

密洽海外基金 中远“急售”远洋地产

□ 董映珏

清盘其所持有的远洋地产 16.85% 股权,预计交易价格至少在 51 亿港元以上,对中远国际来说,这无疑是笔不小的收益。8 月底,记者从一位业内人士处获悉,目前已经有海外基金对中远国际的转让表现出了兴趣,并已经开始与中远方面接触。

而值得关注的是,中远国际退出房地产业务的强硬表态,却恰巧发生在王勇履新国资委主任前夕。这让业内对李荣融时代遗留的 78 家央企“退房令”又重新开始期待起来。

海外基金接触中远

尽管距离“退房令”发布的时间已近半年,中远集团终于明确了退出房地产业务的时间表。

8 月 16 日,中远国际发布公告表示,将在一年内择机出售远洋地产的全部股权。而中远集团也成为国资委宣布 78 家央企“退房令”后首家明确退出时间的央企。

中远国际在公告中表示,从即日起,一年内将出售持有的远洋地产 16.85% 的股权,约为 9.5 亿股股份。有关出售所得款项将成为公司未来全力发展核心业务航运服务业包括并购中远集团系内外项目的资金来源。中远集团也将借此完全退出地产业务。

据了解,按照公司规定,每股远洋地产售价不得较出售日期前交易日远洋地产收市价折让超过 15%,且每股最低售价均不低于 5.4 港元。按照这一规定计算,中远出售的股权将为中远国际带来约 66.45 亿港元的除税前收益。

这笔资金对于投资方来说,是一笔不小的开销。据悉,目前已经有海外基金对中远国际的转让表现了兴趣,并已经开始与中远方面接触。

对此,招商证券一位房地产业内人士分析,这样大的一笔收购资金不是国内普通企业的财务投资所能承担



中远集团是国资委宣布 78 家央企“退房令”后首家明确退出时间的央企。

的。而海外基金正凭借他们的资金优势开始布局中国的房地产市场。他向记者表示:“海外基金对这种政府行为的调控敏感度要低,因为他们有资金优势。因此,尽管市场调控趋紧,只要海外基金认为目前在中国国内有利于获得项目谈判的筹码,他们就会将投资倾斜。”

延伸阅读 | YanshenYuedu

值得关注的是,中远国际高调宣布转让远洋地产股权的时机却令人不解。

据一位投资机构的负责人告诉记者,一般这样的情况,公司都会在股权交接开始后才会公布。

而中远宣布剥离旗下地产业务却正值国资委“掌门人”换届,时机耐人寻味。

新任国资委主任王勇上任一周,他雷厉风行的做派已经显山露水。李荣融时代 78 家央房企退出任务仍然未完待续,王勇“有意做强央企”的步伐已经迈开。

随着国资委迈入王勇时代,78 家央企是否继续“退房”成了摆在他面前的一道课题,也成了时下各方关注的焦点。

接盘价格难题

一边是央企在思量退出时机,而另一边,海外资本却紧盯中国楼市,伺机出手。一进一出背后,扼住的是房地产企业的资金命脉。

但是,央企推介项目可能并不如

国资委继续推进“退房令”

“从目前来看,央企兼并重组的改革思路是正确的,也是行之有效的。因此目前国资委的央企改革思路仍是一如既往地继续推进。”据接近国资委改革局的一位知情人士告诉记者,“而 78 家央企退房,这是央企改革道路上的重要一环,目前来看撤销‘退房令’的可能性几乎没有,应该还会继续执行。”

今年 3 月 18 日,国资委要求 78 家非房地产主业央企,在完成自有土地开发和已实施项目等阶段性工作后,退出房地产业务,并确定了 16 家房地产主业央企。在之后的 15 天内,这 78 家非房地产主业央企纷纷提交了退出方案。

但时至今日,结果却并不尽如人意。到目前为止,明确宣布和挂牌剥离

市场想象般顺利,其中一个原因是很多央企的项目是“地王”项目,拿地成本很高,转让价格也相应较高。

同时,当前很多央企投资房地产都是以控股公司和参股公司的形式进行,投资或撤出房地产的决策由董事会决定,央企如果退出也需要考虑其他股东利益。因此一部分央企在剥离地产业务时,将资产进行高作价转让。

