第一代大佬谢幕 地产黄金时代终结

证券时报记者 蒙湘林

廉颇老矣,尚能饭否?如果将这个问题抛给中国第一批的房地产大佬们,他们现在的回答或许会显得力不从心。因为,他们这批大佬群体中的很大一部分人都已经宣布退出或半退出房地产这个行业。

今年以来,原"绿城"掌门人宋卫平、万通地产创始人冯仑、华远地产董事长任志强都已经或将要退出所在公司。据证券时报记者了解,随着今年以来房地产下行信号的出现,市场对于黄金时代迎来下行拐点的预期开始增强。

第一代地产大佬谢幕

10月22日,华远地产董事长任志强微博上称自己进入退休倒计时。而当日在华远公司召开的新闻发布会上,任志强公开回应,一个月之后即11月下旬左右,他将从上市公司华远地产董事长的职务上正式退休。任志强曾于2011年卸任华远集团董事长一职,此番他将不再担任上市公司及控股股东的经营职务。

今年5月,融创中国宣布收购绿城中国24.3%股权,和九龙仓并列第一大股东,绿城曾经的老大宋卫平降为第三大股东。被融创收购,57岁的绿城掌门宋卫平正式宣告离开自己一手创建的绿城。有地产界教父之称的宋卫平曾公开表示:"对房地产行业的愤怒(不完全市场化)成为舍弃房产的原因所占到的比重达30%。"

10月18日,万通地产公告披露,公司实际控制人和嘉华东方控股集团已达成通过转让万通控股股权的交易形式,以此实现万通地产股权变更和实际控制人变更的目的。这也意味着,冯仑将正式"放手"自己一手创建的万通地产。外界对于冯仑的退出普遍猜测是由于万通地产近年来业绩乏力、发展缓慢,股东间已然出现分歧和矛盾。

如果再往前追溯,地产大佬的谢幕其实在几年前已然出现。2011年春节前夕,王石宣布赴美国哈佛大学游学的计划终于成行,业内普遍将此举解读为王石的逐步退隐;冯仑本人自2011年卸任万通地产董事长之后就极少再干涉相关地产事务,此后频频以"思想家"的身份对外亮相;潘石屹最近两年也处于半隐退状态,除了近年来自售物业时的高调亮相外,潘石屹实际上已经将大部分的决策权移交给了太太张欣。

从年龄上看,上述几位地产大佬大都是50年代生人,在地产行业的辈分属于最高的;从资历上看,王石打造的万科住宅早已成为行业龙头,而宋卫平率先提出的代建模式也已然被市场推崇,"任大炮"和"小潘"的唱多言论也被业内熟知,这一众人算得上是国内第一代的地产先锋。

广州一位房地产投资讲师认为:"第一代地产大佬在接近的时间集体谢幕,既有年龄的考虑,也有整个行业的新陈代谢,我相信这是一个信号,今明两年很可能还会有大佬隐退。"

地产迎下行拐点

尽管地产大佬已然谢幕,但并未完全离开所在的行业。据了解,任志强卸任上市公司董事长后,将任地产研究院院长;宋卫平甚至在退出绿城后,带走部分原班人马创办蓝城中国,主营养老产业、代建服务等;最为典型的算是王石,虽然卸任万科董事长等职务,但万科目前既有的发展战略如合伙人事业制、小股操盘、城市运营服务等经营理念均有王石自身的思路在其中。

不管如何,第一代地产大佬终归还是离开了原有的企业,且不直接参与经营决策事务。此次的谢幕是地产大佬的"中场休息"还是代表了房地产行业暴利时代的终结?虽然无法判断未来,但至少目前市场人士已有唱衰之声。

中原地产研究总监张大伟认为,中国楼市从2004年到2014年经历了十年左右的黄金阶段,销售收入、地价房价、利润率都实现了巨大的增长,但自2008年的金融危机和今年以来的楼市调整,房地产行业进入下行拐点通道的观点越来越多,地产大佬密集谢幕看上去不完全是偶然。

