

三问佳源国际股价闪崩



佳源国际股价闪崩事件仍在持续发酵。1月21日，佳源国际主席沈天晴首次发声，“初步推断是做空机构利用舆论发布不实消息，误导投资者以便混水摸鱼所致”。然而，究竟做空对手为谁，佳源国际却语焉不详。而遭遇做空后为何未启动股票回购护盘，以及当天大股东的抛盘举动都让一切显得疑窦重生。

跌了三成。后市类似佳源国际这些少数股价上涨的公司，在股价虚高的情况下，随着地产股普遍回调，股价虚高的房企都面临股价回调的压力。

资金安全与否

对佳源国际这些中下房企而言，当前最大的问题仍旧是资金困扰。尤其是当前债务集中到期面临兑付压力的当下。

实际上，1月17日，股价大跌当日就有传言佳源国际控股3.55亿美元的优先票据已经到期，债务违约则是股价暴跌的幕后推手。随后，佳源国际控股发布消息称，有关集团分别于2018年1月19日及4月26日发行共值3.5亿美元票息8.125厘的优先票据，集团确认已偿还全数款项，并强调集团目前财务状况健康，业务运作正常。

但有迹象表明，佳源集团仍旧面临更多的到期债务。根据该公司公告，佳源集团旗下五星电器分别有两笔1月18日和1月24日到期的债务。

对此，佳源集团方面表示，五星电器1月18日到期信用证，公司已经按期归还，资金来源为销售回笼资金。此外五星电器1月24日到期的2.5亿元债务为低风险业务，有100%存单质押，公司可解除存单质押后用于还款。

据佳源国际半年报显示，截至今年上半年，佳源国际的银行及其他借款约为99.5亿元。在该等借款中，约33.3亿元将须于一年内偿还，而约66.2亿元将须于一年后偿还。

沈天晴在2018年半年报发布时表示：“预计下半年将会是项目并购的好机会，公司会适时调整购地策略，以较低溢价获取优质土地储备，提前布局价值洼地”。但是否因扩张提速导致资金链紧张尚不得而知。

严跃进表示，股价下跌往往和债务压力有关，企业本身近期要审视当前的资金问题，防范各类资金问题扩大。

另一位专业人士指出，中小型房企当前普遍面临资金压力，随着进入债务集中兑付周期，已有多家房企出现了债务违约。而债务危机爆发的潜在可能也给企业带来更多的不确定性，港股未有跌停机制，也给做空机构操作带来空间，不排除其他企业面临同类风险。

北京商报记者 董家声/文 高蕾/制图

做空还是掏空

经过一个周末后，佳源国际管理层终于在1月21日召集投资者进行说明。关于股票价格下跌的原因，沈天晴首次发声称，初步推断是做空机构利用舆论发布不实消息，误导投资者以便混水摸鱼所致。

一位业内人士分析，佳源国际的遭遇不排除机构做空可能，但究竟是何方机构做空佳源国际却语焉不详，不禁让外界猜测。另外有一个细节更引人注意，就是当天股价大跌后佳源国际并没有做出正常上市公司的标准护盘动作，启动回购股票。

实际上，与佳源国际同样在1月17日遭遇股价大跌的阳光100，截至目前已两次启动股票回购。就在1月17日股价跌幅逼近80%后，阳光100中国对外宣布将进行股份回购，并于1月18日购回2975.4万股，占购回前公司总股本的1.1391%；之后的1月23日，阳光100中国再次发布公告表示，公司在1月22日购回了434.6万股公司股份，约占购回前公司总股本的0.1664%。相反，佳源国际对于为什么没有回购并未做出解释。

在投资者说明会之前，也有声音质疑，与其说是被做空，不如说被掏空。佳源国际股价大跌的重要导火索之一就是大股东的大笔卖出，从而引发了更多券商的清仓式抛售。

据香港交易所披露的文件显示，佳源国际控股董事会主席沈天晴及其妻子王新妹于1月17日以平均每股2.7611港元的价格出售了9362万股公司股票。文件显示，两人在佳源国际控股的持股比例从57.65%降至53.92%。大股东减持的9362万股约合2.6亿港元，占整个成交金额接近1/4。

