

6 公司调查 Investigations

锦江股份逾百亿巨资收购法国卢浮集团

■王齐 报道

1月14日晚,已停牌两个多月的上海锦江国际酒店发展股份有限公司公告称,拟现金收购卢浮集团(GDL)100%股权。

按公告,这次交易预计将达到12.5亿-15亿欧元(编注:按1欧元对8.3946元汇率计算,合计104.9325亿-125.919亿元);扣除借款协议偿付金额后,应支付给交易对方及其关联方的交易对价约为9.6亿-12.1亿欧元(注:80.58816亿-101.57466亿元)之间。

本次交易为现金收购。本次交易的资金来源为自有资金及银行贷款,其中自有资金不低于30%。

卢浮酒店集团是欧洲第二大的酒店集团。收购完成后,锦江股份将在国际市场尤其是在欧洲市场名声大振。

今年6月,弘毅资本以约30亿元入股锦江股份,拉开锦江系国企改革大幕。其后,弘毅牵头锦江成立国字号第一支酒店产业基金,只瞄海外市场。

喜达屋亏本甩卖?

美国喜达屋资本集团在2005年以32亿美元的价格收购卢浮集团,当时后者的名字为Societe du Louvre。

卢浮酒店集团总部位于法国巴黎,于1976年成立并自2005年起由美国喜达屋资本集团持有。卢浮集团在全球46个国家运营超过1100家酒店,旗下品牌既包括豪华酒店,也涵盖经济型酒店,主要品牌有Première Classe、Campanile、Kyriad、Tulip Inn、Golden Tulip和Royal Tulip等,旗下酒店数量在全球酒店集团中排名第14位。

卢浮集团的竞争对手法国雅高集团(Accor)未能成功竞购这部分资产。如果竞购成功,雅高就有可能利用这些资产扩张旗下经济型酒店业务。在此次并购达成之前,卢浮酒店集团一直以来与上海锦江保持良好的合作伙伴关系。2011年,两家公司曾经在法国和中国运营复合品牌来满足两国之间游客的需求。前期良好的合作也为此次交易奠定了基础。

遭遇“双杀” 特斯拉与油价一起“沉”

■戴金鸿 报道

在中国市场扩张受阻以及国际原油价格下跌,令特斯拉近期的境况有点惨。

截至1月12日,特斯拉股价报收202.21美元/股。若以2014年9月4日股价高点计算,至2015年1月12日,特斯拉股价跌幅已达28.09%。如果以1.25亿股本计算,自高点起,特斯拉市值已损失133.815亿美元,而目前特斯拉市值为254亿美元。

市场扩张受阻

2014年特斯拉正式进入中国的时候,曾经信心满满,认为中国市场的扩张能够帮助特斯拉更进一步。特斯拉CEO埃隆·马斯克(ElonMusk)将其2014年、2015年销量分别定为4万辆和6万辆。