实际上,上半年的银行停贷、楼市量价齐跌、各地楼市限购限贷放开,都让市场对于房地产行业的后期走势增加了几分担心。10月21日,国家统计局数据显示,房地产市场的主要指标均在进一步下探。前9个月,全国房地产开发投资6.88万亿元,同比名义增长12.5%,增速环比回落0.7%,低于同期固定资产投资增速。

深圳一家非上市地产企业的投资总监告诉记者,房地产开发企业资金、商品房销售面积、销售额均创年内新低,而去化速度却在不断减慢。

在行业弱势的背景下,相比谢幕的地产大佬,还在坚持的其他地产商虽然没有退出,却也开始了不少跨界转行动作。比如恒大地产的许家印,从涉足足球,到成立恒大冰泉、恒大粮油、恒大乳业的多产业并行,甚至参与光伏太阳能电站项目;而A股市场上,也有多家上市房企频频转型油田开发、文化旅游、影视游戏等非地产业务。

从左起分别为任志强、冯仑和宋卫平 IC/供图

■记者观察 Observation

房企债务融资的春天来了

证券时报记者 蒙湘林

据不完全统计,A股135家房地产开发企业中,已有59家发布三季报或业绩预告,其中近六成公司业绩下滑或出现亏损。业绩不佳之外,今年以来楼市降温、银行停贷引发的资金危机,使得不少房企现金流趋紧,积极融资缓解资金紧张的局面成为大部分房企的当务之急。自今年9月银行间债券市场面向房企开闸放行中票以来,A股10家大型房企陆续发布拟发行中票的议案,涉及金额近532亿元。

与其他非上市房企相比,上市房企在融资手段和融资方式上更具多样化和便捷性,也更具优势,但如此之多的上市房企涌向银行间市场融资,确实异乎寻常。

债务融资工具是一种直接融资工具,资金供给方多为银行间债券市场的机构投资者,包括银行、证券公司、保险资产管理公司、基金公司等等。在房企融资政策正式放开后,目前资金状况不尽理想的部分房企将迎来难得的融资窗口期。业内也普遍认为,这是监管层对于房地产行业融资"减压式"的窗口指导,房企应当充分利用窗口期的政策积极扩展融资渠道,特别是资金成本相对较低的债务融资。

事实上,不少房企已经开始对债务融资工具进行积极的尝试。房地产龙头万科在9月23日公告,董事会向股东大会申请发行不超过150亿元、期限最长不超过10年的债务融资工具,其中包括中票融资。此外,金融街、中南建设、荣盛发展、华夏幸福、中华企业、金科股份等大中型房企也发布了中票融资预案。

据证券时报记者采访了解,包括上市房企、地产投资公司在内的业内人士都有这样一种预期:以中票发行为代表的债务融资工具将逐步成为房企特别是大中型房企融资的重要选择。这样的判断主要是基于债务融资工具的成本优势。

具体来说,债务融资工具采用市场化定价方式,融资工具的发行利率根据企业和融资工具级别,结合银行间市场资金面情况进行定价,一般低于银行贷款基准利率。目前,房企主要的融资渠道按照利息成本从低到高排序大致是:股份增发、债务融资工具、企业债、开发贷款、信托融资和房产私募基金。这其中,信托融资成本多在10%~15%;开发贷款银行实行总量控制和名单制管理;股份增发审核复杂且对房企有一定限制;企业债需要国土部、住建部审批,发改委核准,耗时相对较长。相比较而言,债务融资工具特别是短融券、中票只需在交易商协会注册,手续简单,且成本低于企业债,利率一般是在10%以下,最低可控制在5%左右。

