

泛海建设进军大连房地产市场

证券时报记者 靳书阳

本报讯 虽然近期房地产市场遭遇严厉的政策打压,但是泛海建设似乎并未放慢投资的步伐。

今日公司发布公告称,为拓展大连房地产市场,推进公司战略布局,公司拟与大连韩伟企业集团有限公司签订《投资设立项目开发公司协议书》,双方共同出资设立大连泛海建设投资有限公司,合作开发大连地区房地产项目。项目公司注册资本为2亿元,其中:泛海建设出资1.8亿元,占项目公司90%的股权,大连韩伟企业集团有限公司出资0.2亿元,占项目公司10%的股权,双方均以货币形式出资。

根据大连市政府有关规划,到2010年,大连将建设成为有特色、高品质、国际化、高收益的中国最佳旅游城市。近年来,大连市房地产业发展迅速,形成了较为成熟的房地产市场,是国内重要的房地产发展区域中心城市。泛海建设表示,公司与大连韩伟集团共同出资成立项目公司,有利于公司开拓大连

乃至东北地区、环渤海经济圈的房地产市场,有利于提高公司综合实力及竞争力,对公司的长远发展具有重要战略意义。

泛海建设同时披露,为支持公司全资子公司浙江泛海建设投资有限公司的发展,顺利推进浙江泛海城市广场项目的开发建设,公司拟对浙江公司进行增资,将其注册资本由4亿元增至10亿元,所需资金由公司自筹解决。

泛海建设表示,作为公司在杭州地区的业务平台,浙江公司目前主要负责浙江泛海城市广场项目(该项目由浙江泛海国际中心、泛海国际公寓、泛海国际大酒店项目组成)的开发建设。截至公告发布日,浙江泛海国际中心三栋写字楼已完成主体封顶,正在进行土建初装修及机电设备的安装施工;酒店及公寓项目在进行规划设计、报批等前期工作。

浙江泛海城市广场项目是泛海建设未来盈利的重要来源之一。根据杭州市场情况,浙江泛海城市广场项目预计经济效益良好,投资风险可控。



信息快车

深桑达 A 董事长更换

证券时报记者 靳书阳

本报讯 深桑达 A(000032)公告,公司董事会5月4日收到董事长杨军递交的辞职报告,杨军因工作原因请求辞去

公司董事、董事长职务,辞职后杨军将不在公司任职。经公司控股股东深圳桑达电子集团有限公司推荐,董事会选举张永平担任公司董事长。张永平同时担任深圳桑达集团董事长。

皖新传媒获 4590 万采购合同

证券时报记者 仁际宇

本报讯 皖新传媒(601801)今日公告称,公司与安徽省新闻出版局签订了安徽省农家书屋采购合同,合同总价

4590万元。合同主要包括2010年全省300家农家书屋的采购。皖新传媒表示,该合同履行对公司2010年全年业绩将产生一定影响。

中恒集团拟出售酒店资产

证券时报记者 建业

本报讯 中恒集团(600252)今日公告称,拟以20万元的价格将负责经营怡景酒店的子公司梧州怡景实业发展有限公司100%的股权,转让给自然人彭金清,并收回2918万元的往来债务。

景实业100%股权,将产生股权转让投资收益约720万元。资料显示,怡景实业多年来一直亏损。

另外,为了履行社会责任,回馈社会,中恒集团积极参与赈灾等各种社会公益活动,拟用三年时间通过“中恒·博爱基金”向中国红十字会捐赠价值为5000万元的款物,用于抗震救灾工作及红十字会事业。

方兴科技大股东部分股权划转

证券时报记者 建业

本报讯 日前,方兴科技(600552)收到控股股东安徽华光玻璃集团有限公司的通知,蚌埠城市投资控股有限公司与蚌埠玻璃工业设计研究院签署了《华光集团国有股权无偿划转协议》。

根据该协议,蚌埠城投拟将持有的华光集团30%国有股权无偿划转给蚌埠院,该协议的生效尚需获得国资委、蚌埠市政府的批准。此次划转完成后,蚌埠院将持有华光集团100%国有股权,公司控股股东及实际控制人均不变。

ST零七定向增发募集资金还债

证券时报记者 建业

本报讯 ST零七(000007)今日公布了2010年度的非公开发行方案,但市场有所预期的矿业资产并未注入公司,此次募资的主要目的是帮助上市公司偿还逾期债务。

非公开发行股票合计4600万股,其中,练卫飞拟以现金认购2500万股,苏光伟拟以现金认购2100万股,发行价格为7.06元/股。ST零七表示,此次非公开发行股票募集资金总额约为3.25亿元,扣除发行及相关费用的募集

