

“房贷”沉重 13 家跨界企业退出房地产

□ 周亚霖

10月25日,恒顺醋业发布三季报,丝毫不掩饰对房地产业务的失望,“由于国家对房地产行业的宏观调控,商品房市场成交低迷,本公司房地产销售下降,导致效益同比大幅下降。”据了解,这家公司正按照一定的步骤离开房地产行业。

据不完全统计,今年以来,已经有13家跨行业进入房地产的知名企业宣布离开房地产,其中相当部分选择了将项目完全转让的“快刀斩乱麻”的方式。

房地产拖累主营业务

一位知情人士告诉记者:恒顺醋业已经打算退出房地产行业了。记者致电该公司证券事务办公室,记者询问:是不是打算逐步退出房地产业务?对方表示:公司已经不会买任何地了。针对恒顺醋业第三季度出现亏损,有分析认为是房地产造成的,房地产在公司业务中占多大的比例的问题,对方委婉地表示:房地产的确占的业务比重蛮大的。

根据年报,恒顺醋业2010年15%的收入来自调味品,33%来自房地产。上述知情人士表示,这个公司的



高层对是否应该进入房地产一开始就有争议,一位高管曾对这位知情人士表示过,实在不明白公司为什么要做房地产。从去年开始,对房地产的争议在公司内部变得越来越强烈。

2010年,一支由券商分析师组成的调研团队到恒顺醋业考察,恒顺醋业表示,在三年内要逐步退出房地产,房地产对公司的资金造成影响。

综合该公司数份财报,第三季度,恒顺醋业实现营业收入约2.7亿元,同比增长41.96%左右,环比减少6.2%左右,归属母公司所有者净利润约-1188

万元。越来越多的观察者将公司的亏损归结为房地产业务的影响。

沉重的“房贷”

恒顺现在最不堪承受的可能是沉重的房地产贷款利息。三季报披露:由于公司老厂区土地未能如期变现,造成恒顺工业园建设银行融资规模增大,加上银行贷款利率较同期大幅提高,因此,公司本期利息支出同比大幅增加。

广发证券认为:恒顺醋业本期利息支出同比大幅增加的现象或将持续至年底。今年盈利情况不理想,我们将大幅调低公司的EPS。

长江证券认为:一方面,由于公司老厂区土地尚未变现,恒顺工业园的建设所需银行借款规模增加;房地产业务也需要较大资金规模的支撑。另一方面,银行贷款利率较去年同期大幅提高。因此,本期利息支出同比大幅增加。今年1-9月财务费用为6116万元,较去年同期大幅增加3767万元;财务费用率为8.16%,较去年同期增加4.27个百分点。房地产业务效益不佳,同时地产业务借款加重财务费用负担,导致利润总额同比减少。1-9月公司实现营业利润223万元,同比减少91.10%;营业外收支271万元,较去年同期增加382万元。1-9月公司利润总额同比减少79.37%;其中7-9月公司利润总额亏损1417万元。

在和讯网第二届地产金融创新峰会上,另一家跨行业进入地产的海尔地产董事长卢铿就表示:“当前这个行业出现了一些特殊的现象,比如灰色的融资非常猖獗,各种成本全面上升,房地产的利润空间非常小。”如果连海尔地产都觉得地产越来越难做了,那么对于一个营业规模很小的上市公司恒顺醋业而言,日子的艰难不难想象。

三个季度的财务费用就是6千万,但2010年全年这个公司的合并营业收入11.5亿元,公司合并报表净利润为360865万元。

不仅仅是利息,房地产开发的税金也影响了公司的利润。按照三季报的披露,该公司2011年9月30日营业税金及附加是14801万元,同比增加35.21%,变动原因是本期房地产税金同比增加。