此外,部分央企业务有不少历史遗留问题,比如动拆迁进展较慢、人事问题复杂等等。

上述非房地产主业央企党委副书记曾告诉记者,“我们集团在几年前就开始处理下属的房地产业务,但是因为价格、交接等问题一直都没有卖出去。”

大型民营投资集团北京中坤投资集团董事长黄怒波告诉记者,像这种央企房地产资产卖不出去的情况非常多。主要原因是央企出售的房地产资产性价比不高,而且内部的关系比较繁琐。因此,很多社会资本都不愿意接手。

房地产业务的央企仍然只有 3、4 月份表态过的中远集团、中国航天科工集团、中国核工业集团、中石油集团公司和中石化集团公司五家。

此次王勇的走马上任,或许又成为了实现 78 家央企“退房”的一个契机。有知情人士告诉记者,国资委通过企业的退出方案,已经基本摸清了非房地产主业央企的下属房地产业务情况,下一步国资委则会尽可能为企业搭建整合平台。

一位非房地产主业央企党委副书记在接受记者采访时表示:“目前,决策层对房地产的调控仍然从紧,市场变化比较多,因此从央企角度来看目前不一定是最佳的转让时机,对于央企来说,时机还是很重要的。”

(映 珏)

布局一线城市 葛洲坝显露“地产野心”

□ 张晓蕊

葛洲坝来了。8 月,这家在人们印象中与房地产业务关系不大的公司,两度在京城土地市场重拳出击,在斩获西大望路地块的同时,觊觎 CBD 核心区域的 Z9 地块。探寻葛洲坝集团的战略布局,目前在其营业收入中占比不足 3% 的房地产业务已经被列为三大主业之一,引进中融国际信托公司作为战略投资者、适当储地、在非主业央企退出的机遇中寻找并购重组机会,种种策略显露了这家被国资委确定为 16 家房地产主业央企的“野心”。

一月内两度“重拳”出击

短短一个月,葛洲坝在京城地产界两度出手,且从其下手的地块来看,皆称重拳。

8 月 26 日,葛洲坝集团公司表示,正式收到北京市国土资源局中标

通知书,竞得北京市朝阳区西大望路多功能用地(原北京化工实验厂)B 地块,出让价为 6.36 亿元。

从葛洲坝官方网站传递出的信息显示,集团认为这次拿地成功对于北京市场有战略意义。

除了这块已收入囊中的土地,葛洲坝还在 CBD 核心区域的 12 宗地块中压下一注。8 月 2 日的九龙山庄,因 CBD 核心区域 12 宗地块的招标热闹非凡。而在扛着标书前来投标的 61 家房产企业大军中,葛洲坝也出现了。

中融信托“入主”保驾

在外界看来,葛洲坝近来在京城土地市场的发力较为突然,但据记者了解,发力北京市场葛洲坝布局已久。

据记者了解,去年 11 月 30 日,葛洲坝(北京)实业有限公司正式成立。

对于北京公司的成立,葛洲坝集团寄予厚望,“此举对公司更好地进军

北京、天津和上海等国内一线城市的房地产市场具有重要意义。”而据记者了解,此前,葛洲坝集团总量不大的房产项目集中于大本营地区,如武汉葛洲坝世纪花园、宜昌锦绣天下、宜昌锦绣星城。

为了此次北上,葛洲坝融资“保驾”。

据 7 月 30 日葛洲坝公告,公司同意向中融国际信托有限公司融资。中融国际信托有限公司向葛洲坝(北京)实业有限公司增资的数额为 15 亿元,其中 3 亿元作为新增注册资本;剩余 12 亿元人民币作为资本公积金,由中融国际信托有限公司独享。增资后,葛洲坝(北京)实业有限公司注册资本增加至 4 亿元。股权结构也发生变化,葛洲坝集团公司出资 3000 万元,占 7.5%;中国葛洲坝集团房地产开发有限公司出资 7000 万元,占 17.5%;而中融国际信托有限公司出资 30000 万元,占 75%,成为大股东。

