

策划词 | CEHUACI

“走,到中国的西部去!”已经成为活跃在中国香港的外资房地产基金经理人彼此问候的习惯性语言。

在此交谈的背后,一大批中西部城市的商业地产大宗交易开始日渐增多,其中超过一半以上为外资所推动。

“人民币加息和房地产宏观调控给了商业地产以投资的机会。对于外资来说,这是一次自2007年以来最好的机会。”一位香港的房地产基金经理潘洪告诉记者,2011年约有1000亿美元的外资瞄准了亚太地区的房地产市场,较2010年的资金量上升45%。而中国的中西部将是他们攻城略地的重点。

外资奔涌 中国商业地产“泡沫隐现”

□ 张明

A 大宗交易频频

潘洪是带着投资人的委托到成都洽谈一栋商业楼宇的投资,这栋约2000平方米的小型商业楼盘位于春熙商圈,已经引起了潘先生的整体购置欲望。而这只是这一波外资进军成都商业地产的冰山一角。

近期以来,成都商业地产市场频频出现大宗交易:万科魅力之城约6万平方米的零售物业以46亿元卖给了凯德商用;凯德置地城南项目约20万平方米零售物业以约55亿元卖给了嘉德资产管理,中汇玛莎服务式公寓约3万平方米以约5亿元卖给雅诗阁。

外资在商业地产的大宗交易还间接促进了成都商业地产的成交量。有关数据统计显示,成都市主城区商业物业4月份共成交了2256套,比3月份多成交了373套,环比增长了1981%。这相对于成交萎靡的住宅地产,商业地产再度迎来热捧。

“随着人民币的升值,外资频频出手中国商业地产,特别是二三线城市的商业地产。大力发展中西部地区零售及服务业的契机,引起了外资的重点关注。不仅是成都、重庆、西安、武汉、济南、天津等二线城市的商业地产也出现大宗交易增多的趋势。”世邦魏理仕研究部金灵表示,伴随着人民币升值周期,商业地产的热钱流入也有望达到近几年的一个高度。

“出于发展空间的考虑,外资的投资重点将在中西部。”仲量联行预计,2020年上海、北京、广州、深圳等一线城市在中国商业地产总量中的比重将仅占10%,预示着今后10年二三线城市蕴含巨大商机。

B 借道内地房企

与2007年那波外资大规模涌入中国房地产市场不同的是,此轮外资的进入主要集中在商业地产领域,而中国房地产宏观调控对住宅的政策收紧更促使

了外资的借道之旅。

5月11日,国家统计局发布了我国4月份主要经济数据,其中房企利用外资大幅增长达62.3%,国际热钱流入房地产市场倾向明显。紧接着,5月12日,央行再次上调存款准备金率至21%,使得信贷更加紧缩。业内人士表示,信贷紧缩之下,房企利用外资恐仍将处于上涨趋势。

而在1-4月份,房地产开发企业本年资金来源25362亿元,同比增长17.4%。其中,国内贷款4800亿元,增长5.4%;利用外资222亿元,增长高达62.3%。

“外资涌入的大幅增长跟内地房企的转型几乎步调一致。”金灵表示,大型内地房企将业务转向商业地产的同时,外资的进入也开始大幅增长。世邦魏理仕报告显示,2010年主要城市房地产大宗收购交易成交总额中,外资达440亿元,较2009年大幅上涨94%。从外资投资的物业类型分析,综合、商办类物业受到青睐,成交金额占比达92%。

万科宣布,未来持有型物业将占其20%的开发比例;金地则将在今年的土地投入计划中安排20%的资金投向商业项目;保利计划到2012年,商业地产方面的投资将占到其总投资额的30%;中粮集团在未来5-10年内布局20个大

悦城,华润置地在收购深国投商业置业后,又与花旗集团合作,推出两只房地产基金,募集5亿美元,用于投资筹建大型购物中心项目。

“这些内地房企不仅依靠发债、票据认购等方式吸引外资对中国商业地产的参与,还与外资房企联手直接开发。”潘洪表示,由于国际上欧美发达国家一直未与中国同步进入加息周期,它们依然继续保持宽松货币政策,因此目前输入型通胀压力不减。而在中国货币政策趋紧的情况下,房企想要从银行或者国内金融机构获取资金的渠道基本没有可能。