同时,恒顺醋业投资的一个商场收益却在下降,投资收益5643万元,同比下降38.72%。

明日黄花

房地产曾经拥有巨大的魔力,很多公司从房地产上尝到了巨大的甜头。但现在有相当部分的公司选择了撤离。10月,郎咸平在文章中称:在严厉调控的2011年,我们发现房地产商一个非常有趣的现象,叫作有序地退出,这和2008年的恐慌情况刚好相反。上市企业里面有序退出房地产业务的公司有很多,包括大江股份、金发科技、建发股份、獐子岛、酒鬼酒、金种子酒等等。

如果有这场史无前例的对房地产行业的调控,不难想象:“全民炒房”会演绎到何等盛况。

品质耀世界 财智赢中国

首届中国粮油财富论坛在郑州举行

10月30日,由粮油市场报社主办的首届中国粮油财富论坛暨中国粮油榜颁奖典礼在河南郑州举行。

围绕“宏观经济形势和中国‘十二五’粮油财富机会”这一论坛主题,中国市场学会理事长、原国家粮食储备局局长高铁生发表了《粮食流通与国家粮食战略安全》、国务院发展研究中心办公厅副主任程国强发表了《加入WTO十年:中国粮食产业变革》、中国食品土畜进出口商会会长边振湖发表了《中国粮油进出口贸易机遇与挑战》、中国农学会副会长、中国农业大学原副校长李里特发表了《食品安全与企业社会责任》、北大纵横管理咨询集团副总裁陈江发表了《最后的品牌盛宴》等主题演讲。与会专家精彩的演讲,不时赢得与会人员的阵阵掌声。

论坛上,与会专家、企业家等还围绕食品安全与企业社会责任、产业链下的粮企谋变、中国粮企的国际化战略、企业品牌建设与资源整合等议题展开交流与碰撞,并走进河南工业大学为大学生奉献了一场精彩的财智报告会。

中国市场学会理事长、原中国粮食储备局局长高铁生认为,中国粮食安全最大的问题是粮食流通问题。当前中国粮食在流通中存在市场体系不健全,交易市场不够发展、缺乏长期稳定的产销关系诸多问题。因此,他建议,国家增加对粮食流通企业的金融支持,鼓励粮食走出去,争取国际市场话语权。

中国农学会副会长、中国农学会专家咨询团副主任委员李里特表示,中国粮食安全问题上分为“供应安全”和“对人体影响的危害方面的安全”。他指出,中国目前粮食生产已经达到很高的水平,但是食品安全问题却屡见不鲜。

备受业界关注的“2011中国粮油榜颁奖典礼”同期举行。该榜单隆重推出的六大方阵:中国百佳粮食企业以及中国十佳民营粮食集团、中国十佳粮食成长性企业、中国十佳粮机品牌、中国十佳粮食地理品牌、中国十佳粮食创业风云人物。

此次颁奖的中国粮油榜单涉及大米加工、面粉加工、油脂加工、食品加工、粮机制造、杂粮等10多个产业,涵盖20多个省市自治区,上榜者不仅具有行业影响力和市场影响力,同时具有社会影响力;他们在推动技术创新、产业升级、品牌跨越、经济腾飞等方面,都具有很强的时代代表性。

论坛期间,与会人员与专家还共同签署了《粮油财智宣言》。

(本报记者 任二敏 实习记者 胡亚辉)

北京装备制造业重点打造三大板块

“十二五”期间,北京装备产业将重点发展三大板块:做大做强新能源装备板块,大力发展节能环保装备板块,提升发展高端制造装备板块。

北京市经信委日前发布

的《北京市“十二五”时期装备产业规划》显示,“十二五”时期,北京装备制造业将力争实现总产值5600亿元。其中,新能源装备板块实现2800亿元,节能环保装备板

块实现1000亿元,高端制造装备板块实现1800亿元。为实现上述目标,北京将继续巩固新能源装备在国内的优势地位,以智能电网为纽带,带动风电、光伏、储

能电池、核电、生物质能等产业发展。加大政策、资金、空

中国移动终端公司正式成立

加紧移动互联网布局

中国移动通信集团终端有限公司10月28日正式挂牌成立。该公司将集终端采购、销售和售后职能于一身,承担中国移动整合TD终端产业链的任务。

据了解,中国移动通信集团终端有限公司以中移鼎讯通信股份有限公司为基础组建而成,其定位是通过规模化、专业化和市场化的运营推进终端低成本、高效率的运营,并将在战略层面推进中国移动终端业务以更加市场化的方式运作。

