

佳兆业暗战浙民投上演第二季 争夺振兴生化核心资产控制权

■本报记者 王 峥

在握手言和7个月 后,振兴生化的两大股东——佳兆业与浙民投因核心资产控制权问题再度发生冲突。

双方激战董事会

12月17日,振兴生化发布公告称,公司于12月14日(周六)召开紧急董事会会议,表决通过《关于撤销广东双林生物制药有限公司股东会决定的议案》及撤销今年1月5日修订双林生物公司章程,罢免史跃武、郑毅等人于广东双林的董事职务等7项议案。

最终,公司7人董事会中,浙民投方面派驻的4位董事对议案全部赞成,佳兆业方面派驻的3位董事,罗军、郑毅、刘书锦则全部投下反对票,这也使得7项议案均获得通过。

不过,罗军认为,根据公司章程的规定,本次董事会前6项议案不属于董事会的职权范围。刘书锦也在公告中表示,“本人于12月14日,20:15电话接到董事会开会通知,20:17人微信群看到全部议案,20:30即接到董事长要求立即表决,否则视为弃权。”其认为,“议案提出纯属大股东滥用股东权利,严重缺乏事实基础,严重违反了董事会召开的议事规则”。

值得注意的是,在公告上述议案的第二天,振兴生化还召开股东大会审议董事会成员换届议案,浙民投提名的黄灵谋、袁华刚,佳兆业提名的郑毅、罗军将分别担任非独立董事。同时,浙民投

提名的独立董事张晨杰、余俊仙获得通过,而佳兆业提名的独立董事刘书锦未获通过。这也使得佳兆业在振兴生化董事会中的席位降至2个。

但据接近振兴生化的人士透露,部分股东质疑黄灵谋的董事任职资格问题,已向中国证券业协会送去了举报信。举报信显示,黄灵谋隐瞒了其劳动关系解除情况及证券从业资格状态,因此认为其提交的任职资格简历存在虚假陈述。

目前,中国证券业协会尚未对有关黄灵谋的举报信进行回应。

争夺优质资产控制权

佳兆业与浙民投最初的纷争,源于浙民投去年对振兴生化的要约收购,随后振兴生化原大股东引入“白衣骑士”佳兆业,将其持有的18.57%股权和14.04%的股份表决权转让给佳兆业方面。

但最终,浙民投还是完成了要约收购,从而控制了振兴生化29.99%的股权,成为公司第一大股东。不过,在从上述原大股东手中取得控制权后,佳兆业就已经向振兴生化派驻了总经理、副总经理和财务总监,并在今年年初通过修订公司章程,逐步取得广东双林的决策权。今年5月份,公司新一届董事会成立,浙民投获得4席,佳兆业获得3席,双方随后也发布了和解声明。

这也意味着,浙民投和佳兆业分别控制着振兴生化董事会和管理层。

而导致双方矛盾再度公开化的导火索,则是此前广东双林董事会突然要免

了该公司总经理朱光祖。

对此,浙民投方面认为,广东双林董事会未报本公司进行任何批准或提前告知,无正当理由擅自罢免该公司现任总经理朱光祖,严重影响广东双林正常的生产运营,涉嫌严重违法违规;此外,该等行为还将对广东双林生物制药有限公司目前正在进行的GMP证年检产生重大不利影响。

罗军则认为,依据《广东双林生物制药有限公司章程》,解聘广东双林总经理朱光祖属于广东双林董事会职权范围。

同时,罗军指出,朱光祖作为双林公司研发总负责人,全面负责公司研发项目立项及实施,于2013年在上海成立研发子公司,承接公司研发项目。截至目前,上海子公司多个研发项目失败,其中与第二军医大合作项目中的两份合同签订存在重大过失,且第二军医大为其母校,研发负责人为其同窗同学,研发经费使用无计划和节制;猪肺项目自2009年签订研发合同至今仍未有实质性进展;凝血因子Ⅷ项目进展缓慢,远远低于预期,给公司造成了重大经济损失。