以债代股进行融资在金地集团身上体现尤为明显。金地集团日前宣布发行不超过95亿元的债务融资工具,同时,还宣布提前收回瑞银/金地中国房地产基金一期控股有限公司(UG房地产私募基金)所持有的金地集团位于杭州、扬州的地产项目部分股权。业内人士告诉记者,基金都是以"真借款假入股"的形式进入地产项目,虽然名义上占了项目公司的股权,但是股权基本都约定了固定的回购价格和资金收益率,房企提前让渡股权获得融资,同时负债率可控。

随着当前资金面的逐步放宽,特别是债务融资工具窗口期的到来,债务融资的成本又明显低于房产私募基金,房企从财务合理安排的角度看,选择提前收回基金所持股权,以债务资金替代股权质押的高利率资金也就不足为奇了。

实际上,除了融资利率和时间效率的优势外,债务融资工具的灵活性也更加适合房地产项目。譬如中期票据的期限短则3~5年,长则5~10年,而银行贷款一般仅为2~3年,难以覆盖项目开发的整个周期。同时,中期票据一次注册通过后两年内可分次发行,利率可以选择固定、浮动,付息可以按月或年支付,机制更灵活。

此外,房企热衷债务融资工具的一个直接原因是当前恰逢房地产行业调控政策的窗口期。众所周知,由于今年楼市不景气、中小房企资金危机频出、经济下滑预期增强等因素影响,诸如分类调控、央行释放流动性、放松限购限贷等措施也随之而出。正是基于管理层对于房地产行业"松绑"的理念,现阶段房企将迎来难得政策窗口期,此时不发债又更待何时呢?

*ST超日重组获通过 董事长戏称等着发财

普通债权人有望在11月底12月初获得偿付

证券时报记者 杨丽花

*ST超日(002506)第二次债权人会议昨日高票通过重组方案。由江苏协鑫能源有限公司等9家单位组成的联合体,将作为重整案的管理投资人。同时,江苏协鑫担任牵头人,将在完成投资后成为*ST超日的控股股东,负责公司的生产经营,并提供部分偿债资金。据债权管理人金杜律师事务所介绍,*ST超日普通债权人将在11月底或12月初按照方案内容获得偿付,垃圾债再次起死回生。

几家欢喜几家愁

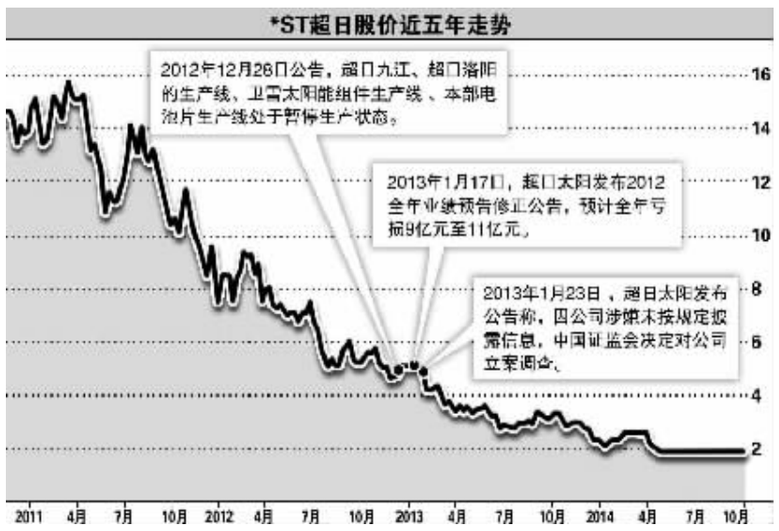
昨天的债权人大会在上海市奉贤区人民法院举行。可能是因为在法院举行的缘故,参加此次债权人大会的债权人比较冷静。不过,据记者了解,*ST超日的众多债权人是喜忧参半,几家欢喜几家愁。

