



郑州晚报



孙宏斌洽购绿城 宋卫平或退场

融创拟购绿城不超30%股权，房企千亿俱乐部或又增一家

收购股权正在谈

昨日早间，融创中国与绿城中国均发布短暂停牌公告，停止股票交易，称待发出一项可能构成公司内幕消息的拟交易公告。停牌前两家公司分别报4.13港元及7.81港元。市场猜测，大型品牌房企在资金链危机之下面临并购整合。

融创昨日下午公告证实，正在谈判收购股权事宜。据知情人士称，4月中下旬，交易框架已基本确定，融创拟收购绿城旗下房地产业务。被收购后的绿城仅保留物业、代建、养老等业务板块。在完成收购后，绿城中国创始人宋卫平将保留部分股份，但可能将退出上市公司绿城中国。而绿城股权发生变化后，合作公司的实际话语权将掌握在以营销见长的融创董事长孙宏斌团队手里。

根据绿城2013年年报，绿城中国目前的股权结构是，绿城董事长宋卫平及其配偶夏一波共占25.11%，副董事长兼行政总裁寿柏年占17.81%，副董事长罗钊明占5.33%。2012年，绿城引进九龙仓，至2013年底，九龙仓占绿城已发行总股本的24.32%，为其第二大股东。

记者联系的双方公司有关负责人均表示，有关详情没有任何可发布的信息，但表示公告会清楚地交代一切。

双方早有股权合作

两家公司双双停牌的事在两年前已发生过。2012年6月，融创收购绿城部分股权，在绿城处于资金链最为紧张的时刻，融创和港企九龙仓陆续出手相救。

彼时，融创以33.72亿元收购绿城9个项目半数股权，双方成立各占50%股权的上海融创绿城控股有限公司，共同投资开发房地产项目。绿城有关负责人当时对记者

称，融创与绿城的合作是“双赢”，通过合作，融创完整布局了长三角，而绿城亦减负自救。

而绿城董事长宋卫平也曾就与融创股权合作一事告诉记者，今后可能还有合作空间，今后股权的变动，还要看发展情况。

对于绿城可能出现的股权变动，事实上2012年各方已有部分约定。2012年6月8日，九龙仓与绿城达成入股协议，如果悉数兑换25.5亿港元的可转股证券，原二股东九龙仓将持有绿城中国35.1%的股份，从而成为绿城第一大股东。

千亿房企竞争

如果股权收购落实，孙宏斌进驻绿城后，融创将提前跨入内地房企第一阵营。有关数据显示，2014年融创中国的销售目标为650亿元，花旗预计绿城今年的销售额可达700亿元。这意味着，融创若成功并入绿城，将毫无疑问跻身房企第一梯队的阵营。

易居地产研究院副院长杨红旭向记者表示，从2008年和2011年的市场低迷，到当前市场又降温，并且绿城大本营浙江板块已经连续阴跌3年。自从2012年初融创收购绿城一批项目后，过去两年一路高歌猛进，如今若两家房企合并为一家，晋身“千亿俱乐部”，也是大有裨益。

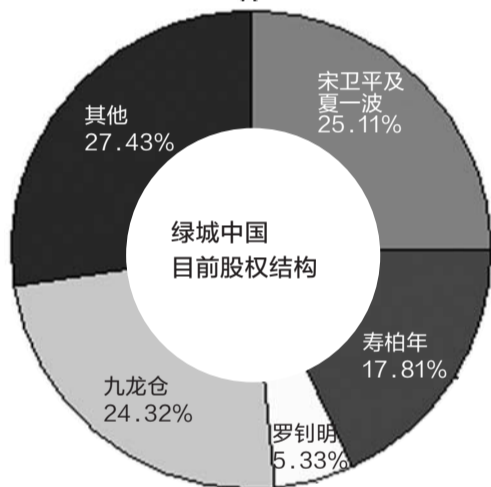
融创收购一旦成行，或许拉开了行业调整的序幕。

绿城旗下仍有不少优质资产，不少业内人士猜测，收购绿城之后的融创很可能抱有雄心，追赶龙头房企万科。

“今年万科的销售目标是2000亿，而绿城和融创销售额加起来1300亿左右。即便绿城和融创完全合并，要超过万科也非一日，可能需要几年的时间。”杨红旭告诉记者，目前来看不好说，但洗牌之下未来行业格局会面临调整。

同策咨询研究总监张宏伟对记者表示，从某种意义上讲，房企正在最艰难的调控周期内煎熬着。预计未来一段时期内，可能会有更多的小型房企申请破产、退出房地产市场。

“预计未来，也不排除会有其他龙头房企之间的并购、合作行为，从而实现强强联合、规模效应的增加。”张宏伟表示，房企通过并购、合作等外延式增长方式将有助于1000亿超级巨无霸房企的诞生，预计未来千亿军团房企之间的竞争也会更加激烈。



【观察】“完美主义者”离场

宋卫平是业内闻名的“执拗控”，此番其或将失去绿城的控股权，被视为“完美主义者”离场。

绿城内部人士告诉记者，时常会看见宋卫平亲自拿着量尺等工具，指出设计或施工上的不足。而经历过经营危机之后，宋卫平对品质执着的脾气不改。只是近年来，“不服老”的宋卫平多次强调对现代农业、养老地产等细分、分支行业的浓烈兴趣，脱身地产的意图已经有所显现。

“绿城经历过几波低迷，2008年险，2011年危，当前又降温了，且大本营浙江已阴跌3年，产品完美主义者不容易。”易居地产研究院副院长杨红旭向记者表示。

事实上，绿城几次遇到压力，与宏观环境和政策调整不无关系。近年来，银行信贷紧缩冲击了不少扩张较为激进的房企。今年以来，长三角城市，尤其是浙江的部分城市首先在全国范围内开始降价，而二季度以来，绿城主打的杭州、宁波、上海等市仍然面临销售压力。

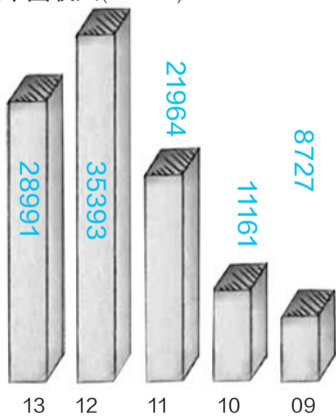
“目前行业发展，不是要产品最好而是要卖得最好。”杨红旭对记者称，绿城的产品策略有一定优势，不计成本把产品做成艺术品，精雕细琢，但融创并购之后会淡化对产品的追求，加强对市场的适应能力，顺应市场而非孤芳自赏。

观察融创的发展策略不难发现，其充分发挥了营销为上、区域深耕的策略。过去一段时期以来，融创持续强化并深耕既有的北京、天津、苏南及重庆等精心筛选的经济活力区，进一步巩固了在苏南区域的领先地位。同时通过与绿城的第一次战略合作，进入上海、强化苏南等区域，进一步完善了长三角区域的战略布局。

“此次融创二次收购绿城股权，这次合作将成为融创一次重要的战略选择，也是其通过收购绿城实现全国化布局的重要途径。”同策咨询研究总监张宏伟告诉记者。

“融创也是以做中高端产品起家，但布局相对集中，深耕少数城市。”杨红旭预计，即便兼并绿城，其大方向也不会变，但布局上会收缩城市范围，聚焦某些大城市。南都供稿

绿城中国收入(百万元)



绿城数字

52周股价波幅: 6.85 — 16.76 港元
4月销售额: 54 亿元
4月销售均价: 2.21 万元/平方米
资料来源: 公司网站