

策划词 | CEHUACI

金星和瑞达破产案在房地产界无疑像一颗炸弹。这个非典型的房企破产案例将众多房企资金异常紧绷的现状推到极致,下一个会是谁?多位房地产专家表示,在目前房地产企业普遍面临资金“干涸”的情况下,不少房企资金已到极致,正在破产边缘挣扎,如果时间再长一点,情况应该会不会更严峻?

©杭州金星房地产开发有限公司开发的“西城时代家园”。

信托收严又添“紧箍咒”

杭两房企资金链断申请破产



五大发电集团1月同比增亏18.3亿 负债率均超80%

□ 郑晓波

在去年全年实现利润1856亿元的情况下,中央五大发电集团今年1月实现利润-222亿元,比去年同期增亏183亿元。其中火电亏损281亿元,比去年同期增亏252亿元。这是财政部首次公布五大发电集团运行情况数据。

数据显示,去年全年,五大发电集团累计实现利润总额1856亿元,比上年减少343亿元,下降156%。其中,火电累计实现利润-3122亿元,比上年增亏1907亿元。12月当月火电业务扭亏为盈,利润环比增加717亿元。

今年1月份,五大发电集团盈利状况又开始恶化。

数据显示,1月份五大发电集团实现利润-222亿元,比去年同期增亏183亿元。其中火电亏损281亿元,比去年同期增亏252亿元。

发电量大幅减少,财务费用继续上涨,煤炭成本上升,致使五大发电企业电力业务板块亏损严重,从而导致整体利润大幅下滑。

数据显示,1月份,五大发电集团完成发电量1799.21亿千瓦时,比去年同期降低8.26%,其中火电发电1696.66亿千瓦时,比去年同期降低3.72%。完成售电量1664.11亿千瓦时,比去年同期降低8.66%,其中火电1521.08亿千瓦时,比去年同期降低5.83%。

与此同时,燃煤成本继续上升。1月份燃煤折标煤价768.53元/吨,比去年同期增加36.88元/吨,上涨5.04%。

另外,财务费用上涨迅速也成为发电企业亏损的重要原因之一。1月份,五大发电集团财务费用946.8亿元,比去年同期上升232.8亿元,增长32.6%。其中火电业务财务费用693亿元,比去年同期上升16.59亿元,增长31.48%。

数据还显示,五大发电企业资产负债率继续高位运行。截至1月底,五大发电集团资产负债率均超过80%。

西部首选

雄厚资金寻优质项目,免抵押,可风险投资,手续简捷,个人、企业项目不限、地域不限。

电 话:028-68000128

□ 稿件采写 尚启庄 陈虎 王政 裴立华

事件 | SHI JIAN 杭州两房企申请破产

日前,杭州瑞达实业投资有限公司与金星房产向法院申请破产。据悉,金星公司投资开发的余杭区西城时代家园项目已停工,金星公司拖欠款项达4000万元,欠税2398万元。欠税又欠款,资金是导致金星房产破产的根本原因。

据了解,金星公司开发的余杭区西城时代家园项目在2011年8月24日,西城时代家园还以签约15套成交冠军楼盘。可是,一家销售情况不错的开发商,一家没有任何储备项目的开发商,竟然一直困于资金紧张之苦。

在2012年2月16日杭州市地税局发布的一则欠税公告中,16家欠税企业被曝光。这16家企业大部分是房地产企业,金星房产排在第二位,欠税2398万元。

早在两月前后,开发过杭州温州经济城的杭州瑞达实业投资有限公司便已申请破产。据业内人士透露,目前,主动申请破产的房企并不只有杭州瑞达实业和金星房产。除了已经申请破产的小部分企业,还有不少房企资金已到极致,正在破产边缘挣扎,“如果时间再长一点,情况应该会更严峻”。

原因 | YUAN YIN 信托收严导致资金紧张

今年一季度以来,房地产信托



©楼盘

面临的兑付潮开始蔓延。在中央的“严控”基调下,2500亿元的年兑付规模能否顺利“过关”,既关系到投资者的资金安全,也是考验信托公司“招牌”的试金石。

资金压力、清淡楼市更加剧了房地产信托偿付的风险,为了强化对信托计划的风险把控,包括中信信托、杭州工商信托、中融信托等在内的多家信托公司相继提前清算地产信托计划,以释放风险。

