



陈华现身破谣言 京基 255 亿投资城市更新项目

11 月 22 日,京基集团在京基 100 大厦举行了一场异常高调的城市更新和京基 100 大厦招商签约仪式,并邀请深圳政商两界众多重量级人物亲临捧场,仅主持人宣读主要嘉宾的时间就长达 10 余分钟。一向低调而神秘的董事长陈华出席并致辞,让此前微博盛传其将京基 100 易主以及失踪的谣言不攻自破。

陈华高调亮相

22 日上午,在深圳目前第一高楼京基 100 内,京基集团城市更新项目及京基 100 招商签约仪式正在举行,此前在网络上盛传的“董事长赌博输掉了京基 100”以及“老板已经失踪”的陈华,首次公开亮相。

此次京基集团城市更新项目同时涉及罗湖、南山、宝安、龙岗四大区域,总体改造面积将达到 63.9 万平方米,预计开发总量达到 300 万平方米,是京基 100 综合体总建筑面积的 5 倍。若按规划,预计 5 个地块的改造投资额度将接近 255 亿元。

京基集团相关人士日前表示:“前晚还和老板一起吃饭,哪里会失踪。谣言有些过分。”此外,董事长陈华为人低调,不会正面接受媒体专访,但京基会用正常工作推进项目,使谣言不攻自破。

而对此前谣言带来公众对京基集团资金链紧张的问题,在新闻发布会后记者问其资金链问题时,陈华反问道:“今天签了这么

1966 年出生于广东湛江吴川的陈华,从白手起家发展成为隐秘富豪,已经成为深圳地产界的传奇人物,但其历来为人低调,很少公开曝光。

公开资料显示,陈华祖辈都靠捕鱼和务农为生,陈华在 1984 年与 15 岁的弟弟陈辉前往海南打工,1985 年赴深圳从搬水泥钢筋、提灰桶做起,渐渐积累财富。1994 年,陈华与陈辉成立了京基公司,正式进入地产开发领域。

根据媒体报道,京基集团开发的第一个项目为深圳梅林的金梅花园,陈华在一无资金、二无人才的情况下,一人担任起董事长、总经理、策划师、会计、出纳、售楼员等的全部职务,由此积累了“第一桶金”。

目前,京基集团业务已经涉及房地产开发与经营、商业经营与管理、五星级酒店投资与管理、物业管理、高尔夫俱乐部、餐饮经营等多个产业。

王雨光透露,2012 年京基集团的地产业务约实现 30 亿元销售额,而 2013 年的房地产业务销售目标是 140 亿元。

从 2004 年至今,陈华曾多次跻身中国福布斯中国富豪榜,但由于财务未公开,关于陈华的真实财富规模仍未有一说法。

让陈华声名大噪的不是其隐秘财富,而

此次签约后,京基集团将获得 63.9 万平方米的土地,未来 8 年,该集团在这些项目上的总投资将超过 250 亿元。

“相比中小型开发商,京基这类大型开发商拥有比较雄厚的实力、强大的现金流以及系统规划,有的甚至会有多个项目联动的能力。”深圳资深地产人士沈柱灿对京基集团从事的城市更新业务十分看好。他认为,目前多数开发商看好深圳城市更新未来的前景,城市更新将成为城市发展的“正能量”。

但也有业内人士一方面表示看不清京基的“玩法”,另一方面则担忧京基的资金来源问题。

在 22 日的签约仪式前,京基集团在其炫目而冗长的宣传片中展示了 5 个城市更新项目的未来规划,但始终也没有让在场人士明白,这家颇具神秘色彩的公司开发模式是什么,钱从哪里来?

事实上,深圳地产界资深人士半求此前



多项目,资金会有问题?”同时透露此次上马的 5 大项目总投资将达到 200 亿元。另据京基集团一位高层透露,公司目前拥有的持有性商业,每年可为公司提供超过 10 个亿的现金流。

京基集团旗下的京基地产股份有限公司副总经理王雨光在接受记者提问时表示,这 255 亿投资将主要来自企业自有资金和银行贷款,项目投资期约在 6-8 年完成,对京基集团不会构成资金压力。

王雨光还表示,目前京基 100 大厦出租

率已达 70%,预计到年底招商率将达 90%,世界 500 强企业已经超过 10 家入驻,现金流状况良好。

谣言传播者已道歉

11 月 19 日,昵称为“中国地产官方微博”的微博爆料,全国政协委员、深圳民营房企京基集团董事长陈华在澳门赌博已经输掉了深圳地标——京基 100 大厦的控股权,正在办过户手续。同日,深圳微商俱乐部负责人“微剑”实名微博又有更新的消息称,京

