

2 热点透析 Hot Dialysis

万通地产或重组 冯仑执着“立体城市”

■ 袁晓澜

近日,关于万通地产“去冯仑化”的传闻四起。8月12日,为避免股价波动,万通地产暂时停牌,但至今仍未复牌。

自2011年冯仑卸任万通地产董事长后,无心征战传统地产行业,更愿意将精力转向创新型的“立体城市”等业务。而万通地产平凡的业绩,也令各方股东不满。“现在万通北京、香河的项目大多是嘉华的人在主导,冯仑将部分股权转让给嘉华后,嘉华将成为万通地产实际控制人。”一位接近嘉华系的业内人士告诉记者。

对于此番变动,万通地产内部人士表示,“只是普通的股权买卖,被媒体解读复杂了”。而对具体的股权转让数,万通地产和万通控股都未作出回应。

董事会“大换血”

对比上一届董事会名单可以发现,万通系人马基本全面退出

无风不起浪。8月8日,万通地产2014年度第五次临时股东大会选举了第六届董事会名单。这份名单共有6人,李虹、马健以及江泓毅是嘉华的实际控制人王亿会找来的职业经理人,代表嘉华的利益。这就意味着,在新一届董事会中,与嘉华实业相关的董事“上位”,占据了较多席位。

对比上一届董事会名单可以发现,万通系人马基本全面退出,包括现任董事长许立也不在新的董事会名单上。

一般说来,从董事会席位可以看出谁拥有公司的控制权。董事会成员的变动紧接着将是高管的调整,也预示着未来嘉华系或将主导万通地产的走向。

而在这背后,则是万通地产控股股东——万通控股内部股权的变动。

据万通控股官网,万通控股持有万通地产51.1%股权是第一大股东,直接控股万通地产。而万通控股的最大单一股东是有25.9%股权的泰达集团,其次是有23%的北京嘉华筑业实业有限公司。冯仑则通过多家公司间接持股28.32%,是万通控股的实际控制人,从而也实际控制着上市公司万通地产。

据最新传闻,冯仑会让渡一小部分股权



给嘉华,嘉华持有股份将超过冯仑和天津泰达,从而让嘉华成为公司的实际控制人。但具体的股权转让数额并未披露。

业绩停滞不前

近4年万通地产营业收入维持在30亿-50亿元的规模,并呈现下滑趋势

资料显示,2013年万通地产签约额仅为40.49亿元,不足百亿的规模,排在了中国房企50强之外。万通地产这家成立于1991年的老牌房企与同期的万科、SOHO中国、阳光100相比,明显掉队。

而记者查阅万通地产2010-2013年的财报发现,近4年其营业收入维持在30亿-50亿元的规模,并呈现下滑趋势。2012年实现营收40.70亿元,同比减少15.52%;2013年实现营收32.99亿元,同比减少18.95%。今年上半年,公司实现营业收入3.37亿元,同比下降52.43%。

实际上,这也是万通地产转型加大开发商用物业的一种连锁反应。

据天相投资一份报告显示,万通在巩固住宅业务的同时,实行“滨海新区、美国模式、万通企业文化及绿色公司”的战略,目前公司在北京、天津、杭州、上海都已拥有万通中心,公司长期资金压力加大,短期资金压力减小,目前正处在商业地产理想与转型的“阵痛期”。

连续多年业绩不佳,引来各方不满。据

媒体报道,有知情人透露,万通控股原第二大股东泰达系以及第三大股东嘉华实业系早就已经对万通地产持续下滑的业绩不满。他们认为,万通地产需要品牌,的确离不开冯仑。但冯仑的心思及精力早就不在传统住宅业务方面。

易居房地产研究院研究员严跃进认为,此次股份转让,应该是嘉华和冯仑的一次妥协。作为第三大股东,嘉华收购部分股权将加强对万通地产的控制权。而万通是否能够实现企业业绩革新,关键要看股东之间的理念能否互相契合。

冯仑的“下半场”

冯仑执着于“立体城市”,首个项目已在陕西西咸新区开工

极具个性的“地产思想家”冯仑,习惯“站在未来安排现在”。冯仑放弃了万科、保利得以称王的“大规模拿地开发”的快周转模式,而走“轻资产”模式,要从“体力活”变成“手艺活”。