不过,现实情况并未按照马斯克的规划进行。统计数据显示,2014年1月至9月新

佳兆业深圳数百业主维权 追债金融机构增至24家

■吴斯丹 报道

当佳兆业一步步陷入困境时,业主也开始担心其是否能够如期交房。

1月13日晚间,佳兆业深圳各楼盘数百名业主聚集到佳兆业城市广场进行维权,并打起了“佳兆业购房者向政府请愿”的横幅,希望政府能够出面保障业主的权益。

记者在现场看到,直到1月14日下午,仍有少数业主逗留,迟迟不愿离开。

“绝大部分业主只是希望能够按期拿到房子。按照合同,佳兆业目前并没有违约,但事态如果继续恶化,就说不定了,这是最让人担忧的。”一名陈姓业主对记者表示。

而随着广东华兴银行股份有限公司深圳分行、鑫沅资产管理有限公司等5家金融机构加入追债行列,至此,已有24家金融机构查封佳兆业资产。

业主的担忧

“我怎么也不会想到,就在交完首付后一个星期,佳兆业在深圳的多个楼盘就被锁了。早知道,我就不买了。”1月14日,在佳兆业城市广场售楼中心,刘先生对此懊恼不已。

刘先生对记者表示,他购买了佳兆业城市广场3期的房子,在佳兆业房源被锁前已经完成备案,但直到现在,银行的按揭贷款都还没有批下来。

除了担忧之外,刘先生主要持观望态度,



喜达屋资本集团是一家美国私募投资公司,主要致力于全球房地产行业。集团总部设于格林尼治,在全球6个国家的12个城市设有办事处。自1991年成立以来,喜达屋资本集团已经筹集了近280亿美元的权益资本,目前管理的资产总价值达370亿美元。集团在全球几乎所有类别的房地产上都有投资,并因应风险回报变化不断调整投资类别及地理覆盖。截至2013年,喜达屋资本已经出售了四大高端酒店品牌。

况且,锦江股份和卢浮酒店早有合作。

恋爱三年成正果

原本,在香港上市的锦江酒店被认为是锦江集团国际化资本运作平台。锦江系共有四家上市公司,“一拖三”格局上市。锦江酒店是锦江投资、锦江股份和锦江国旅的控股股东。

早报记者了解到,卢浮酒店集团同锦江股份定位相当,以经济型酒店收入为其主要收入来源。而锦江旗下的另一家上市公司,锦江酒店定位为高星级酒店。

同时,目前丰田已经正式推出MIRAI,而宝马也推出产品线完整的BMW i系电动汽车,这就让产品线单一的特斯拉在竞争力方面顿显不足。而在普通收入人群中,中国车企的部分电动汽车在政府补贴下,车价极具吸引力。

油价打击

在此次特斯拉股价大跌过程中,有一个全球都在担忧的问题——原油价格暴跌。目前美国汽油价格已经跌破2.65美元/加仑,让人们感觉重新回到了久远的“水比油贵”的年代,而新能源汽车生产成本高企,让企业变得远没有原来想的那么乐观。

仔细对比特斯拉股价和原油价格走势,有一种趋势较为明显——每当原油价格下跌企稳之后,特斯拉股价都会出现一波反弹,而

导致其中国国内售价较高。这也就将其中国受众基本定位为高收入人群。

同时,目前丰田已经正式推出MIRAI,而宝马也推出产品线完整的BMW i系电动汽车,这就让产品线单一的特斯拉在竞争力方面顿显不足。而在普通收入人群中,中国车企的部分电动汽车在政府补贴下,车价极具吸引力。

再者,目前特斯拉鉴于其电池成本高企,

他说:“这个项目1期的房子是今年6月交房,如果1期能够按期交房,那我就可以减少一点担心。”

一些业主都跟刘先生抱有一样的心态,但更多的人担忧佳兆业如果进行破产重组,自身权益得不到保障,他们希望政府能够出面处理此事。

1月13日晚,数百名业主聚集在佳兆业城市广场售楼处,在一条“佳兆业购房者向政府请愿”的横幅上签名。这些业主中,包括支付定金的业主、已付首付款未备案的业主、已备案未验收的业主、已验收未办证的业主及其他类型业主。据了解,仅是深圳地区的佳兆业未交付楼盘就涉及上万个家庭。

有媒体报道称,业主当晚提出了多项诉求,如希望政府保障业主代表有权参与涉及业主利益的所有会议并保证业主代表的表决权,包括但不限于债权人会议、破产会议、重组会议、并购会议等;希望政府根据深圳地区佳兆业业主的不同情况,尽快为所有业主开辟专门通道办理备案、房屋验收、房屋预告登记、房产证等相关手续;希望政府能建立与业主的沟通渠道,透明公开通报佳兆业危机的进展及政府态度等。

