

# 佳兆业遭爱建信托提前索债 6.5亿资产被冻结

证券时报记者 翁健

尽管佳兆业 (01638.HK)澄清了破产重组的传闻,但公司面临的债务危机的确严重。爱建股份(600643)今日公告,旗下子公司上海爱建信托有限责任公司日前向法院申请,要求佳兆业旗下企业提前归还6.5亿元的资金,而佳兆业相关资产目前已被冻结。

据公告,2014年3月份,爱建信托发行了累计规模为6.99亿元的爱建-佳兆业杭州项目投资集合资金信托计划,该信托计划于2014年3月14日成立,到期日为2016

年3月14日。爱建信托根据规定集合运用信托资金,其中4800万元向杭溪隆业房地产有限公司增资进而持有其49%股权,剩余6.51亿元向杭溪隆业提供股东借款。杭溪隆业的实际控制人,正是佳兆业集团。

爱建股份在今日披露的公告中表示,由于佳兆业面临重大不利情形,可能对上述信托计划构成重大不利影响,爱建信托作为该信托计划的受托人,依据双方签署的《股东借款合同》中的交叉违约条款,要求杭溪隆业提前归还股东借款本金。

为此,爱建信托已于日前向上海市第一中级人民法院提起民事诉讼,

并于近日收到受理案件通知书及传票,上海市一中院已受理该诉讼请求,并定于今年3月11日开庭审理。

另外,据悉,上海市一中院已裁定查封、冻结杭溪隆业的银行存款6.51亿元或其他等值财产。2015年1月9日,上海市一中院已办理完毕杭溪隆业土地使用权及在建工程查封手续。

爱建股份表示,此次诉讼是爱建信托旗下信托计划涉及的法律纠纷,该信托计划的财产非爱建信托固有财产。为保障信托受益人利益,爱建信托按照信托合同约定,在该信托计划到期前采取主动管理措施。因此此次诉讼尚未开庭,无法判断对公司利润的影响。

此前,已有多家金融机构向法院申请查封冻结佳兆业的相关资产,其中涉及的信托计划包括:华润深国投信托于2014年6月份成立的“鼎新131号”、“鼎新130号”。上述信托计划分别投资了佳兆业苏州塔园路项目及佳兆业苏州黄桥项目,涉及优先级资金共10亿元。

除爱建股份外,还有其他上市公司也卷入佳兆业风波。其中,兆驰股份于2014年5月斥资2亿元参与外贸信托“富祥25号”信托计划,该信托计划于2014年5月份发行,信托资金主要用于向佳兆业旗下企业湖南达业房地产开发有限公司增资。

## 汇源通信实控人涉嫌贿赂被监视居住

汇源通信(000586)今日宣布,公司实际控制人徐明君因涉嫌贿赂犯罪,被检察机关自2014年12月22日起执行指定居所监视居住。公司未披露实控人被监视居住的原因。

公告显示,汇源通信于1月9日接到控股股东明君集团科技有限公司书面通知,获知徐明君被监视居住一事。汇源通信表示,目前暂时无法与徐明君本人取得联系,但公司生产经营情况正常,重组工作正常推进,暂未受到影响。公司将尽快更换董事,并将密切关注事件的进展情况,及时履行信息披露义务。

根据《刑事诉讼法》的相关规定,监视居住,是指人民检察院为了保证侦查、起诉工作的顺利进行,责令犯罪嫌疑人不得离开指定区域,并对其活动进行监视的一种强制措施。

事实上,徐明君此前已经缺席汇源通信的董事会。汇源通信第九届二十次董事会会议于1月7日以通讯方式召开,当时徐明君因个人原因未能参加会议。从时间上来看,徐明君已经被执行监视居住。

公开信息显示,徐明君上一次露面是在2014年10月的第十五届中国西部国际博览会,当时明君汽车作为四川新能源汽车企业代表参展。

徐明君是四川自贡人,于1998年9月创立明君集团科技有限公司,涵盖汽车、机械、房地产开发及矿山能源四大核心产业板块,曾成功重组了大型央企东方锅炉(集团)股份有限公司下属水利机械、锅炉部件业务。2009年8月,明君集团成功控股汇源通信。目前,集团拥有下属子公司17家,总资产43亿元。

(卢龙)

## 27家上市房企去年销售仅三成达标

证券时报记者 蒙湘林

2014年全年,受银行信贷紧缩等因素影响,房地产市场成交低迷。尽管去年下半年以来各类“救市”政策陆续出台,年底出现“翘尾行情”,但是大多数大中城市成交量仍然同比下滑。从现有27家上市房企披露的2014年全年销售数据看,仅有9家完成全年销售目标,均为大中型房企。

对于2015年房企业绩的表现,联合创投董事长徐志强预计,今年房企业绩分化的趋势将更加明显,甚至会出现大鱼吃小鱼的情况。产品周转慢、拿地成本高、信贷受限的房企将成为今年行业整合的“牺牲品”。

