性也不大。

最大的可能是吴贤芳。在东晶电子一季报中,吴贤芳尚未出现在前十大流通股股东名单中。5月10日,吴贤芳已经成为了第九大流通股股东,持股378.68万股。记者掌握的最新信息显示,东晶电子6月初的股东名册中已经没有吴贤芳,也就是说,吴贤芳极有可能在重组前夕突击买入,又在第五个涨停板上高位卖出。

吴贤芳是谁?在东晶电子之前,吴贤芳曾出现在3家上市公司股东榜单中,分别是江苏国泰、澳洋顺昌和华昌化工。巧合的是,这3家上市公司都位于江苏省张家港市,和东晶电子5月31日卖一营业部同在一地。疑问由此产生,吴贤芳为何摒弃之前只交易张家港本地个股的习惯,大举买入位于浙江金华的东晶电子?是否存在内幕交易的行为?

还有一个巧合,证券时报记者长期跟踪的沙钢股份亦位于张家港市,而沙钢股份及其控股股东沙钢集团、实际控制人沈文荣与东晶电子之间存在隐秘的关联关系。

东晶电子股权变迁

东晶电子当前名义上的实际控制人是钱建蓉,但其真实控制力存疑。

东晶电子的历史可追溯至1999年4月,李庆跃等28名自然人出资组建金华东晶。在李庆跃的带领下,东晶电子2007年12月在中小板上市。2014年、2015年,公司连续两年亏损,2016年被星戴帽”。2016年11月,李庆跃萌生退意,连同吴宗洋等人向蓝海投控转让东晶电子5.03%股份,每股20元,共计2.45亿元。同时,李庆跃等人将所持15.08%股份对应的表决权不可撤销地授权蓝海投控。

这一交易完成后,蓝海投控可控制东晶电子20.11%股份,成为控

股股东,苏思通成为上市公司实际控制人。入主后,苏思通提名王皓进入上市公司董事会,1988年出生的他还担任了董事长这一重要职务。

2017年4月5日、6日、7日,蓝海投控直接在二级市场增持,耗资2.4亿元买入5%股份。至此,蓝海投控直接持股10.02%,受托表决权15.08%,进一步巩固控制权。后续,蓝海投控再无增持。由此可知,蓝海投控入主东晶电子累计耗资4.84亿元。

苏思通是2016年度的私募冠军,此前从未有过经营上市公司的经验。他曾开玩笑说,自己因为炒股而买了一家上市公司。在他控制之下,东晶电子2017年度净利润149万元,营业收入也有所下降。在入主仅一年半左右,苏思通退出东晶电子。

2018年4月18日,苏思通与创锐投资、鹰虹投资签署《财产份额转让协议》,约定苏思通将其实际持有的蓝海投控5.28亿元有限合伙财产份额,向创锐投资转让3.57亿元份额,向鹰虹投资转让1.71亿元份额。同时,苏思通将所持宁波梅山保税港区思通卓志投资管理有限公司(下称“思通卓志”)51%的股权以0元价格转让给创锐投资。

思通卓志为蓝海投控的执行董事合伙人。通过上述交易,创锐投资通过上述交易取得了蓝海投控67.53%有限合伙财产份额,并控股了思通卓志。因此,创锐投资的实际控制人钱建蓉成为东晶电子的实际控制人。

但坊间还有一种说法,苏思通并非自愿转让,在文华东方公寓楼一房间内,经过5个多小时的“友好谈判”,苏思通才在转让协议上签了字。当时苏思通深陷民间借贷,自顾不暇。

这笔交易中,鹰虹投资耗资1.71亿元获得了蓝海投控32.45%的份额。正式易主后,鹰虹投资的袁燕成为东晶电子董事会成员。创锐投资方面,仅有茹雯燕一人进入东晶电子董事会。可见,作为二股东的鹰虹投资所具有的话语权,并不比创锐投资低。而鹰虹投资、创锐投资之间除了这次合作之外未见其他直接联系,但二者均与沙钢股份或沙钢集团有千丝万缕的联系。

