

信托基金提前中止 资金回笼难如预期

天津昔日“地王”魂断资金链？

■ 本报记者 张艳蕊

日前,有业主爆料,昔日有天津地王之称的天津星耀五洲在“第二大洲”建设中遇到问题,目前已全部停工。

根据公开资料显示,2007年12月,中信信托成立“昆明星耀特定资产收益权投资项目集合资金信托计划”,实际募集人民币资金30亿元。自2008年以来,星耀五洲项目已经历经4个信托。用一个新的信托融资所获得的资金,来偿还上一个信托,成为其惯用的做法。直至2011年11月9日“华融-星耀项目集合资金信托计划”提前中止。

而同时,星耀五洲的资金回笼并未如预期顺利,公开资料显示,2009年销售金额为18.8亿元,但远不足以偿还当年33亿借款本金和13亿借款利息。而2010年其销售金额却下降到9.85亿元,到2011年上半年这一数据更是只有1.19亿元。

没有了信托基金,资金回笼不利又遇中国房地产调控,天津星耀五洲项目资金链断裂已经成为一个无法回避的事实。

双料地王曾经创造辉煌

2007年10月19日,云南星耀集团旗下的天津星耀投资有限公司以志在必得的势头,连续击败来自京、沪、辽、豫等地的5家上市公司,以62.9亿元的总价拿下天津津南区八里台镇天嘉湖地块,成为当年天津市单块成交面积和成交总价的双料地王,也是当年全国成交总价地王。知情人士透露,津南区政府都没想到拍卖会会超出预期近20亿元。

2008年,星耀五洲项目一开盘,就因其“世界级休闲平台,国际性居住社区,全球化观光胜地”的旅游地产概念等而成为业界亮点,星耀此项目不仅找到了资本合作方,还得到了当地政府的大力支持,由于项目位于环渤海及海河下游环形旅游经济带的中心,成为天津市规划的八大休闲风景区之一,2008年被列为天津市20大重点项目之一。

于是,位于天津最南端的津南成为滨海新区的一个热点,而位于津南区最南端的星耀五洲也随之炙手可热,当时的星耀五洲甚至成为一个地标性建筑,由此开启了天津市津南板块开发的热潮,政府因为招商成功政绩卓著,企业因其敏锐的投资眼光、独特的地产理念而成功融资,并继续开发。

然而,从去年10月份以来,随着近几年大量发行的房地产信托兑付期的到来,不间断地使用高成本融资、背负了四个大额信托计划的星耀五洲项目,深陷此轮信托危机漩涡中。有关破产的传闻纷纷扬扬。

阳春三月现场仍在停工

天津天嘉湖“星耀五洲”项目是星耀集团全资子公司天津星耀投资有限公司投资建设的。该项目地处天津市津南区八里台镇,按照规划,天津星耀五洲在尊重天嘉湖地区生态自然条件的基础上,环湖设计大小不一的五大洲板块,各板块分别凸显亚洲和欧洲、北美洲、南极洲、大洋洲、非洲的建筑特色、地域文化、景观名胜和风土人情,并以各具特色的桥梁予以连接,若建成,将成为全球风情的微缩景观。

目前一期北美洲已建成并交付,而计划2011年底陆续交付使用



应2011年年底交工、目前仍停工的星耀五洲二期工地

本报记者 张艳蕊/摄

的二期亚欧板块目前却并未如期竣工。

3月2日,记者来到了星耀五洲地产所在地,在正在施工的二期“欧亚”板块前,记者看到的是封闭的工地围栏围住的已经矗立起来的几栋楼,现场只有零星几个施工的工人,但如不仔细看,就会被偌大的工地所淹没。

在工地外的一处施工工人驻地,记者看到6、7个工人正在悠闲地晒太阳,经询问,这是负责楼外墙保温的施工队,记者问为什么不施工,其中一位戴眼镜的工人回答:“接到通知不让我们施工,不知道什么时候能施工……没时钱。”

当记者问停工原因时,工人表示是因为今年天气冷。

售楼员自相矛盾的回答

记者随后来到了售楼处,在这里,记者看到,装饰堂皇的售楼中心,只有零星几个看房人。一个售楼员小伙子接待了以看房名义来的记者,他详细向记者介绍了项目,参观了所有户型的样板间之后,又带记者到观景台看了正在施工的二期项目,记者询问为何停工了,他回答说是因为过年放假,记者提醒他,今年过年早,他马上说那就不知道什么原因了,又向记者保证三月底肯定开工。而过后,记者听到另一位女性售楼员在给另外两位看房的先生保证:3月15日肯定开工。

