

# SOHO中国未回复私有化搁浅原因 业内称可能标的资产价格谈崩

■本报记者 王丽新

在北京第二金融街丽泽商务区的C位地段,钢结构用量达1.83万吨,相当于2.5个埃菲尔铁塔,五条地铁线上盖的丽泽SOHO正在招租。这是主导设计北京大兴国际机场的建筑女王扎哈在中国的最后遗作,业内称之为“夜空之眼”。这栋拥有高达200米的世界上最高中庭的双螺旋结构建筑,是SOHO中国旗下的资产。

这家创立于25年、上市13年且拥有“京沪”最优质写字楼物业资产的房企,几经风雨,曾于今年3月初启动了私有化计划,历时5个多月后,却突然搁浅。8月13日晚间,SOHO中国发布公告,宣布终止早前要约私有化事项。

对于私有化事项终止原因,以及是否还有重启打算等问题,SOHO中国相关负责人向《证券日报》记者表示,“请以公告为准,暂时没有更多回复。”

但业内对此却有颇多猜测,“此时突然宣布终止,很大程度上是由于疫情影响下,市场需求降低,未来充满不确定性,而导致双方在价格上出现分歧。”同策研究院资深分析师肖云祥向《证券日报》记者直言,待市场稳定后,重启谈判的可能不是没有。

## 终止与黑石私有化谈判

在外界看来,自2014年以来,SOHO中国逐渐出售写字楼资产,或是出于转型需要,或者为了实现收益。不过,在陆续出售项目过程中,SOHO中国并未积极购入项目,一方面源自其定位一线城市核心区,优质商业物业较为稀缺,资产标的价高且不多;另一方面,在SOHO中国董事长潘石屹看来,出售项目是因为租金回报率很低,出售资产获得现金,用于向轻资产转型,拓展SOHO 3Q。

不得不说,时代在变,曾一度引领时代发展的企业家也渐渐退出舞台。2017年下半年,王健林将万达集团部分酒店和文旅项目以600多亿元出售

给了融创中国。彼时,潘石屹已经前前后后处置了一些资产。

再后来,随着潘石屹出售资产规模达到数百亿元量级,其“跑路”的消息便不断传出。2019年底,潘石屹在接受《证券日报》记者采访时表示,“老是我跑了跑了,这都是谣言,跑不了的。”值得一提的是,抛开“跑路意图”不谈,潘石屹曾直言,“我是一个商人,商人就要琢磨赚钱”。而过往套现的多个项目,不少都实现了高收益。

直至今年3月11日晚间,SOHO中国在港交所公告称,正在与海外金融投资者洽谈,以探讨进行战略合作的可能性,其可能导致也可能不会导致就公司股份做出全面要约。同时,有媒体报道称,黑石集团(公开资料显示,其为美国最大的私募股权基金)正在进行排他性谈判,提出以每股6港元的价格将SOHO中国私有化,计划斥资40亿美元(当时约合人民币277亿元)。

但这场谈判进行了5个多月时间,却逐渐走上了搁浅之路。

8月13日晚间,SOHO中国公告称,董事会谨此告知公司股东及潜在投资者,公司与投资者就2020年3月11日公告中提及的潜在交易所进行的讨论已终止,迄今并未致使就潜在交易的条款达成共识。截至公告日,SOHO中国与任何第三方并未就潜在交易订立任何正式或具法律约束力的协议。

## 资产价格没谈拢?

“两家公司在基本诉求上是一致的,SOHO中国近年来一直是‘卖卖卖’,而黑石在中国也一直是‘扫货’节奏。但此次收购正值疫情期间,此时SOHO中国旗下办公物业出租情况肯定受影响,预期也不乐观。”肖云祥向《证券日报》记者表示,此外,港股市场对内房股历来有低估的情况,“虽然在今年3月份报价高出SOHO中国股价近一倍,但从物业本身的价值来看,是不是这个价是有待商榷的。”



