

内忧平息 豪宅解锁

佳兆业企稳需过外债关

新年对于佳兆业而言可谓是峰回路转，伴随着郭英成的回归，佳兆业的危机也正在出现缓和迹象。不久前，总计约333.2亿元的境内债务已经办理完相关手续，完成重组。其中，中信银行和中信信托提供了约163.5亿元供重组之用。昨日又传出好消息，位于广州的佳兆业天御项目已经解锁，这对于佳兆业无疑是一个好消息。不过业内人士认为，尽管内忧在不断化解，但是境外的债务问题一直没有进展，对于在香港上市的佳兆业非常不利。

广州豪宅全面解封

继去年9月广州黄埔佳兆业城市广场解封，日前，该公司位于广州的又一豪宅项目全面解封。

相关人士透露，这次“解封”的项目是位于白云沙太路的佳兆业天御。据悉，公司相关合作单位已接到佳兆业方面的开工函，相关团队已进场筹备前期认筹工作，预计在3月全面启动销售。

该消息同样得到佳兆业相关负责人的确认，该人士表示，佳兆业天御项目确已具备解封条件，正在办理解封手续，项目已正式开始迎客，近日即可启动销售。

资料显示，目前佳兆业在广州共有4个在建项目，除了佳兆业天御外，还包括黄埔佳兆业城市广场，该项目已完成封顶，只待办理完解封手续后即可上市销售。此外，金融城板块的佳兆业1号与白云同和板块的佳兆业天墅两个项目，目前处于设计阶段。业内人士表示，该项目解封表明佳兆业广州遭查封项目均告解封。

由此，佳兆业在华南区域项目正在陆续实现解封。佳兆业公告显示，目前公司在深圳有4个物业项目处于预售阶段。公司正积极与债权人商讨，以尽快重新开售深圳这4个物

业项目。由于4个项目体量庞大，且深圳楼市持续火热，项目恢复销售将为佳兆业带来丰厚业绩回报。

此外，相关人士透露，佳兆业杭州在售的两个住宅项目，其中一个项目已获中信银行接盘偿还爱建信托的债务。同时佳兆业已向法院递交解封申请书。

据不完全统计，自去年9月以来，佳兆业在广州、上海、苏州、杭州、武汉、惠州等多个城市的项目已经重新恢复销售。

完成约333亿债务重组

就在佳兆业房源接连解封的当下，公司业绩也正走上正轨。不久前，佳兆业公布了1月的销售业绩，这是时隔一年多后，佳兆业首次公布月度销售业绩。

数据显示，佳兆业1月总合约销售为22.46亿元，实现销售建筑面积约为12.8万平方米。平均售价为每平方米1.75万元。其中，深圳、广州、上海等一线城市依旧是公司销售的主力区域。其中深圳销售均价更是高达5万元/平方米。

值得关注的是，截至2月25日，集团金额约333.2亿元的境内债务已经办理完相关手续，完成重组。其中，中信银行及中信信托有限责任公司向集团提供了约163.5亿元供重组之用。同时，中信等机构还表示，



将继续向集团提供融资，支持集团业务发展。

逐渐恢复正常经营秩序的佳兆业，近日正式宣布进军足球领域。深圳足球队新赛季将以“深圳佳兆业”名头出征中甲联赛。业内人士称，回归正轨的佳兆业渴望以此修复企业品牌形象，重新获得官方、市场、大众的认可和关注。

海外债务悬而未决

相比于国内房源接连解封以及国内债务重组顺利完成，佳兆业的海外债务重组依旧深陷泥潭。

2月17日，佳兆业发布关于境外债务重组的最新公告，称已获得58%境外债权人支持。不过，根据佳兆业境外债务的相关条款，佳兆业的海外债务重组计划需要获得75%境外债券和贷款投资人的支持。数日前，佳兆业高级顾问谭礼宁曾表示，佳兆业计划寻求法院批准召开债

权人会议，就其计划再次投票。佳兆业有信心获得75%的支持。

事实上，从2015年初融创中国的重组至今，佳兆业与这些境外债权人周旋已达一年之久。

相关人士透露，目前一些债权人只拿出部分债券签署佳兆业的重组支持协议，因为他们只需要在协议投票期间签署部分债券而非所有债券，即可获得佳兆业提出的“回馈”，同时，也给自身留有回旋余地。