两个售楼员彼此矛盾的回答让人觉得目前开工无期。

在这里,记者还发现另另外一个奇怪现象,就是售楼员非常礼貌地接待为数不多的看房者,耐心讲解后,却不像其他售楼员那样催促买房,甚至在记者不停讨价还价的同时,售楼员也没有动员记者签单。

梦断“星耀”业主盼光明

售楼员的态度与开盘时形成鲜明对比。

在二期建筑工地,记者见到一位准业主。据他介绍,二期开盘时正是房地产最火的时候,他的房子就是那时买下的,按合同本应去年12月交房,但是,目前看仍然交房无期。

据这位先生介绍,他住在临近楼盘的天津大港区,当时就是看好

了这个小区的生态理念和生活环境,这是他买下的唯一一套住房,如今,他每隔几天就来工地看看,希望能早些入住。对于二期项目,他保持乐观态度,他认为,这么大的项目,总会有人接盘,而且政府不会不管,这是天津市的重点项目,津南区政府为了支持这个项目,把区政府办公楼都搬来了附近。他同时表示,在现在房地产政策下,二期之后估计就不会再建了,星耀五洲只能是“星耀二洲”了。

另一位向记者报料的郑先生是天津南开大学的教授,他买下这里,正是为了退休后养老,如今,看到网上炒得沸沸扬扬关于星耀资金链出现问题,他很是担心自己的养老钱打了水漂。

而据一位不愿透露姓名的内部人士介绍,当时为了支持这个重点项目,天津津南区还曾经给区政府公务员以4折的优惠价政策,很多公务员也在星耀五洲买了房,想改善居住条件或者投资,如今也被套牢,又有苦说不出。

企业高管均已离开项目

记者试图与天津星耀投资有限公司联系,但多方努力没有联系上董事长和总经理谚语、谕勇兄弟,于是记者拨通了星耀五洲集团副总裁杨文枝的手机,在说明采访问题后,杨文枝首先否认了天津星耀资金链问题,他说资金链肯定是没有问题的,接着,他又礼貌地表示,他现在在国外,不便和记者多聊,3月15日回国后再联系,对于记者要求采访公司其他人的请求,他也礼貌地予以拒绝。

记者又拨通了另一个副总李鸿良的手机,李副总一听是新闻记者,马上说:“我在外地,不接受采访,瞬间挂断电话。”

截至发稿,记者没有采访到当天星耀的任何一位高管。

合作企业认为星耀管理混乱

一位不愿透露姓名的与天津星耀有过合作的企业高管向记者承认,天津星耀的管理上一直很混乱,人员流动快,而且索要回扣很高。

“感觉这个公司的管理上随意性很大,”一位一直与天津星耀项

目有合作的通讯公司管理人员在接受记者采访时表示:“我们以前接触过的开发商企业,一般前期部的人员是固定的,一个项目结束后才会换人,但天津星耀前期部一直在换人,搞得我们工程施工很不顺利。”

他同时向记者证实了目前已经交工的一期电话报装率极低。

政府变脸星耀黯淡

虽然地处津南最南端,但天津星耀曾经是津南区双料地王,又是天津市重点工程,如今也已成为天津地标性建筑。作为当年重点招商引资项目,当地政府又是如何看待此项目目前面临的问题呢?

为此,记者专程来到坐落于星耀五洲附近的天津市津南区政府,在区政府门口,记者看到了办公区围墙内唯一一个广告牌:星耀五洲,爱你很值得。

区政府办公室的工作人员告诉记者,津南区目前实行新闻发言人制,宣传部副部长是新闻发言人,于是记者又来到宣传部,区政府宣传部工作人员倪政伟接待了记者。在听完记者来意后,他谨慎地表示,目前没有能直接与企业对口的部门,所以区里对这个企业的现状不太了解。这个项目位于八里台镇,也许镇政府会了解一些,他表示他将会和镇里沟通。

小倪同时向记者澄清了两点:第一,星耀五洲项目早已不是地王,2010年4月28日,富力地产以70.5亿元成为津南区新地王。第二,津南区政府并不是因为支持星耀五洲这个项目而搬到附近,当时只是因为老办公楼属于危楼,所以只好到这里借址办公,现在办公楼已经建成,区政府将迁回原址。

记者提出了几个问题:区政府对于招商引资来的企业会有哪些实质性帮助?目前星耀五洲项目是否遇到资金链问题而停产?是否向政府求助?如果求助,区政府会有哪些实质性的措施?