肖云祥进一步称,当然,3月份的估值并不能代表真实情况,当前的市场活力已经较前期有了较大增长,3月份的估值是否符合当前的市场预期也就不好说了。

地产分析师严跃进也向《证券日报》记者表达了类似看法,“第一,疫情带来了交易的不确定性,无论是黑石还是SOHO中国,实际上都会对后续的前景,尤其是交易本身带来很多顾虑;第二,疫情下的经济环境已经出现了很多变化,在上半年全球市场量化宽松等情况下,资产面临泡沫化风险,收并购随之承压;第三,从黑石一方来看,或也面临全球经济金融波动所带来的压力,此时介入私有化的性价比明显在下降。”严跃进如是表示。

从当前的写字楼市场空置率来看,根据世邦魏理仕集团的数据,今年第二季度,上海和深圳两个城市的高档写字楼空置率分别攀升至20%和21%,均为2008年金融危机以来的最高水平。北京的空置率高达15.5%,为2009年以来最高。从时间上来看,写字楼市场恢复压力很大,预计要延迟到明年下半年才会进入上行通道。

## 聚光灯下

# 控股股东占用巨额资金 万丰奥威搭车特斯拉 万丰集团12天套现3.4亿元

■本报记者 娟月 见习记者 杜卓曼

继万丰奥威的控股股东万丰集团及关联方,非经营性占用公司12.46亿元资金以及违规担保29亿元一事曝光并被深交所问询后,万丰集团开始积极还款。2020年中报显示,截至上半年,万丰集团还有违规担保5.66亿元尚未解除。值得注意的是,在7月份万丰奥威因特斯拉概念而大涨之时,万丰集团于股价高位,借机实施了大手笔减持套现3.4亿元。

据最新公告显示,截至8月6日,在不到1个月的时间内,万丰集团通过大宗交易方式和可交换债换股方式累计减持万丰奥威股份2.52亿股,占上市公司总股本的11.52%。

香颂资本执行董事沈萌在接受《证券日报》记者采访时表示,“控股股东减持的原因一般有两个,一是因股价高估而减持套现;二是大股东对资金的需求较大,需要减持补充流动资金。”

## 控股股东12天 高位套现3.4亿元

今年6月份,有14976辆中国制造的特斯拉在中国注册,较5月份增长了32%。消息一出,沪深两市特斯拉概念股出现普涨。作为特斯拉概念股之一的万丰奥威也搭上了这辆“顺风车”。

值得注意的是,7月20日,万丰奥威股价涨至7.7元的高位之际,公司发布了一则“子公司万丰镁瑞丁于近日再次获得特斯拉一级供应商延锋安道拓座椅支架定点函”的公告,当日,公司股价涨幅达5.91%。记者注意到,7月21日,公司股价曾一度涨至8.18元/股高位。

在万丰奥威股价借着特斯拉概念大涨特涨之时,万丰集团在此期间多次减持公司股份。7月9日至7月20日,短短12天,万丰集团累计减持公司股份5363万股,占公司总股本比例为2.45%。据测算,万丰集团此次累计减持套现金额约为3.4亿元。

除了上述减持外,万丰集团还因为可交换债持有人自愿换股而累积减持1.98亿股,占公司总股本的9.07%。至此,万丰集团及其一致行动人合计持有万丰奥威股份由51.22%降至39.7%,累计减少11.52%。

如此减持,万丰集团似乎感觉还不够,其表示“未来6个月内,将以集中竞价及大宗交易方式,减持其持有的公司股份,不超过公司股份总额的5%”。对于减持的原因,万丰集团解释称“基于战略发展及自身资金需求”。

沈萌分析认为,“结合多种情况来看,大股东减持不排除存在回笼资金解除担保的需要。”根据2019年年报和证监会6月份发布的警示函显示,2018年初至2020年3月底,万丰奥威被控股股东万丰集团及其关联方非经营性占用资金累计达12.46亿元,违规为控股股东提供担保累计人民币22亿元、美元1亿元,合计约29亿元人民币。

截至2020年6月30日,万丰奥威还有给万丰集团的违规担保余额5.66亿元尚未解除,占最近一期经审计净资产的比例达到9.21%。对此,万丰奥威方面表示,上述融资担保事项预计于2020年11月30日解除。

## 万丰奥威成“提款机” 公司负债持续增加

据了解,万丰奥威尚未解除的5.66亿元担保事项为海外项目。目前,该项目受全球新型冠状病毒疫情影响,洽谈进程受阻。对此,万丰奥威方面解释称,“将根据疫情发展情况决定恢复洽谈事宜。”