不过,根据公司章程规定,中融国际信托有限公司不委派董事、监事及其他管理人员参与公司日常生产经营管理,实为战略投资者。

将创立葛洲坝地产品牌

据悉,葛洲坝集团股份有限公司是由国务院国资委直接管理的中国葛洲坝集团公司控股的上市公司。目前,其官方网站透露的信息已经把建筑工程及相关业务、水电投资建设与经营、房地产开发经营列为三大主业。

此外,在今年的半年报中,葛洲坝的房地产“野心”也表露无遗。葛洲坝表示,将面对调控“谨慎运作房地产业务”,抓住央企非房地产主业企业退出机遇,积极开展并购重组,创立葛洲坝地产品牌。公司还将采取促销措施、加速资金回笼;适当储备一定规模土地,保证开发的连续性。

推进企业的国际化和市场化也被中融国际列入 2010 年八大经营目标之一。

江煤集团副总经理周树森在一次内部会议上称,中融国际的成立标志着江煤集团从煤炭产业发展到地面非煤产业,再到集中发展优势产业的跳跃。

在海外,中融国际发展势头强劲。该公司仅在阿尔及利亚新签的合同额就超过 1 亿美金,共 9 个项目;在尼泊尔,中融国际中标了海拓尔 220 千伏变电站项目。此外,中融国际还在马来西亚总投资 1000 万美元的矿井项目也已完成;而在印尼的煤电项目累计投资已达 7400 多万元。



中华人民共和国六十年发展的亲历者、见证者、贡献者汪海

共和国骄子——汪海和他的中国双星 ⑭4

新奥运经济学(上)

□ 赵晏彪

“牵手北京,为奥运喝彩”,中国将借助第 29 届奥运会的契机走向世界,中国的经济也将因奥运会的成功举办跨入“更快、更高、更强”的发展平台。如此美好的未来吸引着社会各界以不同的方式参与奥运。为奥运会加油助威,为奥运会添砖加瓦,神州大地演奏着一曲集奥运精神、奥运文化、奥运经济为一体的交响乐。

然而,汪海这位冷静的思想者,他从这首响彻云霄的交响曲中,听出了一丝不和谐音,引发了对奥运精神与奥运经济的深度思考。

他说:《奥林匹克宪章》中明确指出,‘奥林匹克运动的宗旨是,通过开展没有任何形式的歧视并按照奥林匹克精神——以相互理解、友谊、团结和公平比赛精神的体育活动来教育青年,从而为建立一个和平而更美好的世界做出贡献’。现代奥林匹克创始人法国教育家皮埃尔·顾拜旦,正是本着这一宗旨开辟了现代奥林匹克运动。

但是,自从 1984 年洛杉矶奥运会主办方赢利 2 亿美元开始,奥林匹克运动以计划经济为主的非商业性投入,逐渐被市场经济为主的商业性投入所取代。现代奥运会已不是一场纯粹的体育竞赛,更像是一场商家云集的盛宴。无数企业伴随着奥运的五环旗一起翩翩起舞,这场四年一度的全球盛会,也似乎成为企业从平

凡走向伟大的飞速电梯,一个个品牌在与奥运会的亲密接触中,企图实现从丑小鸭到白天鹅的飞跃。”

在商家逐一亮相的奥运经济大合唱里,难免鱼龙混杂,真假难辨。不少商家唯经济论、唯金钱论,大兴奥运概念的炒作之风。汪海在接受媒体采访时表示:“现代奥运会无论从筹办资金来源,还是项目本身推广,都离不开商业策划。如果没有商业开发活动,就无法推广奥林匹克运动,但商业活动只是奥运举办的一个条件,绝对不能凌驾于奥林匹克精神之上”。他一针见血地指出了当前对奥运市场过分倾向于“经济”、“奥运精神”越来越远的不良现象。

汪海认为,举办奥运会应重在精神。奥运精神有全人类都能共同理解的语言,它超越国界、民族、区域、宗教、种族,是一种积极向上的生活哲学。然而市场化的操作,使奥运精神越来越背离了主题,奥林匹克变成了“奥运操作”,奥运赞助变成“商业炒作”,有的利用奥运谋取暴利,功利主义歪曲了奥林匹克精神。试想利用奥运操作、骗取金钱、一夜之间暴富的社会现象,能体现民族进步、社会的和谐吗?奥运会发展到今天,我们是注重发扬奥运精神还是去利用奥运进行市场炒作?在市场经济的今天,我们到底还要不要讲精神?又该如何发扬奥林匹克精神?

