

资金“紧箍咒”加速房企整合

□ 林喆

A 股地产公司再融资已关闸一年多，近期，二次调控掀起的“限购浪潮”令房企已然紧绷的资金链再度雪上加霜。一方面，今年以来不断膨胀的土地购置量和开发投资额令房企的存货值显著上升；另一方面，信贷、信托、增发、企业债等融资形式齐收紧。限购令下市场再度趋冷，房企经营性现金流将面临更严峻考验。业内预计，部分中小开发商很可能因资金困局而被迫降价促销乃至面临被整合的命运。

新一轮房地产调控的主要手段，是通过大幅降低购房按揭的杠杆率，收缩开发商的“预售账款”这一重要资金来源；从而减少房地产消费市场上的流动资金。几次调控叠加效应，几乎导致楼市流动资金减少近一半。一直以来，以定金和预售款为主的楼市流动资金占到房企资金来源的四分之一强。

根据国家统计局最新公布的数据，9月份，房地产开发企业本年资金来源环比已开始下滑，其中定金及预收款、个人按揭贷款等资金来源下滑明显。已公布三季报的莱茵置业前三季度经营性现金流净额为-21191.8万元，而去年同期，公司经营性现金流净额为6811.7万元。

与资金“截流”形成对应，房企开发投资却屡创新高。受中央加紧清查闲置土地



以及地方扩大土地供应的影响，今年以来，房地产企业土地开发和购置的面积和金额增长迅速。统计显示，前三季度，全国房地产开发投资 33511 亿元，同比增长 36.4%；房屋新开工面积 11.94 亿平方米，增长 63.1%；房地产开发企业完成土地购置面积 29083 万平方米，同比增长 35.6%，土地购置费 7111 亿元，增长 83.7%。

业内人士指出，资金饥渴和开发升温并存，销售趋冷和库存上升并存是目前房

地产行业的主要矛盾；而形成这些矛盾的主要原因是房价高企。由于房地产开发周期较长，市场形势的变化不会立即反映到土地储备和开发领域；因此，开发商的资金问题也往往会“陷得很深”。

截至今年 6 月底，A 股房企总负债接近 6000 亿元，半数以上房企经营现金流为负值。以万科为例，上半年该公司有 367.7 亿元的销售资金回笼，但用于支付上半年拓展土地需要支付的 205.39 亿元地价后，还要应付上半年新增 38 个项目

的支出；截至 6 月 30 日，现金净流量已呈现负值。

下半年开始，调控效果逐步显现，房企经营压力陡增，三季度情况不容乐观。业内预计，下半年房地产企业整体负债率可能进一步提升。

一项最新的调查结果显示，88%的中国银行家担忧信贷政策收紧会给房地产行业的主要风险。同时，71%的银行家认为未来可能出现不良贷款额集中上升的情形。

不过，从行业惯例看，资金问题将主要集中于中小房企，部分企业很可能降价促销甚至变卖资产。大型房企虽然也已出现资金压力，但多数仍处于安全经营状态；其应对危机和资产周转的能力也远强于中小房企。而随着调控的深入，行业洗牌和整合将加速。

数据显示，3 年前，国内拥有项目的房地产公司超过 6 万家，但到 9 月底，有开发项目地产公司已不足 2 万家。业内预计，经过多轮洗牌后，国内最终保有连续开发能力的地产公司可能仅剩 1000 家左右。届时，地产行业的市场集中度和有序性将显著提升，土地、市政配套等要素资源的利用率将改善，市场供应也有望扩大。

PE 理财产品成“黑马” 平均年收益高达 76%

一款击败股票、黄金等多种理财工具的 PE 理财产品成不可多得的“黑马”，平均年收益高达 76%。

据中信银行武汉分行理财师杨奕江介绍，该行日前销售的一款理财产品，起购 500 万元，产品年限为 5 年(可延续 2 年)预计总回报率约达 250%(已扣除本金)、年均回报率超过 50%。该款理财产品非常畅销，武汉仅争取到 500 万的销售额度，该期产品在销售前，邀请了十多位贵宾客户小型交流，其中一位企业主表示要买 1000 万元，却未能如愿。

据悉，PE 理财产品是由一投资团队发起设立的投资于中小企业股权的产品，前期设立并管理的 7 只股权投资基金中的前 3 只基金已到期变现并清算结束。投资团队在市盈率 5% 的时候杀入中小企业，待其 65% 的时候冲出，兑现可观的回报。中小企业 PE 类产品，以这样的运作方式，前七期产品平均年收益 76%。

业内人士称，PE 股权投资的重要特征就是高风险、高收益。而其风险主要来自于选择项目的风险，如果项目来源渠道广、质量高，加上管理人具有专业筛选能力和后续服务能力，就能把股权投资的风险严格控制住并降到最低，能为基金投资人在风险得到控制的基础上获取优厚的投资回报。但这种稀缺资源型的理财产品，普通投资者根本无法接触，高收益产品通常起购金额高，不承诺保本。