在这样的形势下,内地房企引入外资声势渐猛。

2011年初,远洋地产联手老牌英资地产公司太古地产以约20亿元人民币拿下成都大慈寺地块,太古进入中国内陆多年首次进入商业地产直接开发。而龙湖地产在成都的大型综合体项目,建筑面积达180万平方米的时代天街项目也出现外资身影。4月1日,龙湖地产有限公司(0960HK)发布公告称:3月31日,公司与摩根士丹利、渣打、汇丰及花旗银行就发行2016年到期的7.5亿美元票息为9.5%优先票据订立购买协议。据了解,龙湖在此次优先票据发行路演过程中,收到了来自亚洲、欧洲和北美等投

资者的认购簿记已超过70亿美元,超额认购近10倍。“创下了中国房地产行业的纪录”。

“大多数房地产企业转型中会遇到不同的资金问题,这给了外资布局中国商业地产市场创造了巨大的机会”。受投资人的委托,潘洪还将与数家中型房产就优质商业地块投资进行接触。

C 潮来潮往 泡沫闪现

在业内人士看来,中国虽然屡发“限外令”,但外资入境规模仍然在扩大,除了外资追逐人民币升值的“逐利性”外,还在于境外资本早已由最初的直接投资转变为隐蔽的“游离于政策之外”的方式。比如,通过投资实体企业转而收购国内地产公司股份、由投资国内房地产企业转向境外上市,等等。

据了解,本轮境外资本主要通过三种方式曲线迂回进入国内市场:

第一种,借道融资贷款或外债。由于国内银行对房产企业限量放贷,内地开发商开始转投外资银行的怀抱。据了解,目前已有部分外资通过融资成功敲开中国房地产市场大门,仅汇丰银行在上海参与合作的楼盘就超过30家;第二种是通过收购企业股权间接购买物业;第三种是外资通过直接投资方式进入房地产。

“这轮外资对中国房地产市场的投入大都设置了一个期限,一般为3~5年,而最长的也不超过6年。”一位外资银行经理对记者表示,中国中西部的商业地产市场从2010年开始兴起,而大多数项目都是3~5年后供给市场,届时也是外资考虑退出还是继续持有的时候。

“以成都为例,未来2年将形成年供应量超过80万平方米的写字楼市场,如果消化量上不去,就将形成商业地产的资产泡沫。”金灵认为,外资在此轮热潮中看到中西部商业地产的价值洼地,也看到了人民币升值周期,而对于二级市场的投资者来说,也将面临着巨大的周期性风险。

元以上,且近三年连续盈利(以2008、2009、2010年度财务报表为准);须为从事交通产品研发业务的企业。

(欧阳波)

交流节能增效新技术

中外制糖企业共享“甜蜜”

中国最大的糖业基地广西日前举办了一个以新技术应用与推广为主题的糖业技术进步交流展示会,除了中国企业,不少欧洲糖业机械设备提供商也赶来参加。

这次看似普通的糖业技术进步交流展示会之所以会有这么高的“人气”,源于中国制糖企业对新技术的青睐。

位于四川的华西能源工业股份有限公司总经理杨军带领了一个人数众多的团队前来推介他们的生物质燃料锅炉产品。“据我们了解,广西糖业企业进行节能减排改造的积极性很高,而我们的生物质燃料锅炉产品能在很大程度上帮助他们降低能耗。”杨军说。

中国制糖企业对新技术的热情主要来源于近年来中国政府的大力支持。在中国的食糖主产区广西,2009—2010

年,政府有关部门每年用于鼓励企业进行技术改造的资金达到5000万元。而在这之前,当地政府已经连续3年每年投入2000万元。

同时,新技术的应用也给制糖企业带来了实惠。一位在现场选购设备的制糖企业负责人说,利用蔗渣发电技术他们已能在一定程度上实现电力自给自足。他预计,随着新设备的应用,蔗渣所产生的电量不仅能满足企业发展的需要,还能对外供给。

为满足制糖企业的这一需要,在这次交流展示会上,来自美国的约翰·迪尔公司带来了他们在甘蔗灌溉及收割方面的新技术和产品。公司全球产品市场经理杰夫·弗里尤对未来与中国制糖企业的合作充满信心,认为他们的中国之旅“将会是一个有前景的开始”。

(王秋凤)

上汽年内推股权激励计划 方案正在制定



□ 李晓辉

5月22日,记者从权威人士处获悉,上海市国资委主任杨国雄近日明确表示,“本次国企的改革不仅要在体制上突破,更要从企业内在动力机制入手,让上海的国有企业在今后参与全国乃至全球竞争之时,迸发出更大的活力。”这意味着不仅仅是国资重组提速,同时一直进展并不算快的上海国资企业股权激励或将提速。

同时,记者从上海汽车董事长胡茂元方面得到确认:“上海汽车激励方案正在制定,将在年内推出。从今年开始,激励将与当年的业绩增长直接挂钩。”