1月14日,仍有业主赶来,到下午才慢慢散去。但仍有少数业主坚持要等项目相关负责人,带着去看项目施工现场,以确保项目在正常施工。

佳兆业城市广场的置业顾问对记者表示,项目施工现场是全封闭式的,为了安全起

见,施工人员以外的任何人都不能进入。不过,他表示,项目确实在按计划施工中。

追债金融机构已达24家

诸多业主也表示了维权的无奈,按照合同,佳兆业并未违约,只是相关部门将佳兆业的房源进行了锁定,不知如何维权。

最初是去年11月28日,深圳规土委将佳兆业位于深圳的佳兆业城市广场三期、佳兆业悦峰花园、佳兆业龙岗大道1号、佳兆业假日广场等多个项目未售房源进行了锁定。

当时深圳规土委对媒体回应称,只是接到上级通知执行锁定,已网签备案的房源不受影响,但只签了认购书尚未办理网签的购房者,暂时不能办理手续。

随后,佳兆业房源被锁项目越来越多,到去年12月21日,佳兆业在深圳的三个已落成项目的若干未售房源、三个自持物业的若干单位业权、八个处于发展阶段及用于未来发展的物业项目也都被限制或叫停。

由于深圳项目对佳兆业的整体业绩贡献颇多,此番被叫停引发了诸多债权人的担忧。随着1月1日佳兆业未能按期偿还汇丰银行4亿港元造成违约,虽然时隔几天后汇丰银行豁免了佳兆业提前还款的责任,但佳兆业早已陷入了一波又一波的债务风波。

继中信银行等19家金融机构向法院申请对佳兆业的若干资产进行诉前财产保全后,近日,记者在深圳中级人民法院官网查询

追债金融机构已达24家

而且佳兆业已有6.73亿元银行存款,被冻结和罚扣。

“如果佳兆业账户持续冻结、物业持续查封,房源持续锁定,除非仍有大量周转资金,否则现金流必然断裂,必然会对更多合作伙伴构成违约,如果再出现工程款支付不能,则在建楼盘很可能面临烂尾,购房者的顾虑绝非杞人忧天。”深圳房产律师张茂荣表示。

“购房者的法律风险因已付房款多少而不同。”张茂荣说,已结支付完毕全部或大部分购房款的(含通过银行贷款方式支付),根据我国《合同法》第286条及最高人民法院《关于建设工程价款优先受偿问题的批复》规定,即便是楼盘烂尾,佳兆业资不抵债,购房者也有优先受偿权,可以在工程价款、银行抵押贷款及其他普通债权之前优先受偿,风险较小。

而仅支付定金或小部分购房款(如仅支付三成首期款)房源未锁定、合同已备案的,理论上说这部分合同佳兆业还可以继续履行,如若佳兆业破产清算,这部分购房者的债权属普通债权,没有优先受偿权,风险较大。仅支付定金或小部分购房款房源已锁定、合同未备案的,也属普通债权,没有优先受偿权,属风险最大的一类。

2011年,锦江股份旗下品牌锦江之星试水欧洲市场的第一步,便是结盟卢浮酒店。双方各自签约了15家酒店,锦江之星借由卢浮酒店的资产亮相法国6个城市。彼时,他们签下了三年之约。三年之约到期后,锦江股份干脆将整个卢浮酒店收入囊中。

收购完成后,锦江股份运营的客房数量将激增,卢浮运营的91154间客房届时将被悉数纳入旗下。

分析称,锦江股份的盈利能力和营业收入规模还将大幅得到提升。2013年7月1日至2014年6月30日,锦江股份营业收入由28亿跳至66亿元人民币,EBITDA由10亿元人民币增至19亿元人民币。

资料显示,2014年,卢浮集团财年非经常性损益前的营业利润为6264万欧元。

锦江系的国企改革脉络

今年6月,弘毅资本以约30亿元入股锦江股份,拉开锦江系国企改革大幕。

根据彼时公告,锦江股份向弘毅投资和锦江酒店发行20127.7万股A股股份,发行价格为15.08元/股,锁定期3年。锦江股份此次募集资金总额不超过30.35亿元,主要用于未来三年业务规模及门店扩张,将借本次非公开发行,加快推进核心主业有限服务型酒店业务的发展。