目前，佳兆业面对的最主要的对手仍是以BFAM和Farallon为主的境外债权人，作为另类投资管理机构及华尔街对冲基金，它们的“针对提案”也获得了部分债权人的支持。业内人士表示，不排除与债权人进一步协商的可能，毕竟重组失败进入法律程序，所有人都是输家。

北京商报记者 董家声

· 红黑榜 ·



融创宣布收购东莞松湖项目



昨日，融创广深区域正式公布了公司位于东莞的两个地产项目。此前关于融创收购入股环鑫地产松湖项目的传言也得到证实。融创表示，位于大岭山板块的松湖地块是公司在东莞的第一个项目，将与当地开发商环鑫地产一起携手开发。项目坐落于东莞市松湖板块大岭山镇核心区域，地块面积34839平方米，容积率2.2，计容建筑面积76646平方米，建筑密度30%，绿化面积30%。

小编插话：融创通过收购继续完善二线城市布局。

凯德集团去年营业利润同比增16.8%



近日，凯德集团官网披露其2015年度财务报告，2015年凯德集团实现收入211.4亿元，同比增长21.3%；营业利润则录得约38.3亿元，同比增长16.8%。据了解，2015年凯德集团录得49.8亿元的税后净利，而其中营业利润占比高达77%；凯德集团称，在过去四年，其营业利润每年都占到全年净利的2/3以上。

小编插话：自持型物业高达74%的凯德集团通过战略转型保持营业利润的增长。

龙湖拟发行第二期20亿元公司债



3月1日，龙湖地产有限公司宣布，公司间接附属公司重庆龙湖企业拓展有限公司将于2016年3月4日及7日向合格投资者发行第二期境内公司债券。第二期境内公司债券的发行基础规模为人民币20亿元，可超额配售不超过人民币20亿元，分为两个品种，即：为期六年，第三年末发行人有权调整票面利率及投资者有权回售债券，以及为期十年，第五年末发行人有权调整票面利率及投资者有权回售债券。

第二期债券中六年期品种及十年期品种的票面利率询价区间分别为2.8%-3.8%及3%-4%，最终票面利率将于2016年3月3日根据簿记建档结果确定。

小编插话：境内公司债票面利率较低，利于房金融资和改善财务状况。



大悦城2015年溢利同比下跌超五成

3月1日，大悦城地产有限公司发布盈利警告。根据集团截至2015年12月31日止年度未经审核综合管理账目及现时可得的其他资料，预期集团截至2015年12月31日止年度的溢利将较截至2014年12月31日止年度的溢利下跌约50%-60%。

大悦城解释称，根据现时可得的资料，董事会认为下跌约70%归因于截至2015年12月31日止年度，集团投资物业重估公允价值税前收益同比大幅下降；另外还有人民币贬值导致汇兑亏损，以及截至2015年12月31日止年度，因交付项目的产品结构发生变化，销售均价降低，致使物业销售收入下跌两方面的原因。

小编插话：业绩分化是未来的主线。

北京节后房租不升反降

受春节长假影响，2月北京住宅租赁市场整体交易量持续走低，价格也有所回落，但节后回温迅速。据伟业我爱我家集团数据中心统计，2016年2月，北京住宅租赁交易量较1月同期回落1.2%，交易量连续两月下滑。月租赁均价为4395元/套，较上月同期下降1.1%。

不过，春节假期结束后，北京租赁市场回温迅速，2月14日-26日13天的交易量占全月的93.3%，达到了1月全月的八成，日均交易量也较1月增加88.5%，较

去年12月增加77.9%，北京春季租赁高峰已经到来。

分户型来看，2月一居室交易占33.7%，较上月下降0.6个百分点，月租金均价为3923元/套，环比下降0.8%；二居室交易占43.3%，较上月下降2.2个百分点，月租金均价为4641元/套，环比下降1.5%；三居及以上户型占23%，较上月多出2.9个百分点，月租金均价为4690元/套，环比下降2.1%。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析，2月时间短，又有春节长假，整体交易量下滑是在意料之中的。

节后随着人员的回流，市场升温迅速，回暖势头非常明显。不过，由于节后租房的主体为外来务工人员，市场需求集中在中低端住宅，其配套设施相对较差，位置也较为偏远，因此整体租金均价反而有所回落，而这点从本月成交量前五的区域全部位于五环之外就可以看出。

胡景晖表示，春节过后历来是北京租赁市场的旺季，预计春季租赁高峰将延续至3月底。进入3月，随着各档次租赁需求的逐步释放，尤其是租赁需求

北京商报记者 董家声