

People

专访杭州滨江房产集团股份有限公司董事长

戚金兴:宏观调控期开发商要做北极熊

“宏观调控是一个长期的过程,这对于房地产企业来说好比一个漫长的寒冬。好的房地产企业这时需要让自己成为北极熊。能耐得住寒冬的企业将最终赢得市场。”

◎本报记者 于兵兵

5月29日,一个来自浙江杭州的房地产企业——滨江集团终于迎来上市敲钟的时刻,滨江集团(002244)开盘价格25.20元,收盘价24.30元,较发行价格20.31元涨19.65%。

滨江集团上市首日的行情表现并不火爆,但滨江集团在股市行情低迷、房地产加大宏观调控、管理层对房地产企业IPO融资日益谨慎等多重“利空”下上市成功,成为2008年第二只直接IPO的地产股,这一点就许多同行对滨江集团刮目相看。

滨江集团上市成功来之不易。受宏观调控影响,早在2007年10月,市场上就传出证监会已暂停房地产企业在内地A股市场的IPO申请受理和审批工作。到今年3月,中国证监会发行部有关人士公开表态,证监会支持优质房地产企业通过IPO或借壳上市等方式,通过资本市场实现做大做强。但对募集资金用于囤积土地、房源,或用于购买开发用地等的IPO,将不予核准。

2008年4月,楼市“黑马”恒大集团在香港IPO突然宣告搁置,160亿港元融资计划暂缓。业内人士透露,目前国内有数十家房企排队等待A股或H股上市,但进展缓慢。包括龙湖地产、香港上市、富力地产和复地集团回归A股等众多大型房企的IPO没有结果。而市场有关“百日剧变”论更令房企融资问题成为业内最热门话题,房地产融资市场一片愁云笼罩。

这一时期能够上市,我们非常幸运,同时也说明监管部门、社会各界对我们企业的产品、品牌等综合能力的认可。”上市成功后,杭州滨江房产集团股份有限公司董事长戚金兴不无激动地说。

和其他想上市但没有成功的房地产企业相比,滨江集团过人之处究竟在哪里?运作上市过程中,掌门人戚金兴又经历了怎样的心路历程?在滨江集团上市成功之后,上海证券报对戚金兴进行了专访。

上市成功是企业发展的里程碑

上市的目的,这是房地产企业上市永远也逃不脱的问题,股民、证券市场监管层都很关心,在滨江集团过会和路演的一系列上市过程中,这也是戚金兴经常被问到的问题。

“一开始,我们并不想上市,因为企业的日子一直过得也不错。”戚金兴的回答经常这样开始,随着对资本市场的了解,戚金兴越来越意识到,在现代经济社会,上市的过程是一个企业从游击队走向正规军的过程。

简单来说可以总结为“约束自己、规范企业”,我不愿意做皇帝,更愿意做总统。”戚金兴的意思是,作为公司第一大股东的他,在上市后可以受到公开市场的监督和制度化要求,而不是像传统企业当家人那样自说自话。

规范企业的意义则更加明显:上市之后股权多元化,可以听到来自股东的各种声音,借鉴采纳各种观点;股东大会又能够推动管理者努力进取,不可懈怠,同时,上市能为企业打开了解资本市场、进入资本市场的渠道,未来也有更多机会进行多种形式的再融资。这对目前的房地产企业来说弥足珍贵。”戚金兴说。

这就是戚金兴如此珍视这次IPO成功,并把它视为里程碑事件的原因所在。而回忆滨江上市过程,戚金兴总结道,我了解资本市场是在两年前,坚定不移要上市只有22个月。”

在这22个月里,戚金兴首先要打定的主意是在哪里上市。早在2006年5月前,包括摩根大通、高盛公司在内的境外资本大鳄都曾表示有意参与滨江IPO。当时,这些境外企业都希望滨江能在香港上市。

内地房企在香港上市的原因有几个,一是香港资本全球化,可以实现世界资本全流通。再融资也相对方便和简单。”戚金兴称。去年7月,浙江房地产的“大哥”绿城在香港成功上市。

但是,戚金兴却最终选择了和中信证券合作,在内地发行A股。相比香港,内地资本市场在2007年时更加繁荣。上市的市盈率可以比香港高,不可否认,进行最大化融资是企业上市的首要考虑因素。”戚金兴坦言,另外,香港上市的企业今后资金进出内地楼市比较麻烦,维护费用相当于内地上市的3至5倍,财务管理文化不同也会导致企业资源内耗。”

然而,去年以来一路走低的A股市场令很多准备上市的房地产企业措手不及。失盘6000点时是一个计划,到4300点时又是另外一个计划。”戚金兴说。最终,滨江集团因首发规模没有达到1亿股以上,落户深圳中小板,发行6000万股,融资总额约12亿元,每股发行价20.31元,市盈率23.95倍。较之前的意向融资额15亿元少了3个亿。

5月15日晚上7点50分,当滨江最终的上市发行价格获得认可时,戚金兴感叹,滨江这次上市的最終定价表明市场对滨江还是很认可的,我们一定要珍惜。”

滨江凭什么能“过会”?