目前,万通控股的投资领域包括房地产开发、商业地产、基金管理和资产管理等四大领域。在万通控股这四大板块业务中,除了万通地产所代表的传统住宅业务,其余均属于创新型业务。

而自从2011年卸任万通地产董事长之后,冯仑在公众场合谈及最多的是他理想中的“立体城市”,他甚至将之誉为“自己人生的下半场”。



在万通立体城市的宣传片中,这样描述立体城市:20层楼居住,30层楼做花园,40层楼做酒店大堂,50层楼顶做个西红柿农场,一栋楼内,五脏俱全。绿芽从大地萌发,男女在这里相遇,水管里流出的不是水,是奶!在电子化的绿色城市里,帅哥靓女们用手指点造出一个个梦幻空间。

这样一部描绘理想生活的“狂想片”,在冯仑的坚持下,已经有了实质性进展。

2013年7月26日,万通首个立体城市项目在陕西西咸新区正式开工。该项目命名为西咸立体城·新渭城,位于秦汉新城,其规划核心开发区面积1.57平方公里,总建筑面积500万平方米,投资总额约300亿元。目前,“立体城市·新渭城”已进入实质性建设阶段,建立了包括洲际酒店集团、中国医健联盟、天鲜农场等在内的强大合作阵营,厚康医院、万康国际医药中心、SHC养老中心、瑞斯丽健康酒店等一系列医疗健康项目将渐次开工建设。

而在西安立体城市项目上,冯仑还玩起了互联网概念,推出万通自由筑屋平台,将房地产进行网上定制。

12年前,冯仑就开始做“鼠标+水泥”的房地产网上定制,虽然由于当时的各种条件不成熟,最终终止。而在西咸立体城·新渭城项目上,冯仑有望再次实现当初的创想。

“当年是先锋,今天刚刚好”,在西安立体城市媒体见面会上冯仑如是说。

襄阳市女企协再资助慈善阳光班

■ 特约记者 田伯韬 通讯员 牛书壮

8月14日下午,湖北省襄阳市女企协再次向襄阳一中慈善阳光班捐资30万元,支持家境贫困品学兼优的高学生,让他们顺利完成高中学业。

7月16日,襄阳市慈善总会向女企业家协会传来喜报,由市女企业家资助的襄阳一中47名贫困学子,在2014年高考中获得好成绩,24人过一类线,19人过二类线,8人过三类线,上线率达100%。

襄阳女企协2006年自成立以来,积极参加慈善总会开展的爱心助学活动,组织女企业家与贫困大学生结成帮扶对子,先后资助20多名贫困大学生完成学业。2011年7月,协会组织8名女企业家,与女企业家之友襄阳立业实业有限公司董事长刘家国共同捐资30万元,在襄阳一中建立“女企业家立业慈善阳光班”专项基金,资助贫困学子完成高中学业。阳光班中的47名贫困学生,每月可获得200元的生活资助。女企业家把阳光班的学生视为亲人,到学校采取召开励志班会等形式,与受助贫困学生促膝交谈,面对面交流,心贴心关怀,鼓舞斗志,增强他们战胜困难的信心。

受助的同学将企业家的深情关爱化作自强不息、立志成才的强大动力,刻苦学习,奋勇拼搏,决心以优异的成绩回报社会。在2014年的高考中,47名受资助的学生全部达到本科分数线,向资助他们的企业家献上了一份厚礼。

在捐赠仪式上女企协常务副会长兼秘书长周萍表示,慈善助学,体现了女企业家的责任担当和大爱胸怀,是履行社会责任回报社会的重要表现,这项活动将继续深入开展下去。对阳光班考上一类本科的品学兼优的贫困大学生,协会将组织女企业家和女企业家之友继续资助,开展一对一的对口帮扶,直至完成大学学业。

遗失

成都市青羊区蜀鑫东路88号金沙海棠负1层218号购买车位收据遗失,号码:0023934,金额11万。特此声明作废!

