

# 销售下滑股价连连下挫, 扬言5年后收租40亿

# “包租公”潘石屹再演地产“功夫”

自从8月16日SOHO中国在香港召开了2012年中期业绩发布会后,人们开始把SOHO中国董事会主席潘石屹称作“包租公”。

在过去岁月中,人们提及中国房地产必然会提及潘石屹的SOHO中国。出身农村的潘石屹并不保守。相反,他不断折腾着,在构筑SOHO中国这座大厦过程中一次次寻求着改变。最新的改变就是这次被称为“从散售转向持有”的大转型。

按照潘石屹在自己微博中透露的信息,这次转型是SOHO中国成长历史中第三次重大的改变。此前的重大改变:第一次是从住宅转向商业地产,避免了公司的发展与各项调控政策的磕碰;第二次是上市。

## 为什么做“包租公”

SOHO中国方面提供的对于此次转型的准确描述是:2012年,SOHO中国将告别以往的散售模式,从“开发-销售”转向“开发-持有”,未来将在北京和上海持有最有价值的办公楼和商业物业150万平方米,其中北京约38万平方米、上海约112万平方米。预计,3年后租金收入将成为公司盈利的主要来源,5年后现有物业的年租金收入将超过40亿元人民币,而销售收入将逐渐成为辅助收入。

从中报发布会到现在的20天时间里,市场一直在不停追问:潘石屹为什么要当“包租公”?这是迫不得已的选择?还是适应市场态势的改变?还是如某些观点所称“最大的可能是为了炒作”?

先看一下财务数据。今年上半年,由于公司没有新完工项目,因而结算面积减少,SOHO中国实现营业额人民币12.22亿元,同比下降约54%;净利润为人民币6.13亿

元,同比下降约65%。营业额下降的情况在2011年也比较明显。截至2011年12月31日,SOHO中国实现营业额人民币56.85亿元,同比下降69%。

房地产调控政策针对的主要是住宅市场,没有直接涉及商业地产。但是随着流动性的吃紧,SOHO中国的销售也受到了影响。通俗讲,房子不好卖了。

## 股价连连下挫

对于这次战略转型的思考可能更早。潘石屹在做完现代城项目后就已经开始思考这个问题:作为商业地产,我们到底是销售物业还是持有物业?潘石屹认为“北京、上海的发展机会太诱人了”。潘石屹所说的机会是:随着北京、上海城市化进程的不断深入,两地的办公楼市场日益成熟。

要当“包租公”,就得有资金的支撑。SOHO中国透露,截至2012年6月30日,公司拥有现金92亿元人民币,未提取贷款余额约60亿



资料图片

元人民币,净负债率仅为20%。

情况好像还可以,但转型消息发布后,原来走势疲软的SOHO中国股价出现连续三日大幅下跌。这是投资者的态度吗?

今年年初,潘石屹曾表示,2012年,公司确定了约100亿元的收购目标,想考虑在北京和上海两地,购买土地和收购项目。并且,2012年的收购地段仅限于北京和上海,也将不再涉及烂尾楼和在建工程。

## 老潘的秀场

到2012年9月6日下午1时,潘石屹的新浪微博粉丝数量达

12158454个。

在这个娱乐化色彩渐浓的时代,每个人在娱乐着自己,也被别人娱乐着。潘石屹和他的SOHO中国已经不再需要广告了。潘石屹本身就是广告。

在中国房地产业的风雨江湖上,潘石屹不是最有钱的,他的SOHO中国也不是规模最大的公司,但他无疑是最吸引眼球的房地产企业负责人。围绕他,总是有很多的话题。

操一口西北口音普通话,潘石屹的谈吐含有一种硬度;在公开场合,他经常将微笑带在脸上。离开

老家多年,潘石屹仍然饱含浓厚的乡土之情。最近在微博上,他不断用文字记述自己“小时候”的故事,描摹着乡村的一草一木。

“我从内心里就喜欢禅宗,不管出现什么情况,拿着禅书就会感觉特别平静,比较注重简单。”潘石屹说。

关注环保和运动健身是潘石屹生活中的重要内容。经常看潘石屹微博的人能注意到,一般大约是在早晨5时25分左右,他会定时在自己的微博上转发有关北京空气质量的数据。有人就是为了每天能看到他转发的北京PM2.5数据而成为他的粉丝。