中国移动通信集团公司总裁李跃在挂牌仪式上表示,作为承载各种业务的重要载体,终端将在移动互联网时代发挥重要作用。中国移动通信集团终端有限公司的成立将对推动移动互联网产业的大发展起到关键作用。

三星电子大中华区总裁王彤说,移动终端是连接运营商与消费者重要的一环,是用户实现需求的体现。终端公司的成立将对产业的统合管理起到推动作用。



图为挂牌仪式现场。

目前手机的功能越来越丰富,除了打电话、发短信外,“智能终端+应用服务”已成为移动互联网时代的商务模式,终端的重要性已越来越引起关注并成为产业共识。据了解,截至

目前,TD终端厂商已达120多家,其中TD手机厂商50多家。中国移动期望2012年实现终端销售6000万台的目标。

(郭宇靖 张舵)

养老产业规模破万亿 商业模式仍待探索



□ 辛华

日前,北京市民政局发布《“十二五”时期老龄事业发展规划》,首次提出了“以房养老”的概念,鼓励商业保险企业、商业银行或住房公积金管理部门开展“以房养老”试点业务。这一创新养老模式出现的背景,是中国人口老龄化加剧为养老产业带来的巨大市场空间。

China Venture 投中集团近期发布报告称,老龄化人口的快速增长为养老产业带来较快发展机遇,并开始吸引专业养老机构、地产商、保险公司以及PE等各路资本驻足关注。但

由于我国老年人消费水平以及养老产业市场化程度较低等因素,目前养老产业的商业模式仍处于探索阶段。

万亿市场吸引各路资本

根据日前公布的《中国老龄事业发展“十二五”规划》,从2011年到2015年,全国60岁以上老年人将由1.78亿增加到2.21亿,老年人口比重将由13.3%增加到16%。按照联合国传统标准,60岁以上老年人口达到总人口的10%,为“老龄化社会”,超过14%为“老龄社会”。可以预见,未来一到两年我国将正式迈入“老龄社会”。

来自国家老龄委的数据显示,2010年中国老年人的消费需求已超过1万亿元,2050年左右将达到5万亿元。面对如此庞大的市场,各路资本均蠢蠢欲动,而政策也为资本进入提供了更多支持。

目前来看,社会资本参与养老产业主要集中于以养老社区开发运营为主的养老地产。China Venture 投中集团报告显示,目前国内活跃投资者主要包括民营养老服务机构、地产商、保险公司、境内外财务投资者等。

民营养老机构是专业从事养老社区运营的商业机构,如上海亲和源股份有限公司,其运营的养老社区采

取“销售+持有运营”方式运作,在持有运营方面主要采取会员制发售。早期,亲和源自主进行养老社区的开发和运营管理,而近年来则把更多精力用于社区管理。

地产商也是参与养老社区建设的主要力量。由于房地产政策调控,地产商在商品住宅领域的发展空间面临瓶颈,越来越多的企业开始转变投资方向,养老地产成为近期热门。目前,保利、万科、首创、今典等企业已开始布局养老地产。

受政策鼓励,保险公司投资养老产业也得到快速发展。2009年,保监会批准泰康人寿养老社区投资试点方案。目前,“泰康之家”正在北京昌平小汤山兴建养老社区,中国人寿、合众人寿也分别在河北及湖北建设养老社区项目。

保险公司或率先破局

目前,纯粹的财务投资者参与养老产业投资仍属少数案例。2010年12月,美国挚信资本宣布,对亲和源股份有限公司注资1亿元,这是国际PE机构首次投资中国的养老机构。此前,2009年11月,大族激光子公司大族创投曾参股筹建海南颐养和养老产业股份有限公司,更多的机构处于