资金净额将用于偿还公司历史原因形成的逾期债务,包括部分经营负债和银行贷款,投资额约为3.1亿元,超过部分用于补充公司流动资金。

练卫飞为ST零七董事长,同时为公司实际控制人李成碧的女婿;苏光伟是此次非公开增发引进的财务投资者,苏光伟拥有加拿大的永久居留权和香港居留权;2002年至今任广州加盛沥青有限公司的法定代表人和总经理,2003年兼任上海天峰石油化工有限公司的法定代表人,2008年兼任广州市嘉宜津贸易有限公司的法定代表人和执行董事,2010年兼任广州市甘露房地产开发有限公司的法定代表人和执行董事。

此次非公开发行完成后,ST零七控股股东广州博融投资有限公司持有ST零七4020.62万股,持股比例为17.41%;练卫飞持有公司2500万股,持股比例为10.82%;练卫飞与博融投资为一致行动人,两者合计持有公司6520.62万股股份,占发行完成后公司股份总额的28.23%。苏光伟发行后持有ST零七9.09%的股权。

ST零七表示,通过此次非公开发行,公司可以解决目前的财务困难,恢复正常商业信用,降低公司资产负债率,并降低财务成本,提高整体利润水平,增强公司整体可持续发展能力。此前的2008年12月,ST零七曾披露资产重组方案,根据当时的方案,公司拟向代县金泰矿业有限公司的股东定向增发不超过8000万股,用于收购金泰公司80%的股权。但到了2009年5月,由于金泰矿业还未办理完毕相关的安全生产许可证,重组计划被搁置。2010年4月28日,公司宣布因筹划非公开增发而停牌,市场曾认为ST零七可能重启矿产注入计划。

借调控机会推动行业洗牌,房地产开发商积极应对楼市新政 恒大地产现金为王 楼盘全线八五折促销

证券时报记者 孙 闻

本报讯 旗下产品全线八五折让利促销!在大多数开发商仍对地产新政等待观望之时,恒大地产率先在行业内采取了积极应对的措施。

记者昨日从恒大地产了解到,截至4月底恒大地产账面现金余额达到210亿港元,此番率先采取大力度的促销,恒大地产意图借调控机会锁定现金、扩大份额、推动行业洗牌。

敏锐应对调控新政

昨日,恒大地产在香港发布4月份业绩数据。数据显示,恒大地产集团四月实现合约销售额37.4亿元,合约销售面积57.8万平方米,合约销售均价每平米6467元。4月销售额、销售面积分别较去年同期增长55.9%、17.8%。前四个月,恒大地产累计实现合约销售金额121.3亿元,累计销售面积189.3万平方米。前四个月销售额、销售面积分别较去年同期上涨120%、60.4%。

这是一份靓丽的业绩,但这并不是昨日记者从恒大地产获得的最具爆炸性的消息。恒大地产人士昨日向记者证实,恒大地产将在全国范围对旗下在售项目进行八五折让利促销!目前恒大地产集团在全国20多个城市拥有项目。

在目前的房地产调控背景下,恒大地产这一策略引人注目。众所周知,2010年4月14日国务院常务会议表示坚决遏制房价过快上涨,并推出了以住房信贷差异化为核心的系列措施。目前各地政府正在执行落实细则,而绝大多数开发商还在等待观望。

针对恒大地产这一策略,北京四

方联达房地产经纪公司总经理杨少锋昨日对记者分析:目前多数开发商还在等待观望,恒大地产的策略调整是非常敏锐的。而八五折是一个非常巨大的促销力度。”杨少锋认为,恒大地产在2008年经济危机过程中,已经经历过一次地产寒冬,具备了应对地产低潮的经验,因此这次对地产新政调控的反应很敏锐。

让利只为“现金为王”

杨少锋分析,政府目前推行的地产调控政策抑制了投机和需求,同时对开发商融资渠道进行了管理,这就使得开发商现金流的生命线意义凸显。

实际上,开发商将重回2008金融危机中现金为王的时代。”杨少锋说。恒大地产人士昨日向记者证实,公司促销策略的确是想争取主动、采取现金为王的思路。全面让利就是为了提前锁定现金。

据了解,恒大地产上市后一直在采取措施落实稳健经营策略,保持现金流充裕是其中一项关键指标。恒大地产4月份财报数据显示,截至2009年底公司现金余额约为163亿港元,截至4月底公司现金余额约为210亿港元。