(杨莉)



私人银行升级 跨境理财登场

□ 张焱

10 月 16 日至 17 日，本年度金融业规格最高、最具吸引力的金融博览会之一——2010 交通银行沃德财富博览会在北京国贸大酒店圆满落幕。会上，交通银行正式启动了“沃德财富私人银行跨境综合财富管理服务”。

在此次博览会上，交通银行副行长叶迪奇指出，未来一段时期，“结构调整”将成为中国经济金融发展的“关键词”。原先的高资本消耗、高信贷投放、高风险承担的银行业增长方式将不再持续，银行将由管理信贷资产为主向管理客户金融资产为主转变。

为此，交通银行在本次博览会上全方位地展示了各种金融产品及服务，包括在业界享有盛誉的“私人银行”、“沃德财富”、“交银理财”等客户品牌服务内容。

沃德财富博览会举办之际，交通银行还正式启动了“沃德财富私人银行跨境综合财富管理服务”。该服务从五个方面实现了私人银行业务的“升级”。

香港、内地私人银行客户相互认证

沃德财富落户香港，是境内首家在香港地区推出私人

银行服务的商业银行。

沃德财富私人银行服务，将实现香港、内地的私人银行客户相互见证开户，两地私人银行客户在原享有的服务基础上，更可在香港地区尊享个性化、差异化的专属金融服务。

全方位的跨境投融资服务

沃德财富私人银行将为所有私人银行客户提供丰富的境内、外产品和服务，满足私人银行客户境内外多元化需求。如私人信托、海外资产全权委托投资、香港证券投资、香港投资移民等。

同时，针对私人银行客户的不同领域、不同地区的融资需求，为客户提供理财规划和个性化的融资方案。

多元化的跨境专享产品

沃德财富私人银行的产品线因客户的不同需求而不断延伸和丰富。

以“得利宝·至尊系列”为代表的理财产品，整合稀缺资源，涉猎广泛，为私人银行客户带来全新的资产保障和资产增值的投资体验。

同时，以私人银行客户需求为核心，利用现有理财产品



研发平台，提供理财产品的量身定制服务，满足私人银行客户个性化、差异化的需求。

便捷的跨境交易及优惠

沃德财富私人银行服务贯通了两地交易渠道，实现了两地账户快速查询，私人银行客户通过专属网银，可同时查询自己境内外分行账户的资产情况。

此外，还推出两地银行卡交易费率优惠，私人银行客户办理全国通业务、同城及异地跨行自助设备取现、同城及异地跨行转账、境外 ATM 查询、

境外 ATM 取现均免收交易手续费。

专业化的跨境财富管理专家团队

沃德财富私人银行尊享跨境财富管理专家团队支持，交通银行组建了涵盖公司、投行、法律、信托、基金、租赁、税务、资产管理、房地产、离岸金融等多个领域的财富管理专家团队，已成功为私人银行客户提供多起个性化的跨境金融服务方案，如香港能源企业收购兼并咨询、境外投资理财、境外避税计划等。

海外投融资平台启动

□ 周静

作为宁波海外投融资平台启动仪式上的一个重要内容，10 月 15 日，宁波韵升集团有限公司和中国银行签订了总额为 1000 万美元的内保外贷协议，由韵升集团在国内做担保，让中国银行通过海外的合作银行向其在美国的子公司发放 1000 万美元贷款，用于充实公司的流动资金。

像这样的海外投融资业务，在海外投资融平台试运行的一个月里，已经有两笔通过平台对接成功，成交金额约 1.5 亿元人民币。

“走出去”步伐加快

尽管自国际金融危机以来，宁波开放型经济遭受了冲击，但宁波市企业境外投资仍逆势增长，2009 年中方投资额增幅达到 31.1%，今年又延续较高增幅。前三季度宁波市新批境

宁波企业“走出去”有了好帮手

外企业 157 家，同比增长 30%，中方投资 468 亿美元，同比增长 63.6%。

“前三季度中方投资就有 468 亿美元，而宁波这几年累计的中方投资也才 153 亿美元，可以说，去年以来，特别是今年，宁波企业走出去的步伐相当快。”国家外汇管理局宁波市分局有关人士表示。

宁波市境外投资的快速发展，迫切需要坚实的金融支持。据国家外汇管理局宁波市分局有关人士介绍，目前已有的传统融资渠道和初步的创新形式只能在一定程度上满足境外投融资需求，海外融资行为总体上呈现出分散、随机、效率不高的特征，各种市场信息的割裂与不对称已成为阻碍境外投融资发展的重要因素。“银行对其目标客户的信息知之甚少，由于缺乏足够的需求信息，经常会有相关银行跑到我们这里，询问有没有企业到海外投资需要融资的。而去境外投资的企业也没有一个

方便的渠道去了解充分的产品信息，一般只能从经常有业务往来的银行获取到有限的产品供给信息和不充分的金融服务。”