弘毅入股后,占总股本的12.43%,为锦江股份第二大股东,并有权提名一名董事。这是继2013年入股SMG 尚世影业、2014年初入股上海城投控股股份有限公司之后,弘毅以战略投资者身份在上海参与的第三个混合所有制投资案例。锦江国际已对旗下上市公司的资产进行过整合。2009年8月31日,锦江股份公布重大资产重组方案,锦江酒店剥离经济型酒店“锦江之星”,与锦江股份中的星级酒店等资产进行互换,形成锦江酒店以星级酒店为主、锦江股份以经济型酒店为主的格局,重组涉及资产达30亿元。

2013年,锦江股份整合锦江之星为锦江都城酒店管理有限公司,锦江都城管理的品牌有中高端品牌锦江都城,经济型的锦江之星、金广快捷、百时快捷等。

恋爱三年成正果

原本,在香港上市的锦江酒店被认为是锦江集团国际化资本运作平台。锦江系共有四家上市公司,“一拖三”格局上市。锦江酒店是锦江投资、锦江股份和锦江国旅的控股股东。

早报记者了解到,卢浮酒店集团同锦江股份定位相当,以经济型酒店收入为其主要收入来源。而锦江旗下的另一家上市公司,锦江酒店定位为高星级酒店。

同时,目前丰田已经正式推出MIRAI,而宝马也推出产品线完整的BMW i系电动汽车,这就让产品线单一的特斯拉在竞争力方面顿显不足。而在普通收入人群中,中国车企的部分电动汽车在政府补贴下,车价极具吸引力。

再者,目前特斯拉鉴于其电池成本高企,

追债金融机构增至24家

诸多业主也表示了维权的无奈,按照合同,佳兆业并未违约,只是相关部门将佳兆业的房源进行了锁定,不知如何维权。

最初是去年11月28日,深圳规土委将佳兆业位于深圳的佳兆业城市广场三期、佳兆业悦峰花园、佳兆业龙岗大道1号、佳兆业假日广场等多个项目未售房源进行了锁定。

当时深圳规土委对媒体回应称,只是接到上级通知执行锁定,已网签备案的房源不受影响,但只签了认购书尚未办理网签的购房者,暂时不能办理手续。

随后,佳兆业房源被锁项目越来越多,到去年12月21日,佳兆业在深圳的三个已落成项目的若干未售房源、三个自持物业的若干单位业权、八个处于发展阶段及用于未来发展的物业项目也都被限制或叫停。

由于深圳项目对佳兆业的整体业绩贡献颇多,此番被叫停引发了诸多债权人的担忧。随着1月1日佳兆业未能按期偿还汇丰银行4亿港元造成违约,虽然时隔几天后汇丰银行豁免了佳兆业提前还款的责任,但佳兆业早已陷入了一波又一波的债务风波。

继中信银行等19家金融机构向法院申请对佳兆业的若干资产进行诉前财产保全后,近日,记者在深圳中级人民法院官网查询

追债金融机构增至24家

而且佳兆业已有6.73亿元银行存款,被冻结和罚扣。

“如果佳兆业账户持续冻结、物业持续查封,房源持续锁定,除非仍有大量周转资金,否则现金流必然断裂,必然会对更多合作伙伴构成违约,如果再出现工程款支付不能,则在建楼盘很可能面临烂尾,购房者的顾虑绝非杞人忧天。”深圳房产律师张茂荣表示。

“购房者的法律风险因已付房款多少而不同。”张茂荣说,已结支付完毕全部或大部分购房款的(含通过银行贷款方式支付),根据我国《合同法》第286条及最高人民法院《关于建设工程价款优先受偿问题的批复》规定,即便是楼盘烂尾,佳兆业资不抵债,购房者也有优先受偿权,可以在工程价款、银行抵押贷款及其他普通债权之前优先受偿,风险较小。

而仅支付定金或小部分购房款(如仅支付三成首期款)房源未锁定、合同已备案的,理论上说这部分合同佳兆业还可以继续履行,如若佳兆业破产清算,这部分购房者的债权属普通债权,没有优先受偿权,风险较大。仅支付定金或小部分购房款房源已锁定、合同未备案的,也属普通债权,没有优先受偿权,属风险最大的一类。

