

账面现金由110亿元降至19亿元

# 佳兆业重振面临“人财两空”

近来好消息不断的佳兆业正在走上回归之路。3月29日，佳兆业披露公司近期发展状况。公告显示，佳兆业约90%境内债务已结付或通过其他方式解决，境外债务重组方案也已获得包括Farallon和BFAM在内的相关债权人80.9%赞成。但相关人士表示，“起死回生”的佳兆业依然面临资金紧张、人才流失、房源待解、债务扫尾等诸多隐患，未来的回归之路仍然危机四伏。

## 海外债务仍待落听

根据佳兆业披露的公告显示，目前佳兆业约90%境内债务已结付或通过其他方式解决；境外债务重组方案也已获得包括Farallon和BFAM在内的相关债权人80.9%赞成。值得注意的是，赞成比例达到了法定的75%以上。根据该公司债券募集说明书显示，持有未偿还债券余额比例未达到25%的投资者，就不可以针对该公司采取强制措施。

“这对于佳兆业而言堪称重大利好。”一位房地产业内人士分析，从公告披露的内容来看，佳兆业重启虽未彻底完成，但境内、境外的债务称得上取得了重要进展，可以说大方向已经确定，旷日持久的佳兆业海内外债务重组之路已进入最后的收官阶段。

海外债务重组方面，佳兆业表示将根据协议安排落实文件，并整合修改重组条款，预期于3月29日或之前向开曼群岛大法院及中国香港高等法院提出申请，要求豁免召开会议。

## 房源被锁待解

“数月来人们将更多焦点集中在佳兆业的债务重组上，但回归为一家正常的企业佳兆业还有很多问题要解决，”相关人士表示，其中房源待解依然是企业的心头之患。

统计显示，截至3月1日，佳兆业共有24个项目处于锁定和冻结状态，较去年9月底减少11个。按照佳兆业公告，若干债权人已经向法院提交撤销针对集团的相关诉讼，项



目解封有加快的趋势。

但目前该公司在深圳有4个处于预售阶段的项目仍处于被锁定及受司法查封状态。对此佳兆业表示，正积极与债权人商讨，以尽快重新开售深圳4个物业项目。

上述人士分析，目前仍处于被锁状态房源均为佳兆业位于重点城市优质项目，无法销售形成现金流对企业而言如鲠在喉。

值得注意的是，此前深圳房价大涨，屯兵深圳的佳兆业因深圳房价暴涨而被各界看好。但随着政策空降，深圳房价得到抑制，迟迟无法得到房源解锁让企业很可能错过最佳销售窗口期，这对佳兆业来说绝不是好消息。

## 现金流锐减

但专家也指出，回归正常并不意味着佳兆业能在短期内再次崛起为有竞争力的大型房企。首先资金问题是佳兆业董事会主席郭英成面临的首要难题。

截至2015年3月2日，佳兆业现金余额由2014年上半年的110亿元降至19亿元。此前，截至2015年9月底，佳兆业的总流动资产约为1040.03亿元，总非流动资产约为130.2亿元；总流动负债约为968.28亿元，总非流动负债约为102.72亿元。

佳兆业的公告中还披露了2014财年、2015财年首三个季度业务表现，收益分别为174.52亿元、39.84亿元；毛利分别为63.58亿元、-0.19亿元；经营溢利分别为-11.64亿元、-10.92亿元；公司权益持有人所占溢利分别为

为-40.95亿元、-15.49亿元；毛利率分别为3.6%、-0.5%。

业内人士评价，信用仍是关键。当年佳兆业被融创中国董事局主席孙宏斌言中无法披露年报的状态已经开始有所改善，但毕竟上两年度的全年业绩未能得以完全披露，甚至无法获得国际投资机构的评级，从而无法发债融资。作为港股上市公司，企业透明度相当关键，公司财报需要审核以及接受港交所的询问，这会有助于资本市场恢复对佳兆业的信心。

## 人才缺失之困

佳兆业危机以来，全国范围内企业众多员工不得不离开岗位。这对当前正在驶入回归之路的佳兆业来说也是亟须解决的问题之一。

数日前，佳兆业旗下地产、金融、文化、城市更新、足球等11家公司相关部门人士一起参加了2016春季专场招聘会。招聘对象包括300多个职位，涵盖人力、投融资、开发、营运等职务。同时，佳兆业曾经启动的离职员工返聘制度“回佳计划”也重新启动，一部分离职人员正在选择回归。

根据对佳兆业确定的“强地产、多元化、新事业、轻资产、重利润、控风险”的发展战略，佳兆业近期大规模吸收新人和以往离职人员多集中在文体、旅游、酒店、影院等“大文化”领域。业内人士表示，多元化扩张让佳兆业对人才需求急剧增加，日益复苏的佳兆业当前最需要的是吸纳有经验、有资源的中高层人才。