双零盛惠 奔驰商务车助你拓展商业版图

近日,福建奔驰联手奔驰金融推出了一系列巨划算豪让利的梅赛德斯-奔驰豪华商务车金融方案,包括0首付、0利率、低首付、长周期,以租代购等多种分期优惠方案。有优惠,当然要大家齐分享一起抢。

经过精密的度量,发现福建奔驰此次的诚意堪比24K金,推出的金融方案让利一点不忽悠。买大奔省钱大秘笈,以购置奔驰唯雅诺为例,首推门槛低、申请最容易的“低首付”金融专案,只需首付20%,即可拥有。唯雅诺入门版(2.5L舒适版),车价419,000元,首付20%,区区8.4万元,堪称白菜价,只比市面上的A0级车贵一点。

20%低首付购置奔驰唯雅诺,2年内,每月月供14,704.19元,比一次性拿40多万元出来划算太多了。如果你是急需购车又需资金周转

的中小企业主,这个低首付的方案就是为你量身订造的。通过这个金融方案买车,将首付以外的30多万元资金投入到生意周转,赚的利润绝对跑赢贷款利息。听过太多为什么我那么努力还那么穷的抱怨,这里也算透露了一下屌丝逆袭变高富帅的理财秘笈。低首付贷款置业、购车,就是借钱生蛋!

当然,没有最优惠,只有更优惠。除了低首付方案之外,0首付、0利率、长周期,以租代购等优惠方案也各有各实惠。对于想提前享受大奔的客户,不仅能减轻初始购车的首付压力,也减轻了还款负担。梅赛德斯-奔驰豪华商务车金融方案提供的优惠利率,比银行存款利率更低,与其慢慢存钱买车,还不如提前消费享用。现在通货膨胀高涨的形势下,存钱会贬值,贷款的成本反而降低,买到就是赚到了。

想要知道更详尽的买大奔省钱秘笈?请关注福建奔驰官方微信,里面有最大尺度无删减的公开版。福建奔驰的官微近日正开展奔驰“0”距离的线上拆礼物活动,只需将活动信息

分享到微信朋友圈,就有机会获得IPHONE 5S、百元京东卡等好礼。活动中奖率极高,不用拼人品也能轻松获得!

(靳全红)



高管变动年内已达75起 基金业人才缺口凸显

■ 唐芳

今年,基金行业人事频繁震荡,连基金公司高层也受到波及。据悉,截至8月17日,年内已经发生75起高管变动,而去年全年仅90起。随着一批批高管离职,行业里高管代任的现象越来越多,代任期限也不断创新高。

统计显示,目前有10家基金公司的高管仍处于代任状态,其中有6家涉及总经理职位。而高管代任期限最长已超过11个月,最短也接近2个月,共计有7家基金公司触及高管代任90天的“违规红线”。

业内人士认为,基金业高管频繁离职造成的行业高管人才短缺,是基金高管代任频繁出现,且代任期限越来越长的主要原因。

10家基金公司高管代任最长期限超过11个月

据《证券日报》基金新闻部根据证监会网站公布的信息统计显示,今年以来,共有75起基金公司高管变动,其中,高管离职后出现代任现象的共11起。截至目前,这11家高管存在代任的基金公司中,仅银河基金、东海基金和金鹰基金3家公布了离任高管的继任者,即高管代任状态结束,其余8家仍处于代任状态中。

上述8家公司中,高管代任时间最长的是大成基金。今年1月23日,大成基金原总经理王颢离职,由公司董事长张树忠代行总经理之职,截至今日,还差5天,代任期限就满7个月。而代任时间最短的是国开泰富基金,今年6月26日,国开泰富基金原董事长

黎维彬离任,由公司总经理王耕代行董事长之职,至今也快满2个月。

从被代任的高管职务上看,总经理“空缺”的最厉害。8个被代任的高管职务中,有4个都是总经理,同时董事长和督察长分别有3个和1个。除大成基金外,农银汇理基金、平安大华基金和纽银梅隆西部基金的总经理也均处于代任状态。具体看来,农银汇理基金原总经理许红波今年3月3日离职,由公司副总经理施卫代任;平安大华基金原总经理李克难今年3月19日离职,由公司副总经理罗春风代任;纽银梅隆西部基金原总经理陈喆今年5月20日离职,由公司董事长安保和代任。此外,摩根士丹利华鑫基金和建信基金的董事长职位以及中海基金的督察长职位均处于代任状态。