而广东双林的管理层也集体公开声明,公司治理结构完善,人才梯队配置完整,经营发展蒸蒸日上,不会因为朱光祖是否担任总经理对公司的经营造成任何不利影响。

万商天勤律师事务所意见书里也指出,广东双林召开董事会,免去朱光祖总经理职务,并任命罗军为总经理的决议内容、议事方式、表决程序均符合法律、行政法规和公司章程规定,以向公司登

记机关备案,此次总经理改选事宜合法有效。

此外,针对GMP证年检一事,罗军在公告中称,“根据相关管理办法及咨询相关部门,生产和质量主要管理人员以及生产、检验条件均未变动,企业负责人如有需要变动可去省局备案,不影响换证”。

需要注意的是,在上述7个议案中,浙民投还希望凭借着大股东的位置,修改广东双林的章程,夺回该公司的控制权。

对此,罗军在公告中表示,是否撤销2018年1月份做出的修改公司章程及更换董事的股东决定,应当是由人民法院依法确认,未经司法程序做出最终认定,董事会无权擅自撤销该决定。

不过,对于佳兆业来说,虽然提出了诸多反对意见,但目前其在振兴生化中的局势并不算好。作为公司多元化发展的重要一环,大健康业务颇受集团重视。而振兴生化作为我国浆站增速最快的血液制品企业之一,公司采浆量将随着新的采浆站的培育而进入快速增长期。

同时,银河证券的分析报告也指出,从全球来看,血液制品行业增速高于制药行业。血制品行业是一个独特的关系到国计民生的战略性行业,行政管制程度较高。长期来看,国内采浆量的增长难以满足行业需求的增长。

业内人士指出,佳兆业当初也是看中了这一点,才最终受邀成为振兴生化原大股东的“白衣骑士”。而从目前的局势看,浙民投与佳兆业显然都不肯轻易放弃这一优质资产,双方的争夺还将持续。

40家房企融资6050亿元 远洋发REITs筹资32亿元

■本报记者 王丽新

临近年底,房企还债和买地储粮需求倍增,对资金的渴求达到高点。11月份以来,上市房企密集发债融资,不少开发商成功筹得资金。

12月13日,远洋集团成功发行RE-ITs产品——“中联前海开源-远洋集团一号资产支持专项计划”,产品总规模达32.03亿元,这意味着远洋集团打开了商业地产REITs融资通道,资产证券化模式实现创新。

对此,业内有声音称,房企发债额度上升,是否意味着融资有松动迹象。据同策研究院统计,房企虽然密集抛出发债信息,但计划、核准阶段的发债数量较多,实际发行量并没有那么高。同策研究院朱莉莉认为,融资宽松和楼市拐点论实属夸张,2019年底房地产政策和市场难以松动。

40家房企融资达6050亿元

《证券日报》记者根据同策研究院监测数据获悉,2018年前11个月,40家典型房企融资总额达6050亿元,且融资成本不断上行。

有房企高管曾向《证券日报》记者表示,有的房企年初制定的买地目标可能是

1000亿元,但最后其实花了不到目标投资额的一半,但原计划全年到期债务却增加了,因为要降低负债,优化财务结构,才能获得更高评级,才能融到钱。

过去的一年多,房地产行业融资非常艰难,不少主管融资的房企高管压力非常大,这些主要体现在原来的很多融资工具都不能再用了,导致公司在融资创新和经营层面都要做很多调整才能适应市场变化。

“几乎把所有的融资工具都用了,但仍没达到预期。”上述房企高管表示,这是融资环境最差的一年,成本上升得也非常快,现如今,融资成本已经从过去的8%左右直接上升到10%以上,甚至有些房企已经达到13%,这对利润的侵蚀是非常严重的。

行业共识是,目前还看不出融资环境松动的真实迹象,房地产行业已经入冬了。不过,尽管如此,有些房企今年在创新融资方面取得了很大成就,包括打通了ABS、REITs等证券化融资渠道,其中不乏远洋集团的身影。

