

策划词 | CEHUACI

京沪高铁开通在即。正式运行的时间表尚未公布,已然成为热门话题。乘坐高铁从上海虹桥火车站“飞”到北京南站,最短时间仅4小时48分钟。反观空路,即便不算上进出机场和安检的时间,从上海到北京的航线自关舱门到下飞机就需要2个半小时左右。且北京南站就在市区与地铁接驳,交通成本远低于机场快线。可以想见,京沪高铁通车后,铁路和民航将“短兵相接”,“对决”打擂。双方将在价格、运行时间、服务品质上展开激烈竞争。



京沪高铁 引爆“空地大对决”

或推动空铁联运

□ 本组稿件采写 陈璞 常惠英 陈婷婷

19亿元债务损失被追回 “重组王”爱建股份重组路终于清障

□ 蒋娅娅

轰动一时的爱建信托资产追索终于有了定论。爱建股份6月21日发布重大事项公告,披露了神秘富豪颜立燕与爱建股份签订的19亿元债务处置方案。19亿元债务损失被追回,为公司再度重组清除障碍。

高达19亿元的债务损失,一直是爱建股份重组的最大障碍。2000年10月,爱建股份原董事长刘顺新因挪用爱建证券巨额资金炒股被套牢,后以哈尔滨爱达投资置业公司实际控制人颜立燕的名义向爱建信托申请贷款,爱建证券为颜立燕获得形式上符合贷款要求的质押证明,时任爱建信托总经理马建平则利用其职位便利发放贷款,用于炒股。2004年刘顺新“挪用巨额公款”案发,资金黑洞被曝光。

直至今年6月17日,上海市第一中级人民法院正式对相关责任人涉嫌经济犯罪案作出宣判。与此同时,19亿元的债务得以追索。根据爱建股份发布的公告,爱建信托日前与相关债务人哈尔滨爱达投资置业及其实际控制人颜立燕就所有债务归还签署了相关文件。爱达置业确认应付爱建信托19亿元债务,颜立燕承担无限连带责任担保。爱达置业以关联企业上海新凌房地产开发有限公司100%股权抵付爱建信托债权金额11.6亿元。新凌公司股权过户到爱建信托名下,另外爱达置业向爱建信托偿付7.4亿元。

爱建股份前身是上海市工商联爱国建设公司,该公司1979年由上海工商界与部分境外人士以民间集资方式创建,1993年4月在上海证券交易所上市。爱建股份同时拥有信托、证券两大业务牌照,由爱建股份、爱建证券、爱建信托组成的“爱建系”曾经在资本市场叱咤风云。

直至2004年公司相关负责人挪用资金被曝光,上市公司随后也陷入连续亏损,不得不寻求重组计划。2004年底,香港名力集团启动重组爱建股份计划,但这一计划在2007年终止。2008年7月,首钢控股(香港)有限公司与李嘉诚旗下的长江实业成立合资公司作为投资人,参与爱建信托的重组改制,但半年谈判之后,也退出了重组计划。此后,爱建股份寻求重组的脚步一直未停,七年之间五度重组,均以失败告终,同时也被市场戏称为“重组王”。

分析人士认为,爱建股份多次重组均未成功,究其原因还是背后巨额的资金黑洞让参与者却步。眼下,19亿元债务损失被追回,则是为爱建股份的重组道路清障,对公司未来提升收益也将起到积极作用。而在日前举行的公司年度股东大会上,爱建股份董事长徐凤明确表示,将继续积极争取上级和有关部门的支持,力争实现资产重组。

事件 | SHIJIAN

A. 京沪高铁 30 日四地首发

根据最新计划,京沪高铁定于6月30日举行首发仪式,届时,北京南站、南京南站、上海虹桥站、济南西站同时开出首班高铁。其中,南京南和济南西站的高铁开往北京。

长期以来京沪航线都是一条“黄金航线”。擅于精打细算的上海人一打心中“算盘”便知,京沪航线经济舱全价票价为1130元人民币,目前非黄金时间的折扣价一般为

5-6折,也就是600元左右,再加上机场建设费50元和现阶段的燃油附加费140元,乘坐飞机的折扣价格差不多为700-800元。

相较而言,京沪高铁最低票价只需410元人民币,在价格优势上,高铁称得上是完胜民航。

影响 | YINGXIANG

B. 高铁或将逼停更多航线

要坐飞机出行,买机票的时候得比较折扣和时段,起飞的时候得看天。但是坐高铁,这些都不是问题。

武广高铁对航空公司带来的影响还未被完全消化,京沪高铁选择在暑运期间高调登场再次刺激了航空公司的神经。

某航空公司李姓航线经理无奈地告诉记者,航空公司一直都很关注高铁的相关消息,因为每开通一条高铁,对他们而言就意味着要流

失更多的客源。

据最新数据,目前航空公司500-800公里距离的航线大概有20%-30%的客源受影响;1000-1200公里,估计在15%-20%;只有距离到了1200公里以上,航空公司所受的影响才开始逐渐减小。