这一数据不低,但在宏观调控背景下,能提前锁定更多的现金流当然是大型地产公司的要务。杨少锋在接受记者采访时强调,在目前这一轮严厉的地产调控政策下,率先应对的企业,才能争取地产低潮中的主动权。他认为,恒大地产率先促销锁定现金流的策略是明智的。他分析,作为一家经历过金融危机的大型地产公司,恒大地产已经从前危机中吸取了经验:只有保持足够现金流才能确保发展的稳健性。



实际上,据记者了解,恒大地产在2008年金融危机带来的地产低潮中也同样率先启动让利促销措施,对旗下楼盘采取八五折让利。根据当时的统计数据,2008年9月份,恒大地产在全国的18个新盘、近2万套房源以8.5折的超低价格全线促销,这一定价策略激活了市场。18个楼盘在开盘当天回款31亿元、7天累计回款近48亿元。恒大地产借此解决了上市暂停后的资金紧张情况,2009年恒大地产借助理性定价策略实现了弯道超车。

推动洗牌意在超越

此番卷土重来,恒大地产再度主动打出八五折,情况已经绝非2008年可比。手握210亿港元现金的恒大地产意图深远。恒大地产内部人士透露,公司本次采取促销措施,意图之

一是提前锁定现金,但还包含着管理层更远的目标:借机扩大市场份额,推动行业整合。

每一次低潮都是行业整合的良机。对恒大地产来说,在别人还在观望之时率先调整显然能争取到扩大市场份额的良机。记者从中国房产信息集团、中国房地产测评中心获得的一季度房地产销售数据报告显示,在销售金额指标中,万科以145亿元数据位居榜首第一、恒大以85.3亿元成绩居于第二名;在销售面积指标中,恒大则以129.5万平方米成绩排在第一位,万科以118万平方米成绩屈居第二。显然,恒大地产已经在朝着行业头把交椅发起冲击。

而这次地产调控,是否会给恒大地产带来超越的机会?杨少锋在接受记者采访时分析,恒大地产率先采取措施争取主动的策略毫无疑问是正确

的。他认为,在降价趋势已定的情况下,越早采取措施的企业越能获得主动权。只有尽早销售回款锁定现金的企业才能在接下来低潮市场中购买到低价格土地,为新一轮发展奠定基础。”杨少锋分析说。

据业内人士分析,如果目前的房地产政策严格执行下去,不排除部分高价拿地的中小地产开发商将被收购。率先回笼资金的大型地产公司有望获得一次饕餮盛宴。恒大地产内部人士在接受记者咨询时,并没有掩饰对这种行业整合机会的期待。借机推动行业整合,也是恒大地产在本轮地产调控中要落实的意图之一。

据分析,目前的地产调控,房价涨幅过高的一线城市预计将受到较多控制,而二三线城市受到的影响预计相对较小。这对恒大地产是一个超越的有利条件。据了解,恒

大地地产目前在全国25个城市的项目多数位于二线城市省会城市。房价涨幅相对较小,市场成交活跃。以4月数据为例,恒大地产石家庄项目4月中旬开盘销售6.3亿元。

恒大地产内部人士分析,公司能够实现弯道超车还有一个重要原因是,恒大地产在标准化运营的大型精品地产项目中积累了丰富的管理经验,目前恒大地产的项目标准化运作、超过5000万平方米的土地储备以及品牌优势,都使公司具备了推动行业整合的条件。

多数开发商仍观望

恒大地产的促销举措受到市场关注,但其他开发商如何反应尚不明确。接受记者采访的几位地产界人士介绍,北京上海等地的开发商目前尚无像样的促销举措。多数还在扛着。”杨少锋介绍。

实际上,据记者了解,目前国内一线城市已经开始出现开发商降价促销或者是推出特价房的销售策略。以北京为例,大型居住社区回龙观有楼盘实际降价近5000元,但形式上采取了内部认购形式,降价犹抱琵琶半遮面。

总体来看,这些促销楼盘,多是零星的项目现象,除恒大地产,全国尚无大型开发商表示将让利销售。而万科等大型地产开发商近日仍向媒体表示,短期没有降价计划。

但实际上业内人士认为,在此次严厉的地产调控下,开发商降价让利已经成为业界人士共识。北京中原总经理李文杰昨日向记者分析认为,开发商降价将成为一个趋势,问题只在于时间快慢。他认为,目前各地方政府的政策尚未出完,因此开发商表态还需要一段时间。