现在的潘石屹考虑最多的是SOHO中国的转型——SOHO中国要从“开发-销售”转型为“开发-持有”。通俗讲,未来的SOHO中国将主要靠租金过日子。SOHO中国将持有高达150万平方米的京沪黄金地段的优质写字楼。

在过去的十年时间,SOHO中国帮客户出租出了250万平方米的房子,且租金增长超过了市场平均水平。这给了他信心。

对于房地产业,潘石屹有自己的定义:房地产实际上是一个资源整合的行业,房地产发展商的工作就是把不同的社会资源和劳动力有机的聚合在一起最终生产出房子这种产品。

潘石屹说,房地产主要是跟土地打交道,我觉得,只要跟土地打交道,无论是当农民种庄稼,还是盖房子,心里面都觉得踏实。 (据《理财周报》)

封闭式基金昨日行情				开放式基金昨日净值															
代码	名称	收盘	涨跌%	代码	名称	单位净值	基金名称	单位净值	代码	名称	单位净值	基金名称	单位净值	代码	名称	单位净值	基金名称	单位净值	
150022	申万收益	0.780	0.14	150080	双禧B	0.825	0.00	150032	同益	0.922	-0.26	150063	浦银红利B	1.112	-0.09	150096	电研中小板A	1.030	-1.25
154728	信诚300A	0.884	0.11	150018	双禧A	0.713	0.14	150033	同益A	0.947	-0.63	150008	浦银红利A	0.849	0.59	150098	电研中小板B	1.020	-0.49
150018	信诚300B	0.560	-0.36	150038	同益C	0.804	-0.13	150034	同益B	0.947	-0.11	150009	浦银红利C	0.816	-0.13	150099	电研中小板C	1.060	0.47
500058	信诚300C	0.877	0.00	150039	同益D	0.896	-0.78	150035	同益E	0.951	0.10	150010	浦银红利D	0.816	0.12	150100	电研中小板D	1.039	0.00
154721	信诚300D	0.734	-0.68	150040	同益E	0.814	0.24	150036	同益F	0.917	0.10	150011	浦银红利E	0.877	0.80	150101	电研中小板E	0.965	4.89
500059	信诚300E	0.680	-0.73	150041	同益F	0.737	-0.81	150037	同益G	0.976	-0.21	150012	浦银红利F	0.862	0.20	150102	电研中小板F	1.046	0.00
500060	信诚300F	0.789	-0.51	150042	同益G	0.865	-0.79	150038	同益H	0.976	0.31	150013	浦银红利G	0.869	-0.23	150103	电研中小板G	1.059	1.36
500061	信诚300G	0.765	-1.04	150043	同益H	0.754	0.53	150039	同益I	0.945	0.10	150014	浦银红利H	0.881	-0.79	150104	电研中小板H	1.070	1.42
500062	信诚300H	0.897	0.78	150044	同益I	0.885	-0.79	150040	同益J	0.976	-1.01	150015	浦银红利I	0.909	-1.08	150105	电研中小板I	0.931	-0.00
500063	信诚300I	0.750	-0.25	150045	同益J	0.805	-0.79	150041	同益K	0.948	0.06	150016	浦银红利J	0.865	0.11	150106	电研中小板J	1.049	4.51
500064	信诚300J	0.850	-0.24	150046	同益K	0.914	0.99	150042	同益L	0.956	-0.21	150017	浦银红利K	0.893	-0.79	150107	电研中小板K	1.077	0.23
500065	信诚300K	0.787	0.25	150047	同益L	0.896	-1.00	150043	同益M	0.956	-0.21	150018	浦银红利L	0.949	0.26	150108	电研中小板L	1.050	-1.79
500066	信诚300L	0.837	0.78	150048	同益M	0.898	-1.58	150044	同益N	0.971	-3.20	150019	浦银红利M	0.949	0.21	150109	电研中小板M	1.050	-1.39
500067	信诚300M	0.787	0.25	150049	同益N	0.898	-1.58	150045	同益O	0.971	-3.20	150020	浦银红利N	0.952	-1.56	150110	电研中小板N	1.040	-0.41
500068	信诚300N	0.805	0.33	150050	同益O	0.824	-1.02	150046	同益P	0.887	4.84	150021	浦银红利O	0.949	0.26	150111	电研中小板O	1.040	-2.49
500069	信诚300O	0.905	0.33	150051	同益P	0.824	-1.02	150047	同益Q	0.887	4.84	150022	浦银红利P	0.949	0.26	150112	电研中小板P	1.040	-2.49