记者查询到,目前京沪航线上每天有51个航班,其中东航占到了25班,国航占16班。

可以想见,京沪高铁的通车将首先给这两家航空公司在京沪线上

的客源带来较大冲击。

事实上,由于武广高铁的开通,今年3月27日起,民航宣布,武汉往返南京的航班全部停飞。此前,执飞19年的成渝航线也因两地动车组的开通,于2009年停飞。

这可能仅仅只是开始。上述航线经理预计,随着京沪高铁的通车,再加上北京到武汉以及武汉到深圳的高铁随后也将陆续通车,很可能造成高铁沿站更多的航班被迫停飞。

获取到达天津东的机场巴士票,然后乘坐京津城际高铁回到北京。而这一切都是免费的。

业内人士认为,空铁联运正是航空公司为了应对客源危机而作出的努力和尝试。“在一些小城市,虽然没有机场或者说航班很少但是现在通了高铁,一张票,就可以实现航班和高铁的无缝连接,这也将是航空业和铁路高速发展中的大势所趋。”



对话 | DUIHUA

京沪高铁收回成本 尚无时间表

□ 张璐晶

6月13日,铁道部政治部主任兼政治部宣传部部长、新闻发言人王勇平与《中国经济周刊》记者就京沪高铁的赢利问题展开了对话——

记者:2007年9月,经国务院国家发改委批复的京沪高铁完整项目总投资规模为2209.4亿元,目前铁道部对总投资额有无新的数据公布?

王勇平:我们现在没有新的提法。

记者:何时能收回成本?

王勇平:我们对未来收回成本充满信心,但是具体在什么时间能收回,要根据具体的经营情况来决定。

记者:计划中是多少年?“十二五”期间?

王勇平:我们没有考虑很快收回来,这需要时间。但是具体精确到多久,现在没有时间表。票价基本已定,如果要在很短的时间内盈利(票价就会很高),老百姓不会答应;但如果长期亏损,企业没办法运营。所以,我们会找到一个最佳的结合点。

记者:从网络反馈看,有声音指出555元的票价仍显昂贵,你对此有何看法?

王勇平:京沪高铁开通后,普通列车仍然有,高速铁路京沪高铁是客货分流的一个重要标志。因为高铁上不可能跑货车。但是既有的铁路如果说完全地跑货车、不跑客车,老百姓不会答应,因为相当一部分老百姓还是喜欢坐那些既有的列车,虽然速度会比较慢一点,但是他们会觉得票价便宜一点,适合他们的消费。

►►► [上接 A1 版]

房企“钱紧” 留心外资玩“障眼法”

◎房企“钱紧”

从一线城市房价环比涨幅高于二三线城市来看,高端住宅是拉高一线城市房价的主要原因。上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭指出,在北京、上海、广州、深圳这类政策重点打压城市,近期依然有高端住宅卖得不错,说明长线投资需求并未跑光,尤其在通胀的背景下,投资房地产仍是不少民间资本的选择。也就是说,目前楼市的投资投机需求仍未被挤压干净。

近期恒大、绿地、中海、碧桂园等部分项目出现开盘逆势走红、甚至几个人抢一套房的稀罕景象,其背后实际上是部分龙头开发商调整销售策略,采取降价促销的办法。这恰恰说明一般不受限购限贷政策约束的刚性需求,还是有很强的购房急迫性。

而就外债明里唱空暗地做多这一点,虽然不排除是国际舆论唱空中国楼市,让国内投资者乱了阵脚,以图从中抄底的可能,但从房企融资份额中银行贷款不断下降、外资利用度不断提高来看,在宏观货币政策逐渐收紧的背景下,房企资金链正面临着日益吃紧的情况。

标普提供的数据显示,去年年初至今,中国房地产公司在海外仅通过债券的融资规模已达170亿美元;其中,今年1-5月份,合计发债规模达到80亿美元。

►►► [上接 A1 版]

万科为子公司担保近 90 亿

四季度或有房企撑不住



央行不断上调存款准备金率,以及对房地产开发企业贷款严格控制,造成不少中小房企粮草严重不足,频频寻求大东家的支持。作为房地产龙头企业,万科目前已经为多家关联开发商提供接近90亿元的金融借款担保。

为关联房企担保近90亿

万科表示,北京的金域华府项目主要负责方为北京住总万科,为北京万科的控股子公司。由于住总万科资产负债率超过70%,拟向金融机构融资人民币10亿元,北京万科按股权比例为有关融资提供担保,担保金额为人民币5亿元。