(下期刊登“新奥运经济学(中)”)

广汽目标: 5 年内 A 股上市

在 H 股成功上市后,广汽集团开始谋划 A 股融资。

9 月 3 日,广汽集团总经理曾庆洪在首款自主品牌传祺的下线仪式上透露,在 A 股上市是广汽五年内努力的目标。

9 月 3 日,广汽集团经过 3 年多准备,投资 30 亿元的首款自主品牌轿车传祺正式下线。广汽集团副总经理、广汽乘用车总经理吴松透露,该车将在今年底上市销售。首批 500 辆将作为今年亚运会的专用车。

据悉,与上汽集团一样,广汽集团的自主品牌轿车也从中高级车入手。广汽集团称,新车传祺是在整合国际先进技术基础上自主研发的全新车型。该款新车传祺的技术原型来自于菲亚特阿尔法罗密欧 166 平台。而首批上市的为 2.0L 车型,搭载广汽集团自主研发的 2.0L 直列四缸自然吸气直喷汽油机。

业内预计,为了争夺市场,广汽集团可能会打价格牌,传祺起价或将低于 15 万元。而吴松在传祺下线新闻发布会上向记者表示,自主品牌何时赢利将取决于销量能否上规模,定价是否有吸引力。而广汽集团的目标是到 2015 年,自主品牌产能达到

身份证遗失

姓名:程礼芳
 号码:512322197711296046

实际上,江煤集团之所以要将中鼎国际培育上市,是为了助力其“走出去”战略。

江煤集团主导 中鼎国际重组基本完成

□ 严 凯

在完成了对煤炭业务借壳安源股份上市之后,江西煤炭集团(简称“江煤集团”)筹划已久的另一项上市计划也开始进入倒计时。

据经济观察报报道,江煤集团对旗下建筑、工程类子公司中鼎国际工程有限责任公司(简称“中鼎国际”)的重组工作已基本完成,最迟明年上市。“最有可能采取的方式是 IPO 上市。”知情人士说。

实际上,江煤集团之所以要将中鼎国际培育上市,是为了助力其“走出去”战略。

筹划上市

江煤集团在煤炭业务方面的重组工作完成,并成功实现煤炭业务整体上市后,知情人士透露,接下来江煤集团的工作重点将是努力推动中鼎国际上市。

江煤集团内部人士称,目前上市工作正在推进中。“明年就是集团制定的 5 年上市计划的最后一年,中鼎国际最迟在明年就会上市。”

知情人士透露,目前中鼎国际的股份制改造已完成,最有可能的上市路径是以 IPO 的方式登陆 A 股市场。截至发稿,记者未能联系上江煤集团的高层进行置评。

“一旦上市成功,将大大突破资本对中鼎国际发展的掣肘。”在去年年底的一次内部会议上,江煤集团副总经理周树森说。

海外战略

上世纪 90 年代初,萍乡煤矿由于面临资源枯竭的压力,建筑、工程公司开始“走出去”承揽业务。16 年来已经形成了在非洲以阿尔及利亚、在中东以阿联酋、在南亚以尼泊尔、在东南亚以马来西亚为主的多产业项目架构。

如今,中鼎国际已经成为江西省最大的外包工程公司,同时也是江煤集团“走出去”战略的重要组成部分。

(钱婵娟)

协办单位:

海南亚洲
制药有限公司

董事长: 滕金
 总经理:

地址:
 海口市国际商业大厦12层
 电话: 0898-66775933
 传真: 0898-66700763