2011年,锦江股份旗下品牌锦江之星试水欧洲市场的第一步,便是结盟卢浮酒店。双方各自签约了15家酒店,锦江之星借由卢浮酒店的资产亮相法国6个城市。彼时,他们签下了三年之约。三年之约到期后,锦江股份干脆将整个卢浮酒店收入囊中。

收购完成后,锦江股份运营的客房数量将激增,卢浮运营的91154间客房届时将被悉数纳入旗下。

分析称,锦江股份的盈利能力和营业收入规模还将大幅得到提升。2013年7月1日至2014年6月30日,锦江股份营业收入由28亿跳至66亿元人民币,EBITDA由10亿元人民币增至19亿元人民币。

资料显示,2014年,卢浮集团财年非经常性损益前的营业利润为6264万欧元。

锦江系的国企改革脉络

追债金融机构增至24家

诸多业主也表示了维权的无奈,按照合同,佳兆业并未违约,只是相关部门将佳兆业的房源进行了锁定,不知如何维权。

最初是去年11月28日,深圳规土委将佳兆业位于深圳的佳兆业城市广场三期、佳兆业悦峰花园、佳兆业龙岗大道1号、佳兆业假日广场等多个项目未售房源进行了锁定。

当时深圳规土委对媒体回应称,只是接到上级通知执行锁定,已网签备案的房源不受影响,但只签了认购书尚未办理网签的购房者,暂时不能办理手续。

随后,佳兆业房源被锁项目越来越多,到去年12月21日,佳兆业在深圳的三个已落成项目的若干未售房源、三个自持物业的若干单位业权、八个处于发展阶段及用于未来发展的物业项目也都被限制或叫停。

由于深圳项目对佳兆业的整体业绩贡献颇多,此番被叫停引发了诸多债权人的担忧。随着1月1日佳兆业未能按期偿还汇丰银行4亿港元造成违约,虽然时隔几天后汇丰银行豁免了佳兆业提前还款的责任,但佳兆业早已陷入了一波又一波的债务风波。

继中信银行等19家金融机构向法院申请对佳兆业的若干资产进行诉前财产保全后,近日,记者在深圳中级人民法院官网查询

而且佳兆业已有6.73亿元银行存款,被冻结和罚扣。

“如果佳兆业账户持续冻结、物业持续查封,房源持续锁定,除非仍有大量周转资金,否则现金流必然断裂,必然会对更多合作伙伴构成违约,如果再出现工程款支付不能,则在建楼盘很可能面临烂尾,购房者的顾虑绝非杞人忧天。”深圳房产律师张茂荣表示。

“购房者的法律风险因已付房款多少而不同。”张茂荣说,已结支付完毕全部或大部分购房款的(含通过银行贷款方式支付),根据我国《合同法》第286条及最高人民法院《关于建设工程价款优先受偿问题的批复》规定,即便是楼盘烂尾,佳兆业资不抵债,购房者也有优先受偿权,可以在工程价款、银行抵押贷款及其他普通债权之前优先受偿,风险较小。

而仅支付定金或小部分购房款(如仅支付三成首期款)房源未锁定、合同已备案的,理论上说这部分合同佳兆业还可以继续履行,如若佳兆业破产清算,这部分购房者的债权属普通债权,没有优先受偿权,风险较大。仅支付定金或小部分购房款房源已锁定、合同未备案的,也属普通债权,没有优先受偿权,属风险最大的一类。

联发科受益 4G 营收飙涨 未来计划开发 12 核芯片

■施建 报道

中国4G用户数的一年狂飙,令一众产业链厂商砸中金蛋。

在华为公司于1月13日披露因中国4G设备采购大单而营收大增的同时,手机芯片厂商联发科亦在1月10日公告称,其2014年营收达2131亿新台币,同比上一年增长56.6%。

