

2018年01月02日
星期二
第263期
本期共四版

媒体热线:010-68735742
网址:www.zqen.com.cn
E-mail:qiyebaoxinwenbu@163.com

中核集团自主研发大型商用示范工程首批机组启动

2017年12月29日,中核集团自主研发的新型专用设备大型商用示范工程首批机组在中核陕西铀浓缩有限公司成功启动,标志着中核集团专用设备实现了升级,具备大型商用条件,达到国际先进水平,也意味着我国向专用设备强国迈出坚定步伐。

示范工程首批机组具备启动条件,意味着中核集团专用设备技术发展迎来新的里程碑。该工程有望成为国际合作的展示平台,更好地为核燃料出口提供支持和保障。据了解,实现新型专用设备的工业化应用,对保障我国核燃料供应能力,提升核电国际竞争力至关重要。中核集团作为我国唯一的核燃料供应商,长期以来,一直坚守使命,落实中央发展战略。在国防科工局支持下,中核陕陕设立示范工程专项,并联合核理化院、中核天津机械、中核新能等中核集团所属单位,历时8年时间,组建攻关组,完成了工程安装、系统调试、机组启动准备等一系列工作,并在专用设备和仪表、工艺设计等领域实现创新发展,成功建成具有完全自主知识产权的示范工程。

有研总院全面完成公司制改制工作并更名

根据党中央、国务院关于中央企业公司制改制有关工作部署,经国务院国资委批复同意,北京有色金属研究总院(以下简称“有研总院”)开展了公司制改制工作,并于2017年12月28日取得了由北京市工商行政管理局颁发的新营业执照。

改制后,有研总院中文名称变更为“有研科技集团有限公司”,企业类型由全民所有制企业变更为国有独资公司,注册资本变更为30亿元人民币。出资人、法定代表人、经营范围、注册地址等均保持不变。有研总院全部债权债务由改制后公司承继。现有各种专业和特殊资质证照等由改制后公司或其所属子企业承继。研究生教育资质资格继续以有研总院的名义保留。

建言国资监管 助力国企发展

国务委员 王勇

祝愿《中国国资报道》
围绕中心 服务大局 办出特色
王秉志
2017年五月

指导单位:国务院国资委新闻中心 联办单位:中央企业媒体联盟《中国企业报》 顾问:厉以宁

第四届“国企好新闻” 百余优秀作品上榜

(相关报道详见27—28版)

房企频现股权转让 腾挪资金谋变

本报记者 楚贵峰

2017年年底,多家房企辗转腾挪、股权转让的背后,到底发生了什么?

来自克而瑞的数据显示,在11家涉及资产出售的房企中,出售项目合计15个,资产总金额达560亿元。其中包括华侨城、中国金茂、招商蛇口、中航、中铁、中海等央企、国企。

从房企角度来看,出售资产“有利于优化财务结构,从而为潜在的新投资腾挪资金”。亿翰智库研究总监张化东也表示,房企之所以出售项目,是出于调整资产结构的目的。“房企在开发过程中,需要不断调整布局,让高效率的资产进来,把低效率的资产调整出去。”

“在当前的房地产市场形势下,随着市场成交降温,回款周期加大,加大了房企的投资压力。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,许多房企积极回笼资金,调整经营策略,意图在2018年做出改变。

盘活房企存量资产

华侨城近期出售项目较为密集,共有3笔资产挂牌转让。其中,以56.8亿元转让北京侨禧项目51%股权,以13.95亿元转让重庆华侨城置地项目51%股权,以5.04亿元出售深圳南山的11栋别墅。

对于转让北京侨禧剩余51%的股权,华侨城方面表示,公司将更加聚焦于旅游产业,通过并购整合加快旅游业务发展,借助轻资产运营方式加快向其他业务扩张。在地产业务方面,通过强强合作、战略联盟,进一步加快项目周转速度。同时,承接城镇化业务中的“短平快”项目。

而对于出售重庆华侨城置地项目51%股权一事,华侨城董事会认为,出售事项是实现可观收益的一个良机,有利于公司的财务结构。“出售事项可为营运及日后可能出现之潜在新投资机遇腾出资金。”

“对于负债率,央企、国企有一定的要求,因此降低负债率的欲望强一些。”在张化东看来,房企都需要做大规模,所以会调整持有资产的结构而变现,之后会选择再投资。

2017年12月28日,中国金茂发布公告称,其以59.98亿元出售上海外滩50%的股权。

“此次出售的只是金茂在当地的一栋建筑。”据一位接近金茂的人士介绍,上海星外滩主要从事上海星港国际中心项目的开发及经营。

中国金茂董事会认为,“在目前市场情况下是以合理价格实现商业、写字楼物业及地下停车位整体销售的良机。”而出售事项所带来的现金流,将有助于公司整体财务状况及营运资金优化,进而寻找新的投资机会。

严跃进表示,房企近期抛售项目抑或与业绩冲量有关。“整体来看,如果某个项目盈利不佳,自然会被抛售。但此举的积极意义在于,有助于盘活房企的存量资产。”他认为,时下很多企业通过并购获取项目,从而避免招拍挂时拿地价格过高。