另外，境外融资与境内融资不一样，政策性比较强，境外的投融资政策又分散于各个政府职能部门，企业获取全面的政策信息可能需要跑不少部门，这也使企业在获取政策信息时往往不能全面、及时。”

为了使走出去的企业与金融机构的信息交流有一个良好的平台，国家外汇管理局宁波市分局与宁波市对外贸易经济合作局联合启动了宁波市海外投融资平台。

平台为银企牵线搭桥

记者登录宁波市海外投融资平台发现，这个平台汇集了所有与境外投融资相关的金融产品和政策，形成全面、专门针对境外投融资业务的金融产品和政策展示平台，便利企业和

银行的查询和运用。在投融资平台上，国家外汇管理局宁波市分局将已办理外汇登记的境外投资企业名录公开发布，使各外汇指定银行能够设定自己的目标客户；相关政府职能部门在平台上发布境外投融资政策法规，供企业和银行查询；宁波市外汇局在平台上推介境外投融资主要产品，供企业查询。

平台畅通了境外投融资主体与外汇银行双方的融资供求信息渠道，促进网上项目对接，搭建永不落幕的海外投融资银企对接会。在投融资平台上，各外汇指定银行可发布本行的境外投融资产品、适用对象、申请条件、融资流程以及标准收费等相关信息，供企业查询；境外投融资企业可在平台上登记境外融资需求，提出融资申请；当境外投资主体或外汇指定银行在投融资平台上搜寻到自己感兴趣的目标信息时，可通过投融资平台的互动功能向对方提出申请，双方

在投融资平台上达成初步合作意向后，可就细节问题进一步在网上详谈；相关职能部门对平台上提交的融资需求及融资达成情况进行适时监测与协调等。



武城为 30 家棉企融资近亿元

“多亏县信用联社提供的 500 万元贷款，帮我新上了停转式浸出设备，扩大了企业规模。”老城镇少林油脂加工厂负责人龚春宇说。截至目前，该县信用联社已为 30 家大型棉花收购、加工企业提供 36 笔信贷业务，信贷资金达到 9510 万元。

9 月底进入棉花收购旺

季，棉花市场的资金需求量大，针对部分棉花收购、加工企业出现资金短缺等现象，武城县农村信用联社推出了系列优质服务政策，还设立了“汽车银行”，各棉花收购、加工企业只需拨打一个电话，该社的“汽车银行”便第一时间把现金送到。

(董志强 赵先水)

东阿阿胶拟投 6 亿元理财

东阿阿胶日前公告，为提高资金使用效益，公司拟在保证正常结算情况下投资 6 亿元用于理财。

根据公告，公司拟投资 3 亿元购买华夏银行“华夏理财-创盈资产池”理财产品，该产品投资范围包括但不限于国债、金融债、央行票据、公司债、企业债、短期融资券、中期票据、票据资产等金融资产或金融工具。该产品为非保本浮动收益型理财产品。投资期限为 2 年，预期年化收益率为 4.5%，到期后一次性支付本金及收益。

另外还将投资 3 亿元

与山东省国际信托有限公司签订信托合同进行信托理财，信托资金将用于工商银行 AA 级以上客户贷款，贷款方式为抵押、担保或信用保证。投资期限为 1 年，预期年化收益率为 4.5%，到期后一次性支付本金及收益。

公司同时披露的三季度业绩显示，公司 1-9 月实现归属于上市公司股东的净利润 17.8 亿元，同比增长 22.81%，实现基本每股收益 0.6422 元。截至三季度末，公司拥有现金及现金等价物余额 13.7 亿元。

(李阳丹)

外资行抢占中小企业金融服务市场

近来，外资银行纷纷加强中小企业金融服务业务，试图通过该方式拓展在中国的客户群。渣打银行近日在上海宣布，在未来三年，将通过扩大销售团队、在 2-3 个新城市开辟网点等战略，加大对中小企业业务的投入。

对此，渣打银行中小企业管理部集团总裁森士洛强调，中小企业业务是渣打个人业务的重要组成部分，该业务收入占渣打银行个人零售业务的 30% - 40%，并希望未来三到四年间，将该行中小企业业务扩大到数十亿美元，目标是实现行业增速的 2 倍增长。

为了达到这一目标，渣打开始“招兵买马”。渣打银行东北亚区中小企业理财部总裁顾韵婵称，明年渣打将新增 160-180 名客户经理。

据悉，该行目前在中国拥有 650 多位中小企业客户经理，并计划在未来三年内将该团队的人数再扩大一倍。

渣打银行之所以大力拓展其在华中小企业业务，其中一个重要原因是在当前外资行在华新增贷款极速下滑的大背景下，渣打银行中小企业业务收入却出现了增长。据毕马威今年 9 月发布的一份报告，相较于 2009 年，渣打银行的中国子公司报告利润 4.23 亿元，同比下降 34%。然而，渣打银行最新发布的中小企业业务数据显示，2010 年上半年，该行中小企业业务收入同比增长 42%，非利息收入同比增长 51%，贷款同比增长 78%。

(张飒)