联发科中国区总经理章维力此前接受记者采访时表示,2014年联发科的4G芯片出货量约在3000万-4000万套。

不过,针对市场传言的10核或12核芯片,联发科有关人士在1月14日明确向记者回应称:目前并没有这一开发计划。

营收同比增长56.6%

自2013年年底工信部向三大运营商发放TD-LTE牌照后,中国4G在2014年进入快速发展期。尤其是在经过2014年上半年的网络建设准备期之后,4G用户数量在下半年进入增长快车道。

工信部统计数据 displays,截至2014年11月,4G用户总数超过7500万。

在去年12月举行的2014年中国移动全球合作伙伴大会上,中国移动董事长奚国华称,短短一年间,中国移动建成了全球最大规模的4G网络,基站数由原本计划的建成50万个,实际扩大到约70万个。

手机终端方面,中国移动在去年年初制定了全年销售2亿-2.2亿手机的计划,到年底实际销量达到2.4亿部,其中4G手机销量达到1亿部。

作为智能手机产业链上核心的芯片商,联发科业绩由于中国市场的用户增长而大受受益。回顾联发科2014年的月度营收,其单月同比增速最低亦超过30%,最高的2月份则达到了158.23%,多数月份的增速超过50%以上。1月10日,联发科公告的经营数据显示,其2014年营收达2131亿新台币,同比上一年增长56.6%。

中国4G盘子的做大,也让联发科在4G芯片上不断加大投入,改变了初期落后的局面。

从2013年底到2014年上半年,尽管就有手机厂商宣布将推出千元价格区间的4G智能手机,但采取的主要是基于Marvell等芯片厂商的三模方案。而除了Marvell的三模芯片、华为海思自研芯片外,去年上半年国内4G芯片市场的绝大部分市场份额为高通所占据。

“市场上的同业投入比较早,(4G芯片上)发展比较快。”联发科总经理谢清江此前对记者表示,联发科直到去年7月才在深圳一口气发布了多款4G单芯片。不过,相较于当时高通的4G芯片均为四核,联发科将八核作为其4G芯片的一大差异化着力点。

章维力则向记者表示,联发科2014年的4G手机芯片出货量在3000万套到4000万套之间,占整个市场的份额为20%-30%。

事实上,不管是在3G还是在4G初期,联发科由于产品、技术、专利授权等方面的因素,往往相对于高通慢了半拍。不过,由于在性价比、本地化、客户支持等方面的优势,联发科在3G实现了后来居上。

放眼2015年,章维力表示,根据目前三大运营商披露的规划预计,明年整个市场的4G手机销售将达2.5亿部,联发科在内部也定出了自己的目标。

“客户用我们的芯片,只需要一个少于10人的团队用一个月时间就能生产出手机。”章维力认为,联发科对于客户需求的了解,才是自身的最大优势。

卡位可穿戴市场

尽管联发科对2015年的中国4G市场虎视眈眈,不过目前看来市场传言的12核芯片并不是其争夺市场份额的武器之一。

近日市场有传闻称,联发科正致力于研发8核以上的芯片方案,未来或推出10核甚至是12核的手机芯片。

1月14日,联发科有关人士在接受记者采访时明确:目前公司并没有开发10核或12核芯片方案的计划。

市场对联发科开发12核芯片的臆测,可能源于其在8核芯片上尝到了甜头。联发科在市场上率先推出8核芯片,但竞争对手高通却在此前很长一段时间内强调,智能手机需要的是更好而非更多的处理核心,没有及时跟进。不过后来看到8核芯片能让手机厂商在市场上获得差异化卖点,高通后来也步了联发科的后尘,推出了自己的8核芯片。

在继续觊觎4G市场的同时,联发科还及时对可穿戴市场进行了卡位。1月7日,联发科正式发布其支持GoogleAndroid Wear的系统单芯片解决方案MT2601。

联发科称,该款可穿戴芯片体积小,并搭载了多种高性能组件,与其他同型芯片相较,组件数量减少41.5%,功耗也更低,进而可以让终端厂商“打造出可以长时间使用,价格又实惠的时尚穿戴设备”。