楼市下半场投资美好生活

房企抛售资产,既与项目亏损及负债较高有关,也与地产行业的发展趋势有关。

数据显示,截至2017年10月底,华侨城转让的北京侨禧项目,资产为95.56亿元,负债为98.32亿元;首创股份出售100%股权的四川首创

远大公司,2017年前三季度净利润亏损6560万元。

时下,如果把房企抛售资产与地产行业“大鱼吃小鱼”情形放在一起来看,或许会有新的发现。

严跃进认为,2017年中国房地产市场可概括为“似暖实冷”。“虽然部分指标如房屋销售同比增长,但其实从2017年二季度开始,楼市调控效应已经显现,许多需求明显受到抑制,价格方面的涨幅也已收窄。这一切都可从严管需求端的政策效应中得到解释。”

从行业现状来看,张化东表示,在当前的市场形势下,随着融资收紧以及年底的季节性节点,银行收紧信贷,因此,房企的资产安全、现金为王显得尤为重要。“预计2018年,房地产行业的融资情况会比现在好一些,但总体上仍将偏紧。”

在孙宏斌看来,房地产行业不大可能出现暴涨,但往下走的可能性也不太大,而是会在一个很窄的通道里波动。在房地产上半场,房企应坚持快周转,做好产品,加大并购力度。“在下半场,应投资消费升级、投资美好生活。一是投资文化、娱乐、旅游、休闲、体育等,二是投资教育、健康、养老,三是投资智慧社区、智能家居。”

对于供给侧结构性改革对地产行业的影响,严跃进表示,从政策导向看,房企需要积极调整,进行产品结构转变。

对于2018年的房地产市场走势,严跃进“预计市场会降温,但这个降温的概念不等于‘跌’,可能部分指标增幅收窄一点,包括市场成交和价格等”。他认为,2018年的楼市特征将体现为“前冷后热”,上半年继续降温,下半年呈现复苏态势。

观察



房企集中抛售资产 有何信号?

兰亚红

近日,一些房企开始抛售房地产资产,包括华侨城、中航地产、中国金茂、招商蛇口、中铁地产、中海地产、首创置业等,出售标的总金额约560亿元。

前有地产老超人李嘉诚在持续抛售内地物业和在港资产,又逢房地产行业步入深度调整周期,市场各方对房企集中抛售房地产资产的动作十分关注。

以抛售动作最密集的央企华侨城为例。2017年11月挂牌转让三笔资产,分别是深圳南山区华侨城花园11栋别墅、重庆公司51%股权、北京丰台地王项目51%股权。这些被转让的项目,或是属于长期闲置的项目,或是占压大量资金短期看不到回报的项目,或是因为有特定的处置原因。

再看中国金茂,挂牌转让100%股权的丽江紫荆旅游发展有限公司,仅是总资产为855.88万元的金茂旗下的一家小公司。另一项以59.98亿元挂牌转让50%股权的上海星港国际中心综合体项目,系2012年12月中国金茂联合上港集团以56.8亿元拿下的虹口区55号地块所打造,双方各占50%权益,是当时全国总价地王。如今,中国金茂以59.98亿元出售其50%股权,意味着时隔5年,金茂做了笔稳赚的买卖,并非“割肉”。

此外,从市场动态信息看,上述央企在抛售资产的同时,也在积极地新增土地准备。据CREIS中指数据,2017年1—11月,中国金茂在二二级市场拿地耗资127亿,排位全国第11,招商蛇口以630亿排名全国第9。

无论是华侨城转让重庆公司51%股权,还是中国金茂出售上海星港50%股权,都可以看出房企有融资或变现的需求。房企普遍“钱荒”,资金压力确实大。

于华侨城而言,重庆公司51%股权的买家是地产基金,地产基金少有运营能力,这意味着最后操盘运营的还是华侨城。于中国金茂而言,选择此时出售上海星港50%股权,也可能有商业项目占压资金量大、投资回报周期长的原因。

2017年11月21日,央行、住建部、国土部三部委召开座谈会,再次重申加强金融管理,防止资金违规流向房地产。这意味着,在金融监管持续趋严的背景下,房企2018年融资将更加艰难,融资成本将继续上扬。

与此同时,楼市调控也没有放松的迹象,个人住房按揭贷款利率也是收紧走高的态势。虽然2017年不少房企提前完成了全年销售任务,但是2018年业内预期普遍悲观,面临着销售回款的难度。

另外,2018年房企还将迎来债务到期高峰。目前获得穆迪评级的52家房企中,39家房企面临债务到期或达到可回售期限,金额达392亿美元。

融资难+销售难+债务集中到期,所有房企2018年都难言乐观,包括地产央企、国企。即便是有着丰富土地资源储备和可入市项目较多的品牌房企TOP10,也得考虑接下来该怎么进行发展模式转型升级的问题。

随着地产与金融的融合加深,“真股权投资”出现空间。

与此同时,不难看出一个明显的信号,就是即便是大型的地产央企国企,也开始接受股权投资。

过往大型房企并不愿意以股权的方式让金融机构进入,来分享项目的增值,基本都是固定收益的债权,或者是名股实债。

但是,当前在债权融资额度收紧及成本递增的情况下,房企股权融资的需求也在慢慢增多,其中不乏大型房企身影。房企与金融机构开展真股权合作,可以扩展资金来源,还可以共担风险。并且金融机构以直接融资、股权投资的方式参与房地产行业的发展,也是监管层鼓励的方向,只不过并不是单纯快周转的住宅开发项目,而是与城镇化发展相契合的产城融合类项目。

总而言之,近段时间房企密集抛售房地产资产的行为不宜被过度解读,并非是集体看空房地产行业的信号。但房企融资压力确实明显,这同时也将催生大型房企积极寻求开发模式的转型升级,与金融资本深度融合,挖掘城镇化进程中的发展机会。

(作者系智信资产管理研究院地产金融研究员)