值得注意的是,基金公司高管代任并不是今年才出现的现象,更有去年已经出现的代任至今尚未结束。资料显示,去年9月9日,国海富兰克林基金的总经理李雄厚离职,公司董事长吴显玲代任总经理,至今,该公司仍未公布新任总经理人选,吴显玲的代任期限已经超过11个月。去年9月13日,刚刚成立仅3个月的道富基金的总经理李雪松就因个人发展原因宣布离职。至今,道富基金的总经理职务仍由公司董事长桂松蕾代任,代任时间也已逾11个月。

综上,目前,有10家基金公司的高管处于代任状态,其中6家基金公司的总经理职位“空缺”。高管代任期限最短已接近2个月,最长则是11个月有余。

但是,这并不是基金公司高管代任期限的最长记录。去年1月22日,光大保德信基

金原总经理傅德修因个人原因离职,公司董事长林昌代行总经理之职。直至今年3月13日,公司新总经理陶耿才宣布上任。即林昌“一肩挑两担”的时间长达1年多。此外,今年4月2日结束高管代任的泰信基金,其总经理葛航代任董事长的时间也接近10个月。

提前向监管层报备90天“红线”有操作余地

关于高管代任期限,《证券投资基金管理公司高级管理人员任职管理办法》中规定:“基金管理公司董事长、总经理或者督察长因故不能履行职务的……代为履行职务的时间不得超过90日。”而去年5月20日,国务院法制办公室公布的中国证监会关于《公开募集证券投资基金管理人董事、监事和高级管理人员监督管理办法(征求意见稿)》公开征求意见的通知中,已经取消了“代为履行职务的时间不得超过90日”的规定。但由于征求意见稿不具备法律效力,所以原有的90天代任期限仍具有约束力。按此条例,10家目前高管处于代任状态的基金公司中,仅国开泰富基金、中海基金和纽银梅隆西部基金3家未触及“红线”。

不过北京一家大型基金公司的内部人士表示,受市场环境的影响,基金公司甄选出适合的高管人选并不像想像中的那么容易。即使在确定人选后,也需要经过相关资格的考试等一系列流程,所以对基金公司来说90天的期限确实有些紧张。其实,监管层也对基金公司内部的代行指导意见,不强制要求公司一定在90天内完成新任高管的任命,基金公

司只要在限期内提前与地方监管局和证监会报备情况,一般证监会都会默许而适当放宽时限要求,只要公司提前与监管层做好沟通并得到许可,也就不算违规。

但是,也有业内人士认为,从对投资者负责任的角度讲,出现高管代任逾期现象,即使基金公司已经向证监会申请延期,也应该发布公告说明情况,让投资者及时了解事件进展。

高管离职潮涌现人才短缺无奈出现代任现象

无论代任时间的长短,无论高管代任是否踩中“违规红线”,高管代任给基金公司带来的影响是无法忽视的,而高管代任频繁出现、代任期限越拖越长背后的原因更值得深思。

业内一位基金分析师表示,基金公司高管离职后的代任制度,可以暂时避免高管缺位的“空转”状态,也有助于降低高层人员之间相互争斗的摩擦成本。但这并不是长久之计,长期的管理职位空缺或长期的代任,不仅加大了代任高管的负担,也可能因为激励与约束难以执行而影响公司的长期良性发展。

“高管代任现象的增多和近几年高管离职率增加有关。一方面是基金行业业绩低迷、考核压力大、激励机制不完善、人才争夺加剧、股权斗争愈演愈烈;另一方面是私募和其他金融机构不断涉足公募业务,给出的待遇也越来越诱人,越来越多公募高管选择跳槽。而同时业内储备的高管人才并不多,人才缺口的显现,让代任成为不得不选择的过渡之举。而逾期代任现象也是业内高管人才的短缺的无奈之举。”上述基金分析师表示。