房地产信托产品出现接二连三的提前清盘现象,令业内专家惊呼“在本轮房地产调控中,担心信托风险会先于银行而爆发”。

目前,监管部门警惕风险已经介入,重点关注今年房地产信托的兑付问题,要求在到期兑付日的前6个月就要开始设计风险化解方案。而信托业内人士表示,房地产信托提前清盘对开发商、投资者和信托公司三方来说均有损失。

有从事信托业务的业内人士向媒体透露,“房地产风险比较大,目前已经不做了”。业内人士表示,在

信托公司与开发商一团和气的背后,双方的关系已经很紧张了。为保证信托能及时兑付,信托公司开始给开发商施压,要求开发商以降价或转让项目等方式改进财务状况甚至提前兑付地产信托。

质疑 | ZHI YI 信托项目该不该提前兑付

杭州工商信托官网显示,昆仑置业丁桥项目的房地产信托项目提前进行了清盘。成立于2010年7月份的这个地产信托,合同中约定执行期为60个月,但信托合约在执行了17个月后就停止了。该信托实际募资5.35亿元,与目前从银行获得的约9%的开发贷款利率相比,该房地产信托8.8%-10.3%之间的年利率并不算高。

有知情人士透露,上述房地产信托遭清盘并非由开发商主动提出来,而是信托公司出于防范风险考虑被提前兑现的。该知情人透露,虽然公开信息显示这个信托已提前完成兑付,但开发商昆仑置业有上亿的资金未能兑付给杭州工商信托公司,实际上是杭州工商信托以自有资金介入将本金和收益返还给投资者,“采用这种方式是信托公司在防范风险的同时也保护自己在业内的声誉,也说明了它(昆仑置业)资金链紧张了。”知情人告诉记者。

记者就此拟函向杭州工商信托股份有限公司予以求证,在两天的等待后,最终该公司拒绝透露与之有关的任何情况。

采访中记者了解到,一般的地产信托项目均以房企的房产销售收入作为第一还款来源,而昆仑置业

的销售业绩并不理想。

浙江当地的开发商告诉记者,“严控政策下,销售回款压力很大,(昆仑置业的)负债情况不明朗,资金还是很紧张的,不大可能主动提出对房地产信托提前清盘。”

信托的收严,无疑是给开发商融资渠道又加了一个紧箍咒,资金不但考验开发商能否在新政背景下能够安然过冬,同时对信托的监管也考验政府楼市调控的决心。

评论 | PING LUN 调控仍需从紧 风险也要防范

专家表示,当前,我国楼市调控已经取得一定成效,应该继续坚持调控政策不动摇。金星破产反映出部分房企资金链紧绷的现实,但楼市调控目标并未达成,调控仍需从紧。

业内人士分析认为,房企破产对个别房企来讲不是一件好事情,但对整个行业来讲,房企开始破产并出现多米诺骨牌效应并不一定是坏事。良币驱逐劣币,部分开发商破产、倒闭,将优质资产转移到有实力的企业手里,是房地产行业回归理性发展的必然。

不过,随着楼市调控深入,破产的房企数量肯定会增加。房企、银行、政府、社会都应做好准备,防止房企大规模破产的系统性风险以及由此引发的一系列问题。

住在杭州网首席评论员丁建刚表示,政府主管部门要加快对房地产企业进行摸底,及时掌握情况。在房企资金普遍偏紧的情况下,对企业运营、资金情况进行详细了解,对一些资金紧张、工程进展缓慢的企业进行重点跟踪,防止房企大范围破产损害业主利益。当然,摸底并非“救市”,一些经营不善、违规经营的开发商,自然会被市场淘汰。

同时,政府主管部门应严格执行预售资金监管制度,确保业主权益。

楼市10多年来一直高速亢奋发展,鲜有房企破产,即使出现个别的烂尾楼,其他企业也会迅速接手,而今在楼市出现下行趋势时,房企破产很可能留下没人接手的烂摊子,因此,全社会、尤其是政府主管部门要做好充分准备,防范风险。



©承包商章某



同时竞购 两大矿企股权 中金黄金 山东黄金 “交火”

□ 吴正懿

为竞夺矿产资源,中金黄金与山东黄金较上了劲。中金黄金近日披露,公司正在筹划竞购山东盛大矿业和山东天承矿业股权相关事宜,股票自13日起停牌。引人关注的是,以上竞购标的亦是山东黄金竞购的目标,此