面对滨江上市,市场最有趣的话题莫过于:在众多排队上市的房地产企业中,为什么滨江能够顺利过会?

许多浙商一样,戚金兴也以低调著称,但提起滨江房产,杭州人莫不称颂。以金色海岸、金色家园、万家花城等系列楼盘为代表,滨江是杭州唯一能和绿城比肩的本地房地产开发企业。2007年,杭州市主城区商品房销售总额为529.52亿元,滨江实现销售总额为40.56亿元,占杭州市场份额的7.66%。

2005年至2007年,滨江集团的房地产主营业务收入分别为91580.04万元、130965.01万元和258190.29万元,合并报表净利润分别为9456.85万元、20338.52万元以及45484.39万元。公司经营收入的年复合增长率为67%,净利润的年复合增长率为119.53%。公司连续3年入围全国民营企业500强,连续3年入围全国地产企业50强,连续3年名列杭州城区商品房销售榜冠军。2007年,滨江集团排名

中国房地产企业百强企业第41位,在中国华东房地产公司品牌价值TOP10中排名第3。

滨江房产能成功上市,企业规模是重要因素,除此之外,滨江集团较为清晰的股权结构也是有利因素,和一些在股权方面存在较大上市难度的房企相比,滨江集团产权、股权关系相对清晰,也有利于加快上市的进程。

1962年出生的戚金兴,笑称自己是房地产企业家中的新生代力量。从集体企业的技术人员,到国有企业管理者,再到股份公司掌门人,戚金兴的职业生涯一直与房地产业息息相关。

20世纪80年代初,还不到20岁的戚金兴首涉建筑行业。到1987年,凭借精湛的业务水平和诚信热情的性格,戚金兴开始出任杭州市江干区第四建筑工程公司任副经理,由此拉开了他的管理者生涯。5年后,杭州江干区成立杭州滨江房屋建设开发公司,戚金兴不负众望,被推举到总经理的位置。

我的经营理念无他,就是共赢,比如盖房子,不仅要自己赚钱,还要为业主尽最大可能建宜居的房子,同时成为城市的景观;比如做企业,不仅要为员工和社会创造财富,也要记得给客户创造更多的机会。”戚金兴说。

戚金兴的这种共赢理念早在清末杭州巨贾胡雪岩时便有传承,到今天成为浙商最被称道的商业品格。滨江集团的房产也以品质著称,公司旗下的楼盘万家花园、金色家园、金色海岸成了到杭州考察经济适用房、普通商品住宅及精装修高档豪宅的中外人士必到之地。

然而,面对滨江已经取得的成绩和上市后迅速膨胀的个人财富,戚金兴显得从容淡定。除了承诺36个月内不得转让股份外,戚金兴称未来责任和担子更重。

从北京“过会”回来,戚金兴说,我的人生观价值观都在悄然升华。”这种升华是体现在对自己人生目标和企业的定位更加明确上。”一直以来,我以忙碌为最大的快乐。原来是忙着赚钱,但当企业从初创时的小钱”发展到有钱”,如何把企业做好,并为企业承担社会责任,才是企业的核心目标。”戚金兴说。企业上市后,我的责任和精力要更多集中在企业战略、土地储备和产品定位上。要尽量帮助股东实现更大的回报,让员工分享企业成果。”戚金兴称。

滨江未来怎么样,全看现在的战略。”戚金兴认为,未来5年内,滨江集团将立足杭州,以长三角区域为主,紧抓房地产开发体系,拓展多元发展。”在原材料涨价和整个产业宏观调控可能影响住宅市场的大背景下,戚金兴显然已经做好准备:

滨江除了仍会紧抓住住宅项目开发外,也将适度拓展到商业地产、酒店业等体系,目前,集团在优质写字楼及商场的置业总量已经在不断提升,并积极探索以物业租赁为盈利模式的新产业板块。目前公司在杭州千岛湖、西湖边等景观资源丰富的地块上对高级酒店进行布局,以增强企业稳定的现金流和抗风险能力。”

