

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:境内公司债券票面利率较低,利于房企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

的进一步增多,北京租金价格或将缓慢回升。由于近两三年,近郊和远郊区有大量的新楼盘竣工入住,也在很大程度上充实了租赁市场房源供应,与此同时,近郊和远郊区交通等配套资源的逐步完善,也吸引了越来越多的租赁需求从租金价格较高的城市核心区流向租金价格相对较低的近郊和远郊区,这在一定程度上缓解了租金上涨压力,租金价格大幅上涨的可能性不大。

北京商报记者 董家声