北京商报记者 董家声

# 一二线城市土地成交单价大幅上涨

持续升温的一二线城市将土地价格再次推上新的高峰。中原地产研究部统计数据显示，2016年一季度一二线城市住宅地价明显上涨，其中一线城市因为供应创历史最低纪录，仅成交20宗住宅用地，平均楼面价为1.3万元，同比上涨了37%。而二线城市涨幅则更大，一季度成交的723宗住宅地块中，平均楼面价同比涨幅高达60%。

中原地产首席分析师张大伟分析，从目前市场看，一二线城市库存明显锐减，而土地供应的减少又影响了市场的预期，目前一二线城市的库存去化周期基本都在10—12个月以内，这种情况下市场价格的加

速上涨趋势非常明显。

从供应上看，目前一二线主要15个城市合计住宅库存面积2月为10878万平方米。相比1月的11293万平方米环比降低了3.7%。

从土地市场看，一二线地王频繁出现，从北京、上海到南京、杭州等城市，均在一季度出现了多宗地王，这种地王频繁出现的现象，导致市场预期升温，整体一二线房价涨幅开始加速。

业内人士表示，除了楼市火爆外，土地价格上涨与信贷全面放松直接相关。调查显示，目前一二线城市银行执行更加宽松的信贷政策。2月16日发布的1月新增人民币贷款

数字达到2.51万亿元，创出单月信贷投放历史新高，同比多增1.04万亿元，个人贷款多增的绝对主力也是中长期，房地产按揭明显增长。

此外，持续的股市恶化，导致资金无处可去，特别是2015年开始的股灾去杠杆，导致市场上大量的资金进入房地产市场，而一二线城市的资产优质，成为游资首选并不意外。

原本一二线市场的库存就相对较少，杭州、宁波、合肥、南昌、福州、厦门等二线城市的库存量已出现连续4个月环比下跌，北京、上海等城市的库存也持续低位，这种情况造成了市场容易被鼓动上涨。

北京商报记者 董家声/整理

## · 红黑榜 ·



### 华夏幸福 去年销售额同比增41%



3月29日，华夏幸福基业股份有限公司发布公告称，2015年公司销售额共计723.53亿元，较上年同期增长41.17%。其中，产业新城业务销售额共计593.67亿元，城市地产签约销售额120.72亿元，其他业务销售额9.14亿元。据了解，去年华夏幸福签约销售面积共计770.94万平方米，较上年同期增长32.58%，其中产业新城签约销售面积642.53万平方米。

**小编插话：**依托产业新城布局房地产开发是华夏幸福的重要策略。

### 龙湖 去年核心净利润69.5亿元



近日，龙湖地产有限公司发布截至2015年12月31日止年度业绩。公告显示，龙湖地产2015年合同销售额达至人民币545.4亿元，较上年增长11.2%；营业额为人民币474.2亿元，其中物业投资业务租金收入增长61.5%至人民币14.2亿元。

盈利方面，2015年度，龙湖地产归属于股东溢利为89.9亿元，减除少数股东权益及评估增值影响后的核心溢利为人民币69.5亿元，同比增长5.1%，归属于股东的核心净利润率为14.6%，分红比例提升5个百分点至核心净利润的30%。此外，据透露，龙湖2016年销售目标为620亿元，较2015年同比提升了14%。

**小编插话：**聚焦一二线城市是龙湖业绩增长的保障。

### 碧桂园 今年第二期40亿公司债发行完成



昨日，碧桂园控股有限公司宣布，已于2016年3月29日完成全称为“碧桂园控股有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)”的发行。

据了解，碧桂园国内2016年第二期非公开发行债券的发行金额为40亿元，票面利率为每年4.55%，年期为四年，附第二年末本公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。碧桂园称，发行国内2016年第二期非公开发行债券所得款项将用做本集团若干现有债务再融资及一般营运资本用途。

**小编插话：**融资成本降低利于房企改善财务状况。



## 合生创展 去年净利下跌44%

昨日，合生创展集团发布的2015年度全年业绩显示，截至2015年12月31日止，合生创展录得营业额128.45亿港元，较2014年170.45亿港元下降25%；录得股权持有人应占溢利为16.46亿港元，较2014年度29.47亿港元下跌44.15%。

合生创展表示，交付及落成物业的整体平均售价下降19%至每平方米人民币13460元；毛利率则由2014年的30.8%下降至24.6%，主要由于溢利率相对较低的刚需项目占比增加所致。

合生创展表示，售价下降原因主要是售价较低的刚需、改善型产品如合生国际新城、合生国际城和合生杭州湾国际新城占比上升所致。

**小编插话：**优化产品结构很重要。