其中最开心的当属"11超日债"债权人。根据重组方案规定,中国长城资产管理公司及重组方之一上海久阳投资管理中心同时发出《保函》,两家公司将合计在8.8亿元额度范围内为"11超日债"提供连带责任保证,普通债权20万元以下部分全额受偿,超过20万元部分按照20%的比例受偿。这就意味着,"11超日债"债权人此前虽然面临血本无归的巨大风险,但是权益仍然得到了较大限度的保证,部分债权人更可能毫发未损。

昨日的会上,一些"11超日债"的持有人心情比较好。在债权人大会开始前,有一些投资人告诉证券时报记者,中信建投在重组方案公布后就与他们进行了沟通,这个方案对债权人来说意味着本息全部收回。还有一些债权人告诉记者:"我们没有参加网络投票而来现场,就是想第一时间确认重组方案通过。"一些债权人表示,如果"11超日债"的本息全额到账以后,他们计划组织集体活动,"犒劳"一下自己这段时间为此付出的辛苦。

相比之下,另一些债权人则比较苦闷。根据重组方案,普通债权超过20万元部分按照20%的比例受偿,以阿特斯为代表的一批大额债权人很难接受该重组方案。在债权人大会召开前,大额债权人曾经要求将超过20万元的债权受偿比例提高到45%,但被拒绝。

*ST超日供应商昆山乐邦代表人就表示:"在没有来之前就已经计算过了,可即便我们反对,该方案也将获得通过。但是我们还是要投反对票,表达我们的不满意。"而另一些供应商也表示很矛盾:"这个方案对我们很不公平,但是也没有谈判的空间,只能被动接受这一方案。"



官兵/制图

董事长:等着发财吧

在昨天的债权人大会上,不论是股民,还是债权人,似乎都忘记了*ST超日走到今天这个局面的始作俑者——*ST超日董事长倪开禄。与第一次债权人大会上倪开禄反复恳请理解和原谅不同,昨天的倪开禄非常轻松,没有公开发言环节。

当记者询问他对结果是否满意时,倪开禄双手合十表示:"谢谢,谢谢债权人的支持!"但当投资人质问,债权人的问题解决了,被套牢的股民怎么办时,倪开禄放开嗓门说:"等着发财吧。"

光线传媒 前三季净利降17.6%

光线传媒(300251)今日公告2014年三季报。今年1月至9月,光线传媒营业收入和净利润分别为6.44亿元、1.97亿元,分别同比下降6.63%、17.6%。

电影方面,光线传媒今年前三季发行《亲爱的》等10部电影,累计电影票房约23.15亿元,实现电影收入4.7亿元,同比增长9.32%。

新片方面,陈坤、李冰冰主演的《钟馗伏魔》已经制作完成,将于2015年上映;黄晓明、赵薇、佟大为主演的《横冲直撞好莱坞》,目前正在制作中;而《鬼吹灯之寻龙诀》和《盗墓笔记》的状态分别为制作中和2015年开拍。

电视剧方面,光线传媒前三季度实现收入4546.82万元,同比增长52.49%。电视节目方面,栏目制作与广告实现收入1.09亿元,同比降低52.67%,原因是以色列版的《Rising Star》为节目原版的《中国正在听》正处于启动阶段,计划在第四季度播出并实现收入。 (杨苏)

手游企业极品无限申请摘牌 年内第11家企业告别新三板

今日,手游企业极品无限宣布向全国中小企业股份转让系统申请股票终止挂牌。公司股票于2014年10月23日起暂停转让。这也是今年第11家告别新三板的企业。

极品无限表示,为抓住手机游戏行业快速发展的机遇、提高公司决策效率和经营效率,公司计划将组织形式进行变更,由股份有限公司变更为有限责任公司。因此,公司主动申请终止在新三板挂牌。

极品无限主营业务为手机终端单机游戏和网络游戏的研发与运营。公司2014年半年度报告显示,实现营业收入1118.55万元,净利润61.95万元,同比下降78.5%。 (胡志毅)