如果洽谈持续受阻,万丰奥威会继续为该担保事项承担连带责任吗?公司又是否有实力承担担保责任呢?面对《证券日报》记者提出的上述问题,公司方面截至发稿前并未给予回复。而《证券日报》记者

查阅公司财报发现,万丰奥威的资金链或已“捉襟见肘”。

中报显示,2020年上半年,万丰奥威取得借款收到的现金为38.18亿元,偿还债务支付的现金为29.65亿元,分别同比增加123.79%、246.55%。截至2020年6月30日,万丰奥威短期借款和一年内到期非流动负债分别为34.44亿元和6.06亿元。同时,公司还有长期借款13.39亿元。公司的长期借款及一年内到期的非流动负债总额为53.88亿元,较2019年底的48.07亿元进一步提升。2020年中,万丰奥威的资产负债率达到了52.03%,而2017年这一数据仅为34.98%。

“负债的增加或已威胁到万丰奥威的偿债能力。公司的流动比率已从2017年底的1.48持续下降至2020年中的0.7。”某会计师事务所人士向《证券日报》记者表示,“一般来说,流动比率低于1的情况可能暗示公司的短期偿债能力偏低。”

## 业绩持续下滑 跨界转型通航飞机遇阻

在沈萌看来,“大股东集中减持,或者反映大股东缺钱,或者反映出上市公司未来经营可能存在不确定性”。那么,万丰奥威的盈利能力又如何?

万丰奥威所属产业为汽车零部件产业,近年来景气度不佳。数据显示,自2017年以来,万丰奥威的扣非归母净利润持续下滑。2017年至2019年,公司实现扣非归母净利润分别为7.7亿元、7.34亿元、5.78亿元,较上年同期分别减少13.60%、4.67%、21.18%。

2020年2月份,万丰奥威公开拟投资现金24.18亿元收购万丰飞机工业有限公司(以下简称“飞机工业”)55%股权的消息,收购成功后,公司将实现跨界涉足通航飞机制造领域。

虽然插上了飞机工业的“梦想之翼”,万丰奥威的业绩却没能坐上“直升机”。2020年上半年,万丰奥威分别实现营收和归母净利润44.22亿元和2.53亿元,分别同比下降24.9%和48.07%;扣非归母净利润为1.35亿元,同比下降54.34%,营收与归母净利润的降幅均较2019年进一步扩大。

沈萌认为,“国内通航产业发展不如预期或是造成公司业绩不佳的原因之一”。

据中国民航局数据显示,2019年底,我国通用航空在册航空器总数达到2707架,较2018年仅增加了212架。对比我国通航业“十三五”提出的2020年底的收官任务——5000架,其仍有较大差距。

那么,万丰奥威收购的飞机工业发展如何呢?《证券日报》记者以投资者名义致电万丰奥威证券部,该证券部负责人称:“我们是生产整机的,(生产过程)不需要传统意义上的大型设备,更多的是手工艺和知识产权。”

“一般来说,不需要大型设备的通用飞机生产商所生产的飞机多为小型飞机,以两人座或单人座为主。”团中央特邀航空科普讲师赵东阳向《证券日报》记者分析称:“目前,国内对这类小型飞机的市场并没有特别开放,其生产和发展还是有一定难度的。”

七大环都市圈智库研究员、北京大学博士于泽军向《证券日报》记者表示:“目前国内通航还是以护林、景区、航空救助方面的应用较多,规模相对国外仍有较大差距。”

于泽军认为:“目前国内通航领域的发展尚存两大痛点——头痛、脚痛,即空域暂未完全放开、通航机场建成数量尚不能支持通航产业快速发展。”

赵东阳进一步表示,“目前市场上出售的较为成熟的通用飞机大多还是进口的。由于疫情的原因,很多国际的通用飞机公司的订单减少,导致产量大幅下降,这也导致很多国内外的通用飞机配套供应商订单减少,可以说疫情对通用飞机制造行业的影响很大。”