### 9家大房企达标

据中原地产研究部统计,目前已公布2014年全年销售数据的27家房企,总销售额1.25万亿元,相比2013年的1.06万亿元,上涨约18%。

虽然总的销售额大幅上涨近二成,但这些企业完成年度销售任务的情况并不理想。在27家企业中,仅有9家企业完成任务。完成全年销售目标的9家房企分别为万科、恒大、碧桂园、融创、招商地产、远洋地产、新城控股、时代地产和花样年。据了解,深圳控股和当代置业等企业只完成了年度销售目标的七成左右。

中原地产研究首席分析师张大伟对此表示,房地产市场分化严重,

整体降温明显。目前已经公布销售业绩的企业均为上市房企,而且完成情况比较好,实际上未公布业绩的企业情况更差。这些完成销售目标的企业,大都集中在千亿级别的大房企中,这些企业因为布局相对合理,土地储备优质,在2014年实现逆势上涨。另外,因为2013年房地产市场爆发,这些企业都预留了大量的销售结转,从而帮助他们在2014年取得好的销售业绩。

### 资金面危机继续

2014年以来,受到银行信贷紧缩、楼市销售不佳等因素的影响,一些房企深陷资金链危机。浙江兴润置业、广东光耀集团、青岛君利豪集团、南京福地、杭州中都集团、佳兆业集团等房企,接连出现经营危机。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,目前全国多数大中城市楼市库存仍然偏高,2015年市场仍然面临着“去库存”的压力,楼市“惜贷”常态化的基本盘也没有改变,对于大多数中小房企来讲,2015年仍然会面临资金面的紧张状况,仍然有可能出现债务违约风险。

### 三类房企最受伤

联合创投董事长徐志强告诉证券时报记者,2015年最有可能“受伤”的房企将有三类。具体来看,产品周转较慢,特别是产品结构集中在中高端的企业现金流压力较大,去化慢;前期拿地激进,导致成本构成

企业	2014年销售额(亿元)	同比增长	2014年销售目标(亿元)	完成情况
万科	2151	25.9%	2000	107.6%
保利	1367	9.0%	1500	91.1%
恒大	1315	31.0%	1100	119.5%
碧桂园	1287.9	21.5%	1280	100.6%
华润置地	652	1.5%	700	98.9%
融创	658.5	31.0%	650	101.3%
富力	544	29.0%	600	90.7%
绿地地产	510.5	18.2%	500	102.1%
龙湖	490.5	2.0%	570	86.1%
金地	490.4	9.0%	500	81.7%
雅居乐	441.6	9.6%	480	92.0%
远洋	401	12.0%	400	100.3%
首创置业	248.6	26.8%	280	88.8%
新城控股	245.1	19.0%	240	102.1%
旭辉	212.1	38.6%	220	96.4%
合盛泰富	205	25.0%	210	97.6%
方兴	185	3.0%	200	92.5%
时代地产	152	37.8%	150	101.3%
奥园	122.2	22.0%	150	81.5%
雷洲	120	9.0%	132	90.9%
金地福寓	114.37	113.0%	120	95.3%
宝龙地产	106.48	12.6%	120	88.7%
花样年	102.14	1.0%	100	102.0%
瑞安房地产	97.5	-41.0%	130	75.0%
五矿建设	75.1	25.0%	80	93.9%
深圳控股	74	-17.8%	100	74.0%
当代置业	73.5	68.0%	100	73.5%

蒙湘林/制表 周靖宇/制图

较高而影响销售资金回笼的企业,已经出现了危险信号;大部分资信不好、信贷受限的中小企业,很可能在今年面临资金链断裂的风险。因此,多元化融资,降低负债结构,降低短期负债比例成为这三类房企今年的首要任务。

徐志强还预计,今年将有更多中

小房企通过降价销售回笼资金,降价可以是局部也可以是大范围的;如果资金状况恶化,卖股权、卖项目也将成为企业短期内求生的选择。比如2014年以来,绿城频繁向融创、中交出售股权等,皆为当时资金面相对较为紧张的缘故。

## 前海地块私人订制迎来首家港企

证券时报记者 靳书阳

1月9日,嘉里建设以38.6亿元成功拿下前海深港合作区一宗商业用地,成为自2013年7月前海出让首宗土地以来,首家进驻的港企。

在嘉里建设进驻之前,前海共出让15宗地块,竞得者均是卓越、华润置地、世茂、兆华斯坦等内地或外资房企。众所周知,深港合作是前海概念的重要元素。2013年前海开启土地出让以来,前海管理局就期待有港企踊跃拿地,但即使原为港企量身定做的出让地块,最终也一直被拥有内地背景的港企夺标。此次嘉里建设成功拿地,打破了这一怪圈。

根据这宗土地的竞拍要求,竞买人最新财政年度(2013年或2014年财政年度)总资产不低于1000亿港元。最新财政年度中,已经建成的香港各类投资或收租物业体量不少于200万平方呎。另外,还需独自或合作开发建设位于香港的单一项目体量不少于150万平方呎。