基地产老板陈华已经失踪,深圳警方正在寻找,前几天传出的赌输应该是幌子,真正原因是资金链断裂。更有微博称,陈华已被抓。虽然这些微博在不久之后便纷纷删除,但由于是通过认证微博方式传播,也引发了部分媒体的跟进报道,对此,陈华也表示了非常的愤慨,并对记者回应称“这纯粹是谣言,恶意中伤我”。

另外此次事件的微博传播者,“中国地产官方微博”所属公司的领导蔡照明也到了现场,并在私底下解释,他所发的那条微博也是因被人误导,而据记者了解,蔡照明也就此次事件向陈华做了道歉。

未来要在深圳建 10 座地标

作为深圳的老牌房企,京基集团至今已有 18 年的发展历史,先后开发了碧海云天、御景东方、大梅沙京基喜来登度假酒店、天涛等一系列社区、别墅和五星度假酒店,而最引人注目的莫过于在去年成为深圳新地标的京基 100,这是目前深圳第一高楼、中国内地第三高楼、全球第八高楼。

据京基副总经理介绍,随着深圳五大城市更新项目的签约和动工,预计明年 6 月份开始将会陆续推出,而公司也制定了一个 140 亿的销售目标,其中深圳区域的销售目标是 110 亿左右。另外公司的长远目标是在深圳建 10 座左右的地标建筑。

(本报综合报道)

揭秘——神秘富豪热衷摩天大楼



●京基 100 已成深圳新地标。

是其在地产产业的一系列惊人创举。2002 年 5 月 23 日,陈华邀请了前美国总统克林顿抵深圳参加京基公司主办的“WTO 与中国经济”论坛,堪称史无前例。

此后,陈华还邀请了英国前首相梅杰、菲律宾前总统拉莫斯,这种通过邀请国际政要商业运作的方式,很快使京基集团成功跃升为具有一定知名度的房地产企业。

解读——京基模式成谜



就指出,京基在市场上营业模式清晰度高,酒店、写字楼、住宅、旅游地产,什么赚钱就做什么,有机会导向型趋势。他担心,这会是京基在未来扩张过程中比较痛苦的地方,京基到底朝哪个方向走?

众所周知,城市更新项目因为涉及前期谈判、拆迁、土地整备等繁杂过程,参与其中的开发商需要有雄厚的资金支持。而 22 日

现身签约现场的几家股份公司老总也表示,选择与京基合作的重要原因即是看重京基集团的雄厚实力。

“对于做城市更新项目的民营企业,几个项目同时开工,资金绝对是最大的问题。”一位不愿具名的深圳地产界资深人士对记者表示,城市综合体除了要解决资金问题,还要考虑到未来政策调整的风险,此外,深圳市场未来是否能承载得起那么多城市综合体,也是一个问题。

京基地产副总经理王雨光在接受记者采访时表示,开发资金主要来自于京基集团的自有资金和银行抵押贷款,5 个地块 250 多亿的开发投资额度预计将在 7-8 年内完成。此外,京基地产的自持物业每年能产生 15 亿元左右的现金流。王雨光还透露,预计京基地产今年的销售收入为 30 多亿元,但

预计明年将达到 140 亿元左右,主要由于明年京基将推出一系列高端住宅项目。

“仅靠每年 15 亿的自持物业现金流,难以支撑 250 亿元的大投资,或许背后有大财团的支持,或许有其他不为人知的融资方式,除非他们自己公开,不然谁都说不清。”前述地产人士称。

深圳今鹰地产营销总经理林晓华对记者表示,京基集团作为深圳最具实力的城市更新开发商之一,明显得到了深圳市政府的支持,但这种隐形支持如同京基的开发模式一样,没有摆上台面。“比如说,是否享受了没有摆在台面上的优惠政策?在没有其他融资方式的前提下,如何完成银行贷款的展期?”他认为,让京基模式阳光化,政府的支持政策公开化,将更适合城市更新参与各方的长远利益。

(证券时报)

老总话道

退还罚款的震撼

■文 / 刘鹏凯 画 / 何兵



1、在年终总结会上,我宣布了一条爆炸性的新闻:退还一年来员工 13 人次因违反规章制度被罚的全部罚款。



2、员工小马从我手中接过被罚的 50 元钱后,动情地说:“罚的钱还能退回来,真是没想到。谢谢厂长的信任,我不会被昨天的石头绊两次跟头。”