对此,小倪表示,因为区政府没有部门直接对企业,同时,由于原区长已经调离,这些问题他只能向领导汇报后,一定会给记者一个明确答复。

从3月2日至今,截至发稿,记者仍未收到津南区政府任何回复。

豆奶“掺”酒 维维股份两周暴涨七成

(上接第十一版)

“贵州醇酒厂的改制,是企业发展的必经之路,也是最现实的选择”,黔西南州州长龙长春主持召开贵州醇酒厂改制工作情况汇报会时说,一企业改制以后,有利于完善企业法人结构,有利于企业做大做强,有利于职工增加收入,有利于职工的就业。

州政府的思路是:对贵州醇的资产进行分类处置,把酒业相关资产之外的资产负债划归贵州省国有企业;把酒业相关资产打包,以债转股的形式引进投资者,解决改制资金。

据记者了解,贵州醇酒业相关资产主要包括2万吨基酒(其中包括2000吨酱香型白酒)、1100亩手续完备的工业用地、窖池、品牌,初步评估价值为15亿元。而经初步估计,2000多名职工的补偿安置费高达10亿元。官方接受采访时公开表示,最后海航董事会对15亿元的评估价值不予认可,海航后来报出的价格非常低,不足以支付改制中的职工安置费,贵州醇所在地兴义市不接受。

在海航集团与贵州怀酒股权合作的签字仪式上,贵州省委副书记王富玉公开称,海航集团收购贵州醇酒厂的有关事宜,已经基本敲定。但是,最终被告吹。

一位知情人士告诉记者,“实际上维维豆奶早就向贵州醇表明其竞购意向,但是由于实力不敌海航,因而从竞购队伍中出局,当前海航退出竞购,为维维提供了重新洽谈竞购的机会。”

记者获得的可靠消息是,早在2010年,绿地集团曾经前往谈判,但最后无功而返。中粮集团也对贵州醇流露出兴趣,但并未“修成正果”。

多个巨头都有意“喝下”贵州醇,过程颇费周章。

维维股份营业总收入中,仅酒类产品就占据公司营收的“半壁江山”

作为中国食品饮料行业的老牌上市公司,维维集团主导品牌“维维”牌豆奶粉在国内市场占有率达到85%以上,先后在济南、西安、武汉、珠海、徐州、无锡等地建设奶牛养殖基地和乳品加工基地,目前涉足食品、医药、物流、国际贸易、化工、矿业、农业资源、房地产等产业。

2000年6月,维维股份借助豆奶饮料主打产品在国内A股市场上市,一举募集资金近10亿元。维维集团旗下的维维股份公司正式踏入白酒行业是在2006年,在维维的企业版图中,白酒是一个和豆奶业“并驾齐驱的支柱”。

2006年成功入主双沟后两个月,维维携手双沟集团在徐州还举行了一场声势浩大的“做大做强苏酒板块”新闻发布会,并高调宣称:力争3年内,使“双沟”跻身中国白酒8强。2007年4月26日,维维又发布公告,公司拟现金出资5000万元,成立维维茗酒坊有限公司,在全国开设5000家酒品连锁店。

遗憾的是,2009年双沟酒业又被宿迁市政府“要回”。此后,维维股份继续寻找新目标,2009年10月,其以3.48亿元的价格收购位居湖北省第一位的白酒企业湖北枝江酒业51%股权,击败了五粮液等四家竞争对手。

该笔投入也为维维带来巨大效益,据维维股份2010年报,公司2010年全年实现营业总收入47.63亿元;枝江酒业2010年实现营业收入17.77亿元。

维维股份2011年半年报还显示,2011年上半年公司实现营业总收入24.75亿元,仅酒类产品就实现营收10.03亿元,占据公司营收的“半壁江山”。

在巨大的利润面前,维维再度扩展白酒版图显得很好理解。

背景



跨界并购“热恋”白酒

公开数据显示,2011年全国地产主销的白酒终端零售价大幅上涨,由2010年12月底的118元/瓶,大幅提高至2011年12月底的172元/瓶,上涨幅度高达46%,历史上只有2003年、2004年的个别月份涨幅超过这个水平。上述数据,不断刺激企业的扩张热情在各大白酒巨头开打产能大战、并购大战的同时,一些不相关的企业也纷纷跨界跑马圈地。