远洋发REITs筹资32亿元

日前,远洋集团通过发行REITs产品筹资32亿元,期限不超过5年(3年存续期及2年退出期)。产品优先级分为

A1、A2两档,A1档发行利率5.5%、A2档发行利率6.0%。

有业内人士称,这是通过资产证券化模式实现的业务创新。据悉,本次产品的基础资产位于北京、天津的核心区位,周边商业氛围成熟,经营现金流稳定。同时,入池资产与远洋集团在周边开发的住宅小区、写字楼、公寓等物业资产形成紧密联系的协同关系,客户消费意向明确,有效支撑入池资产的经营业绩。

截至目前,远洋持有性物业规模已达到360万平方米,主要位于北京、上海等核心城市的优质地段,包括北京颐堤港、成都远洋太古里、杭州乐堤港等一系列成功的商业标杆项目,并拥有北京远洋新光中心、武汉东方境世界观等一批优质储备资产。

值得关注的是,在国内公募REITs尚未开放的背景下,本单REITs产品机制创新,为未来全面参与公募REITs奠定良好基础。

中联基金执行总经理范熙武表示:“本次远洋REITs产品在盘活优质存量资产的同时,更是远洋集团后续长期REITs战略、特别是未来公募REITs战略的重要开端。因此,在产品机制设计方面,此次REITs产品重点对次级投资人结构、产品决策机制、资产运营管理

模式等方面做了创新安排,从强化产品权益属性的角度进行了机制探索。”

上述业内人士称,基于远洋集团明确的持有经营性物业业战略,随着投资物业体量不断扩大,远洋集团正在形成和建立针对商业地产的“投资、运营、增值、退出”的闭环资本运作模式。而RE-ITs作为以持有型不动产为投资标的的权益性金融产品,有助于远洋集团在商业地产领域搭建完整商业闭环,相较于传统信贷工具,能够有效提升循环投资效率,促进房地产企业构筑商业模式闭环,推动其业务模式由销售型向长期持有运营转变。

远洋方面表示,未来,远洋集团将不断深入推进“商业地产+REITs”的业务模式升级,持续发行一系列以优质投资物业作为基础资产的REITs产品。

值得关注的是,更多的房企没有远洋集团这样多元化的融资渠道,这些企业正一边抢抓业绩实现内部输血,一边积极拓展新渠道等待外部输血。

朱莉莉认为,金融机构向来“晴天送伞,雨天收伞”,主要还是看市场变化,市场下行下,金融机构收紧的趋势很难改变。而为了不要让时蜜成为此时毒药,房企增强内部输血能力更为有效,如加大营销力度,加快存量产品的周转,提高滚动开发能力等。

绿城27亿元接盘万达资产 入股百年人寿布局康养产业

■本报记者 王丽新

从盖房子到提供美好生活,以房子为中心围绕居住者提供全生命周期的服务,是房企目前转型的重要方向,也是后房地产时代的核心竞争力之一。

12月17日晚间,绿城中国发公告称,其全资附属公司绿城房产集团有限公司(绿城房产)与卖方订立转让协议,以27.18亿元现金代价收购百年人寿保险股份有限公司(百年人寿)11.55%股权。

对于收购理由,绿城中国称,人寿保险牌照具有独特的资本投资价值。此外,绿城中国的主要顾客群(即物业买方)与百年人寿的保障型保险顾客群具有一定重叠,“预期将会有交叉销售的潜力,产生协同效应”。

不过,有业内人士表示,入股险资,除了财务投资回报,绿城还有更深层次考虑,比如探讨双方在养老产业,在康养小镇方面的深度合作,若结合得好,将形成绿城“医养险”三者结合的新产品线。

国内商业地产供应过剩 亟待高质量发展

■本报记者 王 峥

12月18日,中指研究院在北京发布《2018中国商业地产市场年报》。《年报》指出,2018年中国商业地产整体表现回落,供应过剩压力仍存。与此同时,商业消费又呈现出新的升级势头,在这一局面下,商业地产行业唯有走出一条高质量发展之路,才能实现自身发展。