# 网贷“爆雷”代言人是否担责? 最新法院判例未支持

■本报记者 李冰

近日,上海市第二中级人民法院(以下简称“上海二中院”)公示了一例赔偿案件,将公众人物与网贷平台的“恩恩怨怨”再次拉回大众视野。

日前,上海二中院微信公众号“上海二中法院”发布消息称,潘晓婷因代言“中晋系”被起诉赔偿一案尘埃落定。法院审理认为,难以认定潘晓婷在该案代言中明知或应知广告内容虚假,也无证据证明潘晓婷涉在集资诈骗罪中,故未支持“中晋系”集资案中一位受害人的赔偿请求。

前几年,网贷平台请明星或公众人物代言,推广并不罕见。同样,平台出了问题,投资人找明星赔偿也并非首次。

西南财经大学金融学院数字经济研究中心主任陈文对《证券日报》记者表示,“P2P理财吸纳资金需要营销驱动,所以很多机构在明星代言、广告方面投入不菲。”

## 维权矛头直指产品代言人

早在2014年1月份,潘晓婷通过经

纪公司为“中晋系”投资理财产品代言;2016年4月份,“中晋系”投资理财产品“爆雷”,被套牢的投资者达到上万人。案发后,不少投资人自称是看了潘晓婷代言的广告才进行了投资,更有一些投资人齐聚在潘晓婷撞球馆前要求赔偿。

一时间,维权矛头直指明星潘晓婷。上海二中院披露,赵先生是“中晋系”集资诈骗案受害人之一,他将潘晓婷告上法院,要求其赔偿损失20万元。并向法庭提交了经公证的广告视频,表示,广告中的声音、图像和动作结合在一起,给投资者传达了这样一个信息:潘晓婷是一个专业理财高手。“我是出于对她的信任才购买该产品的。”赵先生说。

但潘晓婷表示,她在代言之前,查看了相关公司的资质、税务、商标等情况,尽到了审慎义务。

根据上海二中院披露信息,《证券日报》记者注意到,中晋系爆雷后,潘晓婷已主动配合公安机关退还所有代言费。

上海二中院认为,根据《广告法》第五十六条规定,发布虚假广告欺骗、误导消费者者使其合法权益受到损害的,承担赔偿责任者为广告主、广告代言人只有在明知或应知广告虚假仍代言的情况下,才

与广告主一起承担连带责任。仅凭赵先生提供的广告视频,难以直接认定潘晓婷对涉案广告为虚假广告存在明知或应知的情况,也没有证据证明潘晓婷涉在集资诈骗罪中。最终,上海二中院终审判决,未支持赵先生的诉讼请求。

这并非个例,在网贷行业兴盛之时,很多网贷平台与明星有过合作,一些明星还以“首席体验官”“形象代言人”或入股的方式,为网贷平台“站台”。

零壹研究院院长于百程对《证券日报》记者表示,“在2018年,中国互金协会曾发布《互联网金融从业机构营销和宣传自律公约(试行)》,其中主要对互金平台进行约束,其中第十八条规定,从业机构不得假借互联网金融消费者名义进行虚假宣传,或者利用未使用过互联网金融产品或未接受过互联网金融服务的自然人、法人或其他组织作为营销和宣传广告代言人。”

## 需理性看待代言行为

在何种情况下,为问题网贷平台“站台”的明星,将承担连带责任呢?中国银行法学研究会理事肖飒在

接受《证券日报》记者采访时表示,“《广告法》的适用范围不仅仅适用于食品、医疗、服饰等行业,食品、药品等与互联网金融产品及网贷理财的性质不同,关系消费者生命健康的商品只要是虚假广告,代言人就需要承担责任,而互联网金融、网贷理财并不直接关系消费者生命健康。”

肖飒表示,“互联网金融产品或是网贷理财发布虚假广告,代言人应当按照《广告法》第五十六条第三款和第六十二条的规定承担民事责任和行政责任,但承担责任的条件是明知或者应知广告虚假仍然推荐。”

上海二中院亦强调,虽然我国《刑法》规定了虚假广告罪,但其犯罪主体并非广告代言人。因此除非广告代言人同时具有广告主、广告经营者、广告发布者的身份,否则不会涉及虚假广告罪。倘若广告代言人深度参与了诸如本案所涉的集资诈骗活动,那么该代言人就可能构成相关犯罪的共犯,需接受相应的刑事处罚。