在贵州醉前,白酒行业的并购近两年已风起云涌,资本市场对白酒业格外眷顾,外资、风投、产业资本相继进入。2009年,华泽以9499万收购山西太白酒51%的股权,随后深圳盈信创投以4亿并购安徽双轮酒业100%股权,随后华致酒行以8250万收购珍酒厂。2010年,洋河以5.36亿获双沟40.6%的股权。2011年,联想先以1.3亿获得武陵酒业39%的控股权,随后又并购乾隆醉87%的股权,紧接着,10家风投联投10亿吃下浏阳河酒业超过四成的股权。

期间茅台收购习酒、中粮一度想控股西凤等等,以金六福一炮而红的华泽集团,也频频出手区域中档酒并购,先后收购了十多个地方酒企。白酒行业整合的大幕已经正式拉开。

在丰厚的利润面前,众多企业扩展白酒版图就不难理解。事实上,我国酿酒工业利润总额从2004年的104.08亿元提高到2009年的360.26亿元,5年增长246.14%。其中,2004年,白酒业利润总额为58.66亿元,2009年白酒业利润总额则达到234.89亿元,增长超过300%,占酒类行业的65%。白酒业5年来收入和利润的复合增长率领先整个酒类行业;销售收入复合增长率为33.47%,领先行业的25.09%;利润总额复合增长率为46.67%,领先行业的36.26%。

有分析人士认为,尽管面临国家“限酒令”等不利因素影响,但《2011中国白酒市场趋势观察预测报告》预测,2011—2012年我国白酒制造行业产值年均增长率约为25%,2012年产值将达到3827.5亿元,仍保持较高增长态势。

而自2003年以来,中国白酒行业已经连续9个年头保持了增长。有专家表示,在这轮并购潮中,区域名酒或者准一线名酒都是并购的重点对象。“相对于啤酒、葡萄酒行业,几大行业巨头占据行业半壁江山,白酒行业的集中度仍非常低,白酒行业的整合才刚刚开始。”

中国酒流通协会专家委员会秘书长吴勇表示,导致白酒行业被外资青睐并掀起兼并浪潮的原因,首先由于近年来国家对能源型企业的国进民退及房地产和股市的低迷,导致资本一直看好持续发展并且尚未大规模进入资本市场的白酒行业。另外就是1998年之后国家的相关部门对于酒行业的资质审核已经变严格,只许减少,不许增加,准入证是每两年审核一次,不合格的取缔,已不再颁发新的白酒的资质证书。这样一来,这个行业的兼并肯定会是会非常热闹。

远见



虚拟经济泡沫破灭后如何回归实体

■ 潇芮

“有了天嘉湖,就能造世界”。想当年,星耀集团董事长颜语大放豪言时是何等的霸气。整个天津星耀五洲项目的规划布局就是一个世界版图,囊括世界所有洲陆板块,还有亚洲最大滑雪场、七星级360°全景豪华酒店等奢华建筑。大凡看过规划图的业内人士,均以“极为震惊”来表达当时的感受。

成为天津地王不久,颜语为履行

合同,一个月内拿出62.9亿元现金,敲开了中信信托的大门。2007年12月,中信信托成立“昆明星耀特定资产收益权投资项目集合资金信托计划”,实际募集人民币资金30亿元。自2008年以来,星耀五洲项目已经历经4个信托。用一个新的信托融资所获得的资金,来偿还上一个信托,成为其惯用的做法。直至2011年11月9日“华融-星耀项目集合资金信托计划”提前中止,关于天津星耀五洲资金链困局的消息不脛而走。

颜语白手起家,早期在昆明卖过米线,摆过地摊,后来接手了李嘉诚旗下写字楼物业的装修工作,对房地产产生了兴趣。就凭一身敢闯敢拼的本事,最后成为拥有100亿元资产的星耀集团掌门人。

“如果颜语不去天津拿地,现在还是昆明的地产首富。”颜语曾经的朋友这样评价。

可以说,星耀五洲的困境是中国虚拟经济泡沫破灭的真实写照。

诚然,天津星耀五洲项目搭上了

虚拟经济的飞船,又随着这个泡沫而重重地摔到了地上。诚然,天津星耀五洲项目的管理上确实存在问题,但是,我们不能否认,星耀五洲毕竟是投资了一个实体项目,而且这个项目曾为当地经济繁荣带来了多少光环效应。

另一方面,我们也不能无视那些已经购房,却还在苦苦等待的百姓们无奈的眼神。

回归实体经济的企业如何着陆?这是我们尤其是政府应该深思的问题。