而记者查阅发现,万科的子公司遍布全国,今年以来,万科以及子公司先后为东莞长安万科中心、宁波金色城市、上海广富林、杭州白鹭郡等多个项目提供借钱担保。

根据万科方面的说法,截至5月31日,公司担保余额83.22亿元,占公司2010年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为188.9%。

其中,公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额72.81亿元,公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为10.41亿元。

有分析人士表示,加上6月份的担保额,万科目前已经为关联开发商提供了将近90亿元的担保。

资金来源增速放缓 自筹资金大幅上涨

多数业内人士表示,一方面,房地产开发企业融资环境仍严峻。统计局数据显示,5月房地产开发资金合计6978亿元,国内贷款、自筹资金、定金及预付款和个人按揭贷款等主要来源同比增幅都有不同程度的下降。

5月企业自筹资金大幅上涨。“一般开发商自筹资金比重在30%左右,而目前开发商自筹资金占当月总来源的42.99%。”东莞一位开发商负责人告诉记者。用益信托的数据显示,5月集合信托市场成立的房地产信托规模256.46亿元,突破去年单月最高226.54亿元的纪录。

1~5月销售增速下降 市场回笼资金减少

另一方面,受楼市相对低迷的影响,开发商通过市场销售回笼资金也不是很顺畅。

国家统计局数据显示,“1-5月,全国商品房销售面积32932万平方米,同比增长9.1%,增幅较1-4月上升28个百分点,增幅较去年同期大幅下降13.4%。”上海易居地产研究院综合部部长杨红旭表示。

因此,开发商要想通过市场回笼资金,必须调整价格“以价换量”。“否则,我估计四季度或者明年上半年,就会有开发商撑不住了。”上述东莞开发商人士认为。

三年前,1.2亿美元购买 雅戈尔 折价转让新马

□ 黄晶晶

6月21日,雅戈尔发布的旗下服装子公司股权转让公告,再次引来投资者关注。有投资者质疑其2008年时花1.2亿美元海外并购的新马服装,经过三年时间的培育后,如今为何却要折价近三成转让?分析人士指出,此次转让,尽管被外界质疑业务培育成熟后转让关联企业,雅戈尔表面是甩掉了一个拖累业绩多年的企业,但是在一定程度上投射出李如成此前意欲分拆雅戈尔服装、金融、地产三大主业的构想。

折价转让海外抄底企业

根据雅戈尔发布的公告显示,公司已与盛泰色织签订《股权转让协议》,以全资子公司新马服装经审计的5月20日的净资产价格,将新马服装的全部股权转让给盛泰色织。若经审计净资产价格低于8000万美元,则出售价格确定为8000万美元;若经审计净资产价格高于8000万美元,则出售价格为经审计的净资产值。

资料显示,新马服装业务包括世界著名品牌“POLO”在内的20多个品牌的ODM业务,更为重要的是,新马集团有着多年积累的营销渠道,与美国数十家大型百货公司有着密切的业务关系。

新马服装虽然帮助雅戈尔打通了美国的销售渠道,并为公司自有品牌走向世界储备了大量的营销和设计人才,但其表现并没有令投资



者兴奋多久。因为根据雅戈尔的此后几年的年报显示,新马服装业务拖累了服装业务。

根据雅戈尔发布的公告显示,新马服装经过审计的净资产为53654万元,去年净利润为亏损2071万元,表现依然不佳。

甩“包袱”或为分拆铺路

新马服装这样的表现,曾经引来投资者对雅戈尔海外并购的质疑。如今,这笔看似甩“包袱”的股权转让,又引来投资者非议一片。

雅戈尔方面表示,本次关联交易,有利于公司品牌服装“由生产经营型向品牌运营型转型”战略目标的实现,公司品牌服装业务毛利率将进一步提高,有利于公司健康持续发展。

与此同时,有媒体近日报道,雅戈尔在嵊州投下巨资,打造嵊州雅

戈尔新兴产业科技园区。仍被冠以“雅戈尔”头衔的雅戈尔新兴产业科技园区是由雅戈尔旗下四家公司——嵊州盛泰色织科技有限公司、嵊州市汉麻生物科技有限公司和嵊州雅戈尔毛纺织有限公司组建而成。

根据产业园区发展战略,将通过实施股份制改造,成立盛泰纺织控股有限公司,并将下属企业销售收入全部并入股份公司,待新项目投产着手谋求上市。

此前,李如成本人也曾于今年3月公开表示过要重新梳理旗下金融、房地产和服装业务,理顺集团内的股权关系,并且不排除分拆单独上市的可能。

分析人士指出,多方面信息来看,此次转让可能并非投资者认为的简单买卖资产,可能是雅戈尔未来分拆旗下服装业务单独上市的前提。