据悉,在商业营业用房市场,2018

年前11个月,全国商业营业用房新开工面积18037万平方米,销售面积10118万平方米。在新开工逐步放缓、销售减少的情况下,全国新增商业营业用房市场表现供应过剩,库存去化速度放缓。在办公楼市场,前11个月,全国办公楼新开工面积5488万平方米,销售面积3606万平方米,供过于求矛盾加剧。

而在商办土地市场,一线城市市场热度下滑;二线城市城市化进程加快,对

于土地需求旺盛,同时企业融资难度增加,使得土地市场回归理性,呈现出量涨价跌的局面;伴随着城镇化进程的加快,在一定程度上提高了三、四线城市商办土地市场的热度。但从长远来看,商办土地市场的总体供给规模较大,仍然存在较大的库存去化压力。这都表明,商业地产基本告别高速增长阶段。

同时,据《报告》显示,在消费市场,随着消费空间持续释放,将驱动商业地

步完善,有利于提高公司的核心竞争力和盈利能力,实现“地产+金融”的多轮驱动,加速向美好生活服务商转型。

加速布局康养产业

财务回报只是一方面,绿城更深层次的布局关乎养老产业,关乎“医养险”如何嫁接地产,关乎康养产业,甚至大健康生态的布局。

绿城方面表示,深耕保险行业多年的百年人寿,与绿城中国具备较强的战略协同及业务互补关系。双方约定将基于各自的行业优势与资源,在保险产品、健康管理、养老服务 and 投融资等方面开展多层次战略合作。

双方计划在养老地产、康养小镇、医疗服务等领域,塑造“地产+健康+医疗+保险+养老”的独特产品优势,加速绿城中国“大健康”生态布局。同时,利用高度重叠的客户资源,加大对产品和服务的创新力度,强化在数据科技、健康管理、产品研发等细分行业合作,丰富园区服务内

容,助力理想生活。

事实上,养老地产一直算是红海地产领域中的蓝海业务,各大房企也都在抢先布局,但真正将盈利模式跑通者不多。因为较少房企有医疗资产,也少有保险牌照的险资资产,“医养险”三者真正实现有效结合的养老产业商业模式并不多见,研究好这一课题,尤其在土地成本相对较低的中央城市群或者一线城市周边,布局康养小镇将对活力养老等客群吸引力非常大。

据《证券日报》记者观察,国内试水“医养险”三者结合模式发展养老产业的,泰康已经走在前列,用保险支付,用实体经济服务。后来者若将地产、保险、医养、甚至资产管理等板块一起组合,将可以形成闭环服务的大健康生态。

此前,绿城已经在尝试医疗和地产的结合,在对业主的医疗服务方面也有所建树。有业内人士称,若能在此基础上尝试嫁接保险,加上绿城本身的“服务”基因,将找到并跑通后房地产时代蓝海业务的钥匙。

面对这种局面,有业内人士指出,只有大力提升商业地产行业的发展质量和效益,才能走出一条高质量发展之路。

复星旅文轻重结合扩张 钱建农称投资者会慢慢看到价值

■本报记者 王丽新

“尽管市场不好,我们还是坚持今年完成IPO,因为这是按照既定节奏走的。”12月18日,复星旅游文化集团董事长兼首席执行官钱建农接受《证券日报》记者采访时表示,“我们相信投资者会慢慢意识到,复星旅文的主营业务收入和营业利润都在快速增长,前三季度已经实现了调整后的盈利。”

在钱建农看来,复星旅文是基于家庭客户休闲度假的需求来开发和提供所有需要的产品,提供一站式度假服务,是一个全球资源掌控型企业,用老思维是无法理解的。

从成立到完成IPO,复星旅文仅用了不足两年时间,这在业内并不多见。但复星旅文公布的招股书中关于盈利的数据却遭到质疑。

据招股书显示,复星旅文收入和毛利持续稳定增长,2015至2017年及2018年上半年其营业收入分别为人民币89亿元、108亿元、118亿元和67亿元。然而,其2015年到2018年上半年利润却均为亏损。