“十二五”股权激励或提速

按照上海市国资改革的目标,“十二五”期间,要实现90%以上的产业集团整体上市或核心资产上市;建立符合《公司法》和上市公司治理标准的股东导向机制、规范运作机制和激励约束机制等目标。

2011年上海国资国企改革明显提速,以上海建工、上海汽车为代表的多家企业先后推出了整体上市重组方案。

接近上海市国资委的相关人士对记者表示,经过多年的酝酿和梳理,上海市政府的目标已经很明显,资产重组总体的思路也很清晰。在坚定落实重组相关问题的同时,对于已经实现资产重组的企业来说,下一步将会把激励和约束机制摆上重要位置。

截至2010年底,上海市经营性国资的证券化率已经超过30%。不过,股权激励方案的推出大都限于初步考虑。直到去年年初,上海市国资委才明确表示,将选择2-3家主业明确、法人治理结构良好、经营稳健的国有控股上市公司,试行企业负责人的股权

激励改革。光明乳业股权激励的出炉只是第一单。

杨国雄近日再次强调:“上海市国资委将鼓励并支持企业将考核与激励同公司的业绩更紧密地挂钩,建立健全更为市场化的激励机制。”

上海汽车 年内推激励方案

杨国雄明确指出,上海市国资委希望通过激励机制上的改变,让国有企业更具竞争力,今后所有整体上市的公司,不仅仅是上海汽车,都要推出激励方案。

据了解,上海汽车方面从重组筹划时就同步成立了激励机制工作组,研究和论证激励方案。此次上海汽车董事长胡茂元确认,“激励方案正在制定,将在年内推出。”

上述上海市国资委相关人士还表示,国资委方面对于已经整体上市改制后公司的股权激励总体是支持的,并不像外界所说的那么过于谨慎的态度,重要的还是企业能不能拿出一个让政府出资人、让市场以及管理层都满意的方案出来。

单从上海汽车来看,上海汽车所在的汽车行业总体市场化程度高,竞争较为充分,公司主营业务清晰突出,资产良好,目前又完成整体上市,已经具备了适时推出股权激励计划的相关条件。

有汽车行业业内人士表示,从时间点来看,今年作为汽车产业高速增长后的一个低速成长期的拐点之年,这时候更需要激励动力,今年会是股权激励非常好的推出时点。

汽车行业前4个月产销量数据显示,整体增长均为个位数,数个细分市场出现负增长,远低于市场预期。在此背景下,各企业更需要激励机制来调动积极性,在激烈的市场竞争中跑赢大势。

中钢集团 5 万元甩卖“孙公司”股权

由于营业收入很少和净利润为负值,郑州彩达交通设施工程有限公司69.60%股权公开挂牌转让,甩卖价格为5万元。

郑州彩达交通设施工程有限公司是由原冶金工业部直属科研院所与香港东桥投资有限公司共同投资设立的外商投

资企业,也是首家专门从事交通工程金属浸塑隔离栅的研制设计、生产制造及工程施工的专业化厂家。目前中钢集团郑州金属制品研究院有限公司持股69.6%,香港东桥投资有限公司持股30.4%。

公司的财务数据不理想。2010年

度,营业收入仅为54.52万元,净利润为-89.68万元,资产总计为1505.01万元,负债总计达2153.95万元,所有者权益为-648.94万元。

转让公告要求,受让方须具有良好的财务状况和支付能力,须为依法成立五年以上的企业法人,注册资本100万

元,且近三年连续盈利(以2008、2009、2010年度财务报表为准);须为从事交通产品研发业务的企业。

(欧阳波)

京能能源将赴港上市

最高或募资 7 亿美元

消息人士透露,北京市政府属下发展清洁能源的京能清洁能源,已通过上市聆讯,计划在港集资5亿至7亿美元。

京能清洁能源将于6月中进行路演,并拟在7月中上市。

据报道,京能能源计划本次招股集资取得资金大部分用于兴建及投资燃气发电项目。

京能清洁能源从事的业务包括燃气发电、供热、风力发电,中、小型水力发电,以及其他清洁能源发电业务。其中燃气发电及供热为该公司的主要收入来源。经过多年发展后,已经占当地燃气发展市场的60%,并且拥有丰富的项目储备。

除了业务上配合国家政策发展外,京能清洁能源并有强劲的股东背景。该公司的控股股东为京能集团,京能集团是北京市政府属下全资子公司。

(李贵民)

国药准字H46020636

快克®

复方氨酚烷胺胶囊

一天一粒防流感 一天两粒治感冒

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药生产 海南快克药业总经销