工商信息中,鹰虹投资有两名自然人股东袁燕、肖岩松,分别持股70%、30%。但实际上,燕卫民才是鹰虹投资的实际控制人。经记者核实,鹰悦集团、鹰虹投资同在一处办

公。燕卫民直接持有鹰悦集团99.83%的股权,并担任董事长。对外,燕卫民也自称鹰虹投资董事长,鹰虹投资隶属于鹰悦集团。

此处的燕卫民,正是2015年初受让沙钢集团持有的沙钢股份9名自然人之一,其至今未曾减持,仍有3.6%的股份。创锐投资的实际控制人钱建蓉控制的苏州中锐投资集团有限公司,与沙钢集团合资成立了苏州中锐尚城置业有限公司,开展房地产开发业务。

两股东藏隐秘关联

前文提及,表面上与东晶电子及其他股东无任何关联的第九大股东拉萨睿达,与东晶电子背后资本派系关联密切。

经证券时报记者查证,拉萨睿达是裕兴科技的间接全资附属公司。

裕兴科技曾经公告,间接全资附属公司拉萨睿达2016年12月21日向鹰虹投资提供2亿元的借款,年利率8%。借款协议约定,鹰虹投资同意以其即将收购企业的30%股份作为抵押品,由上海悦匀贸易有限公司(下称“上海悦匀”),上海硕禾贸易有限公司(下称“上海硕禾”)提供担保。

经证券时报记者查证,虽然明面上未直接持股,上海悦匀、上海硕禾均为燕卫民实际控制的公司。公开信息中,除了持有沙钢股份3.6%的股份,新余睿诚的GP(执行事务合伙人)是杨建伟,出资50万元。2017年2月,新余睿诚完成清算,后续注销。

再次从拉萨睿达人手,还可发现朗源股份的身影。拉萨睿达曾在2015年初出资4950万元,参与成立新余睿诚投资管理中心(有限合伙)(下称“新余睿诚”),是唯一LP(有限事务合伙人)。新余睿诚的GP(执行事务合伙人)是杨建伟,出资50万元。2017年2月,新余睿诚完成清算,后续注销。

此次的杨建伟,疑似朗源股份第二大股东杨建伟,持股比例9.93%。有知情人士告诉证券时报记者,杨建伟系为高飞代持,高飞与燕卫民关系匪浅。此外提及的高飞,是朗源股份实际控制人戚大广的女婿,同时也是前文提及的裕兴科技的执行董事、行政总裁高飞。

织实施竞价,确定鹰虹投资为产权交易标的受让方,最终竞价价格为3.02亿元。2016年12月13日,张江高科与鹰虹投资签署了《上海市产权交易合同》。

上海数讯官网显示,公司是在政府支持下,应企业信息化需求于1999年7月创立的,主要从事数据通信、网络增值服务及信息系统集成等业务。在鹰虹投资之前,上海数讯第一大股东是张江高科,其他股东还包括大众交通、紫江企业、上海电信实业等。

鹰虹投资成为第一大股东后,张江高科方面让出两个董事席位,李强、高飞进入上海数讯董事会。其中,李强还担任了上海数讯的董事长、法定代表人。由此可见,至少在2016年底,燕卫民已经与李强、高飞等人形成了较为紧密的联系。

还有一个疑问是,拉萨睿达与蓝海投控背后出资人关联密切,那么二者在东晶电子上是否构成一致行动关系?查阅东晶电子2017年三季度以来的定期报告,公司对此并未加以说明。

庞大资本派系

再次从拉萨睿达人手,还可发现朗源股份的身影。

拉萨睿达曾在2015年初出资4950万元,参与成立新余睿诚投资管理中心(有限合伙)(下称“新余睿诚”),是唯一LP(有限事务合伙人)。新余睿诚的GP(执行事务合伙人)是杨建伟,出资50万元。2017年2月,新余睿诚完成清算,后续注销。