3、在管理工作中,不可能回避或取消惩处,有时就得用“经济杠杆”来强化纪律,提高员工执行制度的自觉性。



4、然而在实际工作中,有时违规被罚,并非是主观上造成的,如上班途中因自行车断了链条或交通阻塞等原因而迟到、匆忙中忘记戴上岗证等。



5、实践表明:在一般情况下,单纯讲道理比单独使用惩罚效果好,而两者结合起来使用更为有效。



6、创新管理要求我们换一种角度看问题,换一种方法处理问题,用以退为进的“曲线管理法”淡化罚款带来的消极、负面作用,消除管理者与被管理者之间的鸿沟,走出以罚代管的老套,体现人本管理理念。

(作者刘鹏凯系江苏黑松林粘合剂厂有限公司董事长)

延伸阅读

房企销售回暖难解资金饥渴 前赴后继海外发债

■ 于兵兵

金地集团 11 月中旬公告称,为优化债务结构,公司全资附属公司金地国际投资有限公司在境外定价发行 3.5 亿美元五年期固息债券,年利率 7.125%,目前债券已获原则性批准于新加坡交易所上市。这是继 7 月 19 日金地国际控股有限公司在海外发行 12 亿元三年期无抵押优先级债券后,金地再次在海外市场发债。

根据中原地产的统计,随着美国 QE3 的推出,受房地产调控政策影响的内地房企在海外市场的融资热情也随之升温。近期,内地房企在香港发行的债券出现暴增,仅 9、10 两月,内地房企在香港已发、拟发的债券总额分别为 8.5 亿和 12.5 亿美元,与之前

的融资规模相比出现大幅增加。

本月初,SOHO 中国又成功发行 10 亿美元债券。而从去年 6 月至今,SOHO 中国共筹集了高达 22 亿美元的低成本资金,其中包括两笔分别为 6.05 亿美元、6.26 亿美元的三年期银团贷款,以及此次一笔 6 亿美元的 5 年期票据和一笔 4 亿美元的 10 年期票据,这总计 10 亿美元的票据,收益率分别为 5.75%和 7.125%。

毫无疑问,和内地银行基本停止房地产开发贷款、信托成本动辄 15%以上的年利相比,房企海外发债仍是低成本融资的明智之举。而海外资金对内地大型房企债券的积极认购,一方面是热钱总盘加大,一方面也对内地房地产市场保有信心。

其实,从 2011 年开始,房企热衷于海外

发债的迹象就已经十分明显。仅去年上半年,就有包括恒大地产、仁恒置地、雅居乐、合景泰富、恒盛地产、佳兆业、人和商业、路劲基建、盛高置地、宝龙地产、世茂房地产等 10 余家大型中资房企启动海外融资。

从这种前赴后继的房企融资举动中可以看出,尽管下半年房企销售回款大幅改善,但由于在购买土地上有更多资金需求,房企用尽一切办法融资的战略并未改变。“房地产本质上是一个资本游戏,资金和土地是房企生存的最重要资源。从这个角度上说,房企对资金的需求是没有止境的。不同的是,每个企业对资产负债率的心理承受能力不同,对融资成本的上限设定不同。”杭州某大型房企负责人告诉记者。

今年三季度以来,包括保利、万科、中海

等大型房企开足马力在全国拿地。

据统计,受标杆房企三季度大规模拿地的影响,三季度标杆房企货币资金整体出现下滑。万科、保利、招商、金地这四大房地产企业三季度末持有现金下滑 4%,其中万科、招商、金地分别下滑 29%、3%、1%,由于保利三季度仅拿地 29 亿元(未包括 10 月拿地 80 亿元),远低于其销售金额 253 亿,因此保利持有的货币资金大幅增长 41%。

从短期资金链来看,万科、保利、招商、金地的短期借款覆盖率(货币资金/短期借款+一年到期的非流动负债)分别为 179%、155%、155%、150%,均显著高于 100%的安全标准。但除保利外,其余三个开发商的短期借款覆盖率均有明显的下降。

西部当选

雄厚资金

成功千万里 融资零距离

雄厚资金支持各类项目融资借款,两百万起贷,可免抵押,个人、企业不限,地域不限,手续简单、审批快、利率低、放款迅速。

电话: 028-68000368