肖飒提醒,对于普通消费者或者投资者,明星、公众人物并不是“护身符”,不能盲目信任,务必要擦亮眼睛,谨慎参与。

# 私募证券投资基金规模突破3万亿元 头部私募称坚守“价值+成长”主题

■本报记者 于德良

私募行业发展迎来了前所未有的美好时光。

据中国基金业协会发布的最新数据显示,截至2020年7月末,存续基金规模14.96万亿元,其中,存续私募基金规模3.09万亿元。那么,随着私募基金行业的发展壮大,其品牌建设及影响力如何提升,基金管理人及投资者的认知如何匹配,领军私募如何布局A股市场,一直是业内关注的热点。

在线财富管理平台雪球8月13日正式发布“雪球私募50”,旨在为私募机构品牌赋能,助力私募基金管理人与投资者的精准匹配。会上,受邀的头部私募机构分享了他们对当前市场的看法及各自的投资理念。

景林资产董事总经理田峰表示,做投资的诱惑特别多,包括政策变化、短期题材、市场情绪等等,景林资产能做到百亿元以上规模就是坚守了价值投资的理念。“要处理好价值和成长的关系。一个公司确定的长期成长是价值力,是最核心的部分,也就是说成长

是价值的一部分。”

## 首批13家私募入驻雪球私募50

雪球财富业务负责人栾天昊表示:“传统私募销售模式下,信息壁垒高、缺乏直接沟通的渠道,投资者与基金管理人彼此不了解,资金也不稳定。只有让投资人了解和认可基金管理人的投资哲学和能力,才会给管理人时间和空间去施展其投资能力,创造超额收益。同时,随着资管行业竞争加剧,对于私募基金管理人来讲品牌的作用也越来越凸显。”

据悉,首批“雪球私募50”成员包括景林资产、重阳投资、源乐晟资产、青骊投资、少数派投资、希瓦资产、拾贝投资、聚鸣投资、泓澄投资、津京资本、望正资产、于翼资产、泰赐资产13家私募机构。其中既有规模超百亿元的佼佼者,还有超50亿元的头部机构,也有成立几年的后起之秀。

中国基金业协会发布的最新数据显示,截至2020年7月末,存续私募基金管理人24457家,环比增长0.16%;管理

基金数量88051只,环比增长2.27%;管理基金规模14.96万亿元,环比增长4.24%。

截至2020年5月底,已登记私募基金管理人平均管理基金规模6.74亿元。管理基金规模在100亿元及以上的有276家,管理基金规模在50亿元-100亿元的有305家,管理基金规模在20亿元-50亿元的有745家、896家、1287家,管理基金规模在1亿元-5亿元、0.5亿元-1亿元的分别有4564家、2387家。

雪球CEO李楠认为,“中国私募行业的规模在飞速发展,头部私募业绩优良,但是整体证券私募停滞不前,在投资者偏好权益资产的背景下,雪球用社区的方式,连接人与财富,能够让基金管理人找到合适的钱,让投资者找到认同的产品,让财富的雪球越滚越大。”

## 共识:要坚守价值投资

景林资产董事总经理田峰认为做私募要处理好两个关系,“一个是价值和成长的关系,一个是规模和业绩的关系。

一个公司确定的长期成长是价值力,是最核心的部分。成长是价值的一部分,做价值投资的人更多的投资决策是基于基本面变化,而不是其他短期的或长期的变化。当出现规模和业绩之间的矛盾时,景林资产会把收益放在第一位。”

重阳投资的私募业务起步于2008年,已经走过了12年的发展历程,目前管理规模已经超百亿元。重阳投资市场总监王小平表示,重阳投资有了今天的行业地位,一是不忘初心,二是放眼长远。私募基金要做的长远,一定得有清晰的投资理念,这个投资理念要恒定不变。虽然投资观点在不断更新,投资方式方法在不断完善,但是只有坚守自己的投资理念,才能取得长期优秀的投资业绩。

希瓦资产的合伙人朱志伟认为,“长期持有股权,获取复利收益,才是获取财富增值的有效方式。这也是我们坚定的参与资本市场,做多中国股市的一个核心原因。”一是长期看好好股票市场,所以贝塔策略是重要的一部分,会保持一个高仓位;二是,做基本面的投资,自下而上的选股,长期来看是可以超越指数的,获得不错的收益。