以上条件极为苛刻,符合此标准的房企只有中海地产、新世界、新鸿基、和黄地产等港企或港资背景的企业。由于中海地产最终并未参与竞拍,所以这块土地最终花落“货真价实”的港企。

早在2013年11月27日,前海

推出两块商业性办公用地,设置的前置条件是竞标方必须在前海注册,但其母公司或其实际控制人须为在香港注册的企业。这些标准被业内解读为是向港企定向出让的限制性条件。最终,前海世茂投资(深圳)有限公司和深圳市香江供应链管理集团有限公司竞得两宗土地的使用权。但是,这两家公司的母公司虽在香港注册,却并非真正意义上的港企,而是主要业务在内地的内资企业。

此次的前海土地出让,不仅对竞拍企业的资产总值进行了限定,还对竞拍企业在香港区域的开发规模进行筛选。这就使得主要业务在内地、注册地在香港的“伪”港企很难再钻空子。

1月9日15点,本次土地出让正式拍卖时,现场仅青翠投资有限公司和嘉里置业中国有限公司两家竞买人。

资料显示,青翠投资成立于2014年10月10日,是港企新世界以及恒基地产的“马甲”公司,嘉里置业则是

另一家港企嘉里建设的子公司。经过一番竞价,最终新世界联合体只愿意加价至38.55亿元,嘉里建设最后以总价38.6亿元、楼面价1.97万元/平方米拿下前海地块,溢价率22.5%。从楼面价来看,1.97万元/平方米的价格要低于之前华润置地等房企在前海的拿地价格,上述房企的拿地单价均超过2万元/平方米。由此可见,竞拍方案的量身定制,确实为港企成功入驻前海扫除了不少竞争对手。

## 昔日北京万柳地王项目入市 均价14.5万/平米

证券时报记者 张达

昔日北京万柳地王出品的项目中赫·万柳书院日前“亮相”,销售均价为14.5万元/平米。依此估算,其205至558平米三居至五居的产品,起步价不低于3000万元,部分产品甚至会达到7000万元级别,而其全盘价值超1300亿元。

自2012年7月拿地至今,万柳书院项目共历时29个月。作为精装修成品现房,很多人曾以为该项目将

开创豪宅价格之最,不料其销售均价为14.5万元/平米,低于融创农展馆地王项目16.5万元/平米的价格。

对此,中赫置地品牌总监朱敏表示,与顶级住宅匹配的未必是最高市场价格,而是最有说服力的品质和清晰的价格逻辑。

两年前,中赫置地拿下万柳地王的股权曾令业内咋舌,但经历了地王频出的之后两年,万柳项目的比较优势更加明显,定价理性利于从容销售。精装成品现房以这样的

价格进入市场,在现在的顶级住宅领域应该是颇有竞争力的。”亚豪机构市场总监郭毅表示。

据了解,随着中赫·万柳书院以14.5万元/平米的均价启动现房销售,羊年的京城楼市,“满城尽是十万宅”也不仅是打趣。历数2012年乃至2014年上半年诞生的诸多地王,都将在羊年陆续亮相,而这些项目都深陷地价与周边房价“倒挂”的困局。郭毅认为,豪宅井喷元年的较大供应量对应的依旧可能是有限的塔尖客户群,一场争食难免。

## 北斗星通重组生变

北斗星通(002151)今日公告,将于近日研究论证是否修改或终止发行股份购买资产并募集配套资金的方案。公司股票今日起停牌。

2014年12月25日,北斗星通的重组预案被中国证监会否决。证监会并购重组委在审核中关注到,标的企业华信天线的实际控制人在担任华颖锐兴总经理期间,投资设立同业标的企业,导致相关知识产权存在法律纠纷风险,且工商局查询信息显示,其目前仍为华颖锐兴股东,标的企业未来

经营存在重大不确定性。

对于此法律风险,无论是在北斗星通的重组预案、草案、独立财务顾问报告,还是法律意见书,均没有与该纠纷相关的表述。

证券时报记者查阅公告发现,自2014年5月开始筹划的本次重大重组,是北斗星通2007年上市以来的首次重组。根据预案,北斗星通拟以发行股份及支付现金相结合的方式购买华信天线100%的股权,以发行股份方式购买佳利电子100%的股权,交易总金额为16.1亿元。(岳薇)

## 保利地产去年净利122亿 同比增长13.36%

保利地产(600048)今日公布2014年业绩快报,2014年度,公司实现营业收入1089.59亿元,同比增长17.98%;净利润121.83亿元,同比增长13.36%;每股收益1.14元。

保利地产称,报告期内公司收入

与利润均取得一定增长,主要源于公司已销售的房地产项目在年内竣工交付并结转收入。报告期内保利地产实现签约金额1366.76亿元,同比增长9.09%,为以后年度的业绩增长奠定了基础。

(阮润生)