筹备或观望状态。

总体而言,以目前养老服务产业尤其是养老社区的发展状态,PE参与的积极性普遍不高,多数机构仍在等待更为成熟的商业环境。但老龄化加剧所带来的市场规模增长,也使得一些投资者对交叉产业保持关注,比如医疗健康、信息服务以及旅游等商业化较为成熟的领域中,一些具有养老概念的细分行业或企业,将有可能获得投资者青睐。

对于养老社区未来的市场格局,China Venture 投中集团分析师冯坡认为,由于高额建设成本及较长投资周期,对于以运营管理为主的专业化养老服务机构而言,未来的主要方向是做养老社区的运营商而非开发商。对于地产商而言,尽管与养老服务机构进行合作可解决经营管理的专业化问题,但也同样存在资金回流压力。

相比之下,保险公司则是养老地产理想的投资及运营主体。一方面,保险公司的资金属性与养老产业更加匹配;另一方面,养老产业与保险业务具有一定的业务协同作用,向上衔接医疗保险、护理保险和养老保险等产品,同时带动下游的老年医学、护理服务、老年科技产品等产业,能够极大地延伸和扩展寿险产业链。

中国新能源企业走出去应警惕法律风险

目前中国新能源企业面临海外发展的良好时机,但是对海外市场存在的法律风险需要加以注意和防范。10月29日,全球最大律师事务所贝克·麦坚时召开的公司年会在京结束。会议期间,环境市场和气候变化相关法律专家对中国新能源企业走出去建言献策。

与会专家指出,国际能源的消费中心正由西向东转移,同时各国都在研究发展新能源及低碳技术以应对气候变化。近年来,全球新能源产业发展迅速,包括中国在内的许多国家的政府都给予了大力支持。而中国近几年的新能源产业更是保持了良好的发展势头,新能源企业的数量和规模都位居世界前列。

贝克·麦坚时全球环境市场部和气候变化业务部负责人马丁·维尔德认为:当前相比有些国家和地区新能源发展的不确定性,中国的态度非常坚定,而且中国的新能源发展也毫无疑问处于世界领先的地位,中国不仅通过发展新能源使自己获得了收益,而且也告诉国际社会,中国会在新能源发展这条道路上走得很远。同时在他看来,现在是中国新能源企业与海外市场合作的良好时机,中国的开发商和投资商已经越来越关注海外市场。

在谈到海外市场的法律风险时,贝克·麦坚时全球环境市场业务部合伙人安德鲁·比提介绍说,由于很多国家的法律机制和条件不同,外国顾问单位较早的介入对风险的规避非常重要。比如美国 and 欧洲的投资人到中国进行投资,不只是新能源也包括其他领域,由于他们有较强的法律意识,所以在做项目之前会对当地法律进行了解,并向当地律师团队寻求顾问服务。

安德鲁·比提说,中国新能源公司到海外做投资也是一样,需要了解当地的法律要求。比如澳大利亚或欧洲的有些国家环保相关法律非常严格,美国在新能源项目和建设项目方面对于环保的要求也是非常高,相比之下,中国环保相关法律虽然在进一步完善,但是在执行的层面目前来说中国还不是特别严格,所以在做海外项目时,需要企业做大量的前期工作,充分了解当地的法律架构和法律环境,以避免资金和名誉上的损失,保证项目的顺利进行。

贝克·麦坚时驻北京办事处合伙人李晓蓓律师介绍了作为国际律师事务所在中国企业海外新能源项目里承担的角色,总体来说,是向项目过程中涉及的系列合同文件以及融资协议等提供整体的法律服务。她说,贝克·麦坚时已与众多中国企业进行过合作,协助这些企业在海外开发投资建设风电、太阳能或者是其他的新能源项目。目前贝克·麦坚时在北京和上海分别设有办公室,在国内有专门做新能源方面的律师,并与全球团队保持着密切的联系和合作。

(厉容)

协办单位:

海南亚洲制药有限公司

董事长 楼金

总经理:

地址:海口市国际商业大厦12层

电话: 0898-66775933

传真: 0898-66700763