此外,杨建伟,疑似朗源股份第二大股东杨建伟,持股比例9.93%。有知情人士告诉证券时报记者,杨建伟系为高飞代持,高飞与燕卫民关系匪浅。此外提及的高飞,是朗源股份实际控制人戚大广的女婿,同时也是前文提及的裕兴科技的执行董事、行政总裁高飞。

裕兴科技的控股股东为Cloudrider Limited(下称“CL”),后者最终实际控制人是贺学初、朗源股份、李强。贺学初正是洪桥集团董事长、实际控制人之一;李强是裕兴科技董事会主席,持有沙钢股份6.34%的股份。结合同时进入上海数讯董事会的情况,高飞与李强关系密切。朗源股份还曾在2016年1月至2017年1月分8次向富士博通借款2.04亿元,而富士博通正

是李强实际控制的公司。

朗源股份与沙钢也有密切关联。从2017年中报起,宁波梅山保税港区锦程沙洲股权投资有限公司(下称“锦程沙洲”)就持股朗源股份。至今年3月底,锦程沙洲仍然持有朗源股份1.68%。锦程沙洲的股东多为沙钢高管,持股70.53%的第一大股东沈文荣是沙钢集团、沙钢股份的实际控制人,其他股东包括何春生、钱正等人均为沙钢股份高管。

梳理可知,这张庞大的资本关系网围绕沙钢股份、朗源股份、东晶电子、裕兴科技、丽鹏股份、洪桥集团等,已经成长为一支不可忽视的资本派系。

现在看来,沙钢股份2015年初的股权转让,是这张关系网公开可查的起点。当年2月16日,沙钢集团与境内自然人李非文、刘振光、黄李厚、李强、王继满、朱峥、刘本忠、燕卫民、金浩等9人分别签署了《股权转让协议》,合计转让沙钢股份8.69亿股(占总股本的55.12%),转让价格5.29元/股,总金额达到45.97亿元。

此次转让后,沙钢集团的持股比例由75%直接降低至19.88%,但仍被认定为公司的控股股东,沈文荣仍为实际控制人。公告中,沙钢股份称,上述自然人之间不存在一致行动人关系,上述自然人与沙钢集团之间亦不存在一致行动人关系及关联关系。

在2018年11月披露重组预案(修订稿)之前,沙钢股份已经停牌了两年多。停牌如此之长的原因之一,可能就是收购标的之一的德利迅达此前有VIE架构,涉及中概股回A的问题。在修订稿中,德利迅达被移除,不再是收购对象。

然而,沙钢股份另一收购标的苏州卿峰此前已经持有德利迅达12%股权。因此,苏州卿峰亦需要处理这部分股权。重组预案(修订稿)显示,2018年11月,苏州卿峰将其持有的德利迅达12%股权以4.06亿元的价格转让予上海埃亥贸易有限公司(下称“上海埃亥”)。

上海埃亥正是鹰虹投资的全资子公司,注册于2016年底,注册资本1000万元。由此可以推断,是燕卫民接手了苏州卿峰所持德利迅达12%股权,以继续推进沙钢股份的重组。但是,证券时报记者注意到,德利迅达的工商资料至今未完成变更,德利迅达12%股权仍在苏州卿峰名下。

如此复杂的资本图谱,或许还能还原东晶电子的利益关系链条,让内幕交易得以证实或廓清,让我们拭目以待!