易居智库市场研究总监严跃进表示，指出有做空机构发布不实消息却没有点出做空机构是谁，显得不太有说服力。有一个可能就是，或是套现或是为缓解当前面临的资金压力，企业管理层抛售了部分股份。但因为此前销售业绩的乌龙事件和债券兑付危机事件的影响，带来更多投资者的跟风抛盘，导致难以抑制的下跌。

关于暴跌当天大股东出售股份的原因，佳源国际给出的解释是，大股东沈天晴有部分股票做了抵押融资，因1月17日当天出现大跌未能及时补仓而被强制平仓。佳源国际表示，此次事件后，大股东沈天晴目前持有的佳源国际股票没有再被强制平仓的风险。

业绩乌龙还是造假

股价的闪崩让这家原本并不显山露水的地产公司——佳源国际一夜之间爆红。之前该公司被排名机构列为年度增长最快的房企一事也被外界认为是引发该公司股价大跌的另一个诱因。

据此前乐居财经发布的《2018中国

百强房企销售增幅排行榜》显示，佳源集团以875.5亿元的销售额位居35位，位列多家知名房企之前。事实上，2017年佳源业绩的统计对象佳源国际的销售额仅79.2亿元，超过1000%的销售增幅也让佳源荣登房企销售增幅榜榜首。

该增幅受到外界关注后，1月14日，佳源集团发布声明称，佳源集团与佳源国际主体完全不一致，实际情况是佳源集团2017年的销售额为508.25亿元，2018年的销售额为875.5亿元，实际增幅为72.2%。

事实上，佳源国际营收只占了集团地产板块的20%左右。统计显示，2018年全年，佳源国际连同其附属公司团合同销售金额约201.804亿元，同比增加94.60%；合同销售面积约178.72万平方米，同比增51.88%。但2018年12月该集团实现的合约销售额约21.52亿元，同比减少31%。

在1月21日的投资者说明会上，佳源国际管理层也表示，此次做空机构利用自媒体引用某机构《2018百强房企销售增幅排行榜》错误榜单，捏造虚假新闻以损害公司声誉，也是造成股价下跌的原因。

“无论是有意还是无意，机构统计榜单上佳源国际夸张的业绩增长幅度，很难说是否有助于推高公司股价。”一位地产人士表示。

北京中原地产首席分析师张大伟分析，近一年来，地产公司股价平均涨

同日出让4宗宅地 海淀将新添2000套共有产权房

北京商报讯(记者 崔启斌 荣蕾)1月23日，北京市规划和自然资源委员会共出让4宗宅地。其中3宗共有产权房地块全部位于城六区，根据《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则(试行)》的规定，城六区新建项目套型总建筑面积最大90平方米。因此，结合用地具体规划条件，海淀区的2宗共有产权房用地，将为该区域新添约2000套共有产权房，石景山区的共有产权房也将新增400余套共有产权房。

具体来看，共有产权房方面，海淀区清河安宁庄1820-618A等地块建筑控制规模为141907平方米，

土地性质为R2二类居住用地、A8社区综合服务设施用地、S32公交场站设施用地、U17邮政设施用地。其中住宅用地建筑规模为101500平方米，房屋销售均价不高于44800元/平方米；海淀西三旗建材东路东侧的1814-630等地块，整体建筑规模为31629平方米，土地性质为R2二类居住用地、A4体育用地、A334托幼用地。其中住宅用地建筑规模为25750平方米，房屋销售均价不高于43600元/平方米；石景山区阜石路1603-61(部分)地块整体建筑规模为43844.077平方米，土地性质为R2二类居住用地(中标人自持4400

平方米)。除自持部分外，该地块其余部分全部用于建设“共有产权住房”，房屋销售均价为38000元/平方米。上述共有产权房均含全部装修。

限竞房方面，海淀区地铁16号线北安河车辆段综合利用项目HD00-0700-0001、0002、0003、0004地块，整体建筑规模为302600平方米，用地性质分别为A334托幼用地、F3其他类多功能用地、R2二类居住用地。其中住宅用地的地上建筑规模为22570平方米，所建商品住房销售均价不超过55188元/平方米，且最高销售单价不得超过57948元/平方米。