宏观调控期开发商要做北极熊

对于目前市场频繁传出的开发商资金危局,戚金兴也坦言,土地与融资正在成为房企发展最重要的两个砝码。在北京路演时,听到很多房企也相当迷茫。”戚金兴称。

虽然业内的多位地产精英对中国房地产业的前景观点不一,但戚金兴表示对市场“绝对看好”,对房地产行业的前景“绝对乐观”。他的理由包括:中国城市化进程的完成尚需要20至30年的时间,中国特有的居住文化会影响着住宅市场长期的持续需求;另外,中国目前可投资的金融产品有限,房产不仅是居住功能更是保值增值的投资产品。至少到2020年之前,中国的房地产行业都大有可为。中国人口众多,在未来十几年还将稳步增长,这意味着巨大的需求;其次,我国正处于城市化进程发展过程中的“平面”推进,我国将呈现“斜坡式”的发展,这个过程可能会比国外二十年左右的时间要多十年,因此这个过程至少要持续到2020年左右。第三点与我国的整体文化观有关。因此,相对于变现能力较弱的黄金和投资风险较大的证券市场,房产是现今更为可行的投资选择。

但是,戚金兴也表示,去年以来,一些房企高价拿地确实可能导致企业风险:银行是个连锁反应很快的系统,一个银行公布企业的信贷出现问题,其它银行会在第一时间反应,并从此关闭该企业在银行贷款方面的所有路径。”而根据戚金兴的介绍,目前国内大多数银行对房地产企业实行严格的紧缩政策,许多企业达到融资门槛的要求,也很难从银行获得开发贷款。

这样,一旦房企此前拿地成本过高,一年期贷款偿还能力不足,很多在去年9月贷款买地的房企资金链危机或在今年下半年曝光。再加上一些企业上市融资受阻,企业的生存境遇堪忧。

“一个大型的房地产企业,要倒起来也真是很容易的事。”对于目前的房企现状,戚金兴感慨道。

企业大整合期已经到来。”戚金兴表示。据他估计,目前全国房地产销售额3万亿元左右,而房企数量高达5万多家,平均每家房地产企业的销售额5000多万。这对于高投入长周期的房地产业来说是过于宽松的体现。

戚金兴认为,未来一些小型房地产企业只有3种去向,一是边缘化,从一线城市走向二、三、四线城市做开发;二是保持一定的租金收益物业,休闲人生,毕竟财富积累的数额已经不菲;三是资金实力不够,转让项目,彻底退出行业。

而在这样的行业整合期,良莠不齐的企业难免遇到一视同仁的宏观调控政策。比如银根的紧缩,比如消费预期受到影响的楼市需求变化。

宏观调控是一个长期的过程,这对于房地产企业来说好比一个漫长的寒冬。好的房地产企业这时需要让自己成为北极熊。能耐得住寒冬的企业将最终赢得市场。”戚金兴表示。



■人物语录

“不清醒会失去方向,过度清醒会失去机会。”对于房企发展战略及拿地时机的选择,戚金兴说。

“我的做人原则之一就是‘简单的事要认真做’。比如上市,我努力过了,上不成我也不后悔。”

“中国正处几十年来最好的政治环境和经济发展时间,房地产行业又赶上了城市化的大好机会,企业一定要做好品质,才不辜负时代。”

■人物简介

戚金兴男,1962年3月出生,杭州滨江房产集团股份有限公司董事长,全国五一奖章获得者、中国优秀房地产企业家、浙江省经营管理大师。1996年至2006年任杭州滨江房产集团董事长,2006年至今任杭州滨江房产集团股份有限公司董事长。

证券代码:600487 证券简称:亨通光电 公告编号:临2008-010号

江苏亨通光电股份有限公司2007年分配实施公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示:

● 扣税前与扣税后每股现金红利

每股现金红利(扣税前) 0.20 单位:元

每股现金红利(扣税后) 0.18

● 股权登记日

股权登记日 2008年6月18日

● 除权(息)日:2008年6月19日

● 现金红利发放日

现金红利发放日 2008年6月25日

一、通过分配方案的股东大会届次和时间

江苏亨通光电股份有限公司2007年度利润分配方案已经2008年5月8日召开的公司2007年度股东大会审议通过,股东大会决议公告于2008年5月9日刊登在《上海证券报》上。

二、分配方案

1. 发放年度:2007年年度

2. 本次分配以166,120,000股为基数,向全体股东每10股派发现金红利200元(含税),扣税后每10股派发现金红利180元,共计派发现金红利33,224,000.00元。

3. 根据国家税务总局有关规定,个人股东所得现金红利10%的税率代扣代缴个人所得税,扣税后实际发放现金红利为每股0.18元;机构投资者、国有法人股、社会法人股股东所得现金红利自行缴纳,实际发放现金红利每股0.2元。

4. 分派对象

截止2008年6月18日(A股股权登记日)下午上海证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体股东。