深证系列指数调整样本股 6月17日实施

近日,深圳证券交易所和深圳证券信息公司宣布,根据指数编制规则,对深证成指、创业板指、深证100、中小板指和中小创新等深证系列指数实施样本股定期调整。本次调整定于6月17日正式实施。

深证成指将更换29只样本股,调入鹏鼎控股、长城证券等股票,调出ST银亿、*ST北讯等股票;创业板指将更换8只样本股,调入我武生物、开立医疗等股票,调出神雾环保、振芯科技等股票;深证100更换10只样本股,调入招商公路、苏泊尔等股票,调出国新健康、中泰化学等股票;中小板指更换10只样本股,调入中公教育、江苏国信等股票,调出雅化集团、惠程科技等股票;中小创新更换77只样本股,调入艾比森、安车检测等股票,调出*ST飞马、*ST索菱等股票。

定期调整实施后,深市核心指数代表性将进一步提升,更好反映深证成指、创业板指和深证100等指数成长性特色。营业收入方面,调样后的深证成指、创业板指和深证100样本股2018年营业收入分别增长25%、21%、39%,增速超过A股上市公司同期整体营收16%的增长率。盈利能力方面,调样后的三条深市核心指数样本股2018年净利润增长均超过12%,高于A股同期整体净利润2.5%的增长率。

(吴少龙)

美债收益率下跌 美联储降息呼声高

最近一段时间以来,美国国债收益率下滑,导致全球债市再掀波澜,美债更再度出现长期和短期国债收益率倒挂的现象,这使得投资者担忧美国经济有可能在未来一段时间出现衰退。

据海外媒体报道,摩根大通下调对于美国国债的收益率预测,认为目前的贸易摩擦将阻碍美国经济增长,并迫使美联储降息。据悉,摩根大通下调其对于美国10年期国债收益率的预测,今年底的收益率预计为1.75%,此前预计为2.45%,明年3月的收益率预计为1.65%;同时下调对美国两年期国债收益率的预测,今年底的收益率预计为1.4%,明年3月的收益率预计为1.3%。此前,受4月耐用品订单数据的影响,摩根大通经济学家已经将美国二季度GDP增速预期由2.25%大幅下调至1%。

从本周二开始,美联储将会在芝加哥举行一场为期两天的会议。自从美联储在5月议息会议上针对利率问题释放出观望信号以来,这次的芝加哥会议是美联储的一次重大会议。届时,美联储主席鲍威尔将致开幕词,多位联储官员也将出席活动并发表讲话。

鉴于美国经济前景和金融环境恶化,市场普遍认为美联储有理由降息,况且这还能帮助美联储管理通胀、对抗潜在的经济衰退风险。摩根大通预计,美联储将于今年9月及12月降息。摩根大通还认为,美国总统特朗普突然对所有来自墨西哥的商品加征关税,看似打着敦促对方解决非法移民问题的旗帜,实则是通过贸易战来打压市场信心,迂回地达到逼迫美联储降息目的。巴克莱认为,若金融环境迅速恶化,不排除美联储更早采取行动的可能性。换句话说,此次美联储的芝加哥会议有可能为美联储降息做出“铺垫”。

此外,美联储“三号人物”、纽约联储主席John Williams近日表示,美联储必须在通货紧缩或者严重衰退威胁下大幅降息。(吴家明)

深市首只30年期地方债 成功发行

6月3日,四川省30年期地方政府债券在深交所成功招标发行。这是深市首只30年期超长期地方政府债券,是深交所配合地方财政部门推进地方政府债券创新的积极尝试。

本次四川省共在深交所成功招标发行12期债券,规模约336.6亿元。其中,30年期一般债券,规模70亿元,利率4.19%,较国债基准利率25BP,承销团成员认购踊跃,认购倍数约15倍,其中证券公司类承销团成员中标39.9亿,占比57%。

截至目前,深交所地方政府债券已覆盖25个省、市、自治区,2019年以来累计发行4500多亿元。深交所相关负责人表示,下一步,深交所将继续发挥资本市场功能和优势,支持地方政府债券创新,完善债券期限结构,满足投资者多元化需求,做好债券发行全方位、全流程的定制化服务,促进地方政府债券市场高质量发展。

(吴少龙)