对此,钱建农表示,2015年至今,复星旅文的营业收入是以15%的年均增长速度增长的,利润是以122%的增长速度在快速攀升。目前,复星旅文的主要收入来源为地中海俱乐部(Club Med)、Club Med在2015年之后开业的9个项目中,8个是委托管理模式,而不是再以自建为主的模式发展,而是以轻资产方式去扩张。

但在托管模式下的项目在财务报表里只有管理费纳入营业额,度假村房费 etc 等收入并不计入,这就造成营业收入增长速度比净利润增长速度慢。更重要的是,三亚·亚特兰蒂斯项目今年4月份开业前,一次性费用高达1.8亿元,这是上半年亏损1.35亿元的重要原因,但前期做这样的投入,是为了未来的经营和盈利能力的

杨国强加速布局机器人业务 碧桂园欲转型高科技企业

■本报记者 王 峥

房地产主业稳步发展的同时,碧桂园近期也在加速转型进军机器人领域。12月16日,清华大学与碧桂园旗下博智机器人公司共建的机器人联合研究院在广东顺德正式揭牌。

据了解,机器人联合研究院,将由碧桂园负责运营。研究院作为清华大学的教学实践基地,为学校师生进入研究院开展机器人研发工作提供条件,同时研究院聘请的产业领军人才经双方同意,未来可在清华大学承担教学、科研和创新创业指导工作。

据悉,在碧桂园12月份管理会议上,集团董事长杨国强的讲话中,关于机器人的内容就占了三分之一,1个多小时的讲话里“机器人”出现了近40次。杨国强说:“我们应该是一个高科技的企业。未来是科技创新改造和引领行业的时代。”

而近年来,机器人的应用日趋广泛和深入,业界普遍认为,“机器人革命”已经来临,人工智能、机器人产业不但为经济增长注入新动能,也将深刻地改变全球制造业的分工格局。

对于碧桂园来说,身处劳动密集型的建筑行业,建筑工人是公认的最繁重并且最危险的职业之一,但如今愿意从事这一职业的人越来越少。无论是考虑成本、效率还是安全性,机器人都是不二选择。从事同样的工作,机器人的准确性和质量也大大高于人力。

目前,碧桂园已经在国内外1000多个城镇实施了超过2000个项目,最近这几年业绩规模扩张尤为迅猛,2017年实现合同销售金额约5508亿元,成为行业龙头房企。对于行业痛点,碧桂园无疑早就有深刻体察,对于变革的方向实际上也早有谋划。

建筑工人出身的杨国强在不同场

一线城市房价继续下跌 全国楼市整体降温

■本报记者 王丽新

作为全国楼市风向标,11月份,北京、上海、广州、深圳四个一线城市的房价还在继续下跌。

我爱我家集团研究院分析认为,“北上广深”早已进入存量时代,二手房交易比例大,所以二手房价的涨跌基本代表了楼市的走向。虽然11月份北京、上海的新房价仍在上涨,但新房的交易体量远小于二手房,结构性因素也较大,并不能真正反映市场。而“北上广深”的二手房价在10月份已经开始全面下跌,11月份这一趋势还在延续,这说明一线城市的楼市已经出现了真正的拐点。

不过,与一线城市的由升转跌相比,目前二、三线城市的房价还只处在降温过程中。统计局数据显示,11月份,31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨1.0%和0.3%,涨幅均与10月份相同;35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.9%和0.4%,涨幅比10月份分别回落0.2和0.1个百分点。由此可见,11月份,二三线城市的房价还在上涨,只是涨幅正在收窄。这与一线城市有明显的分化。

我爱我家研究院分析认为,从11月份70个大中城市的房价走势来看,目前全国楼市的整体热度是在下降的。但部分二线城市,大多数三线城市以及很多四线城市的楼市仍有较高热度。从整体看,只要政策调控得以延续,未来全国楼市仍是趋于平稳的,楼市距“寒冬”还是相去甚远。