三、实施日期

1. 股权登记日

2. 除权(息)日:2008年6月19日

3. 现金红利发放日

4. 分红实施办法

1. 社会公众股的现金红利委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司通过其资金清算系统向股权登记日登记在前并在上海证券交易所各会员单位办理了指定交易的股东派发。已办理全面指定交易的投资者可于红利发放日在其指定的证券营业部领取现金红利,未办理指定交易的股东红利暂由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司保管,待办理指定交易后再进行派发。

2. 有限售条件的流通股股东亨通集团有限公司现金红利由本公司直接发放。

五、有关咨询办法

联系电话:0512-63802868

联系传真:0512-63801518

联系地址:江苏省吴江市七都工业区

联系机构:江苏亨通光电股份有限公司证券部

六、备查文件

公司2007年年度股东大会决议。

江苏亨通光电股份有限公司董事会

2008年6月12日

证券代码:600678 证券简称:四川金顶 编号:临2008-017

四川金顶(集团)股份有限公司第五届董事会第八次会议(通讯表决方式)决议公告

特别提示

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四川金顶(集团)股份有限公司第五届董事会第八次会议于2008年6月10日召开,本次会议通知以传真和电话方式向全体董事发出,会议在充分保障董事表达意见的前提下以通讯表决方式召开,出席会议董事应到9名,实到9名,会议由董事长陈建龙先生主持,会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

本次会议以5票同意,0票反对,0票弃权的表决方式审议通过《关于公司放弃实施向特定对象非公开发行股票方案的议案》。关联董事陈建龙先生、杨伯祥先生、李美农女士、杨国华先生回避表决。

2008年4月28日,公司第五届第六次董事会审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《公司非公开发行股票预案》、《关于签署<公司与华伦集团有限公司关于非公开发行股票购买资产框架协议>的议案》、《关于公司非公开发行股票涉及关联交易的议案》等与公司非公开发行股票事项相关的六项议案(相关公告刊登在2008年4月29日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》)。

公司非公开发行股票方案履行相关程序过程中,于2008年6月10日收到控股股东华伦集团有限公司函件,函件通知本公司“5月12日,四川汶川发生了8.0级特大地震,广元公司所在地广元地区经济遭受严重损失,而贵公司广元公司项目进行非公开发行股票募集资金,目前尚存在重大不确定性。近日,为支持广元地区的灾后重建,加快广元公司未建项目的早日建成投产,秉承贵司‘家’的精神,按照当地政府部门建议,本公司决定放弃广元公司98%的股权作为认购贵公司非公开发行股票的对价。”

基于此,公司董事会决定放弃实施第五届董事会第八次会议审议通过的《关于公司向特定对象

非公开发行股票方案的议案》等相关的六项议案。

董事会认为,四川汶川5.12地震给广元公司所在地经济造成严重损失,华伦集团有限公司按照广元当地政府的建议决定放弃广元公司作为认购本公司非公开发行股票的对价,以加快广元水泥项目早日建成投产,为此,公司董事会决定接受华伦集团有限公司提议,放弃实施非公开发行股票事宜,并依法办理双方已签署的《关于非公开发行股票购买资产框架协议》的终止程序。

公司独立董事对上述事项出具独立董事意见(附后)。

公司董事会及控股股东华伦集团有限公司承诺在未来三个月内不再就非公开发行股票事宜进行商讨讨论。

特此公告。

四川金顶(集团)股份有限公司董事会

二〇〇八年六月十一日

附:

关于放弃实施公司

非公开发行股票事项的独立董事意见

(二〇〇八年六月十日审议通过)

四川金顶(集团)股份有限公司于2008年6月10日召开了第五届董事会第八次会议(通讯表决方式),会议审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》,公司董事会已向本人提交了议案的相关资料,本人经过仔细阅读并充分了解向公司相关人员进行了询问,基于本人独立判断,现就此次发表如下意见:

2008年5月12日,四川汶川发生8.0级特大地震,本次拟非公开发行股票项目四川金顶广元水泥有限公司所在地经济遭受严重损失,按照当地政府部门建议,华伦集团有限公司决定放弃广元公司98%的股权作为认购本公司非公开发行股票的对价,以加快广元水泥项目早日建成投产,支持广元地区的灾后重建,为此,

1. 同意公司董事会本次放弃实施向特定对象非公开发行股票方案的议案;同意本公司与华伦集团有限公司签署的《关于非公开发行股票购买资产框架协议》终止;

2. 放弃实施非公开发行股票事项构成关联交易,关联董事在本次董事会上回避表决,本次董事会对此议案的表决程序符合有关法律、法规的规定。

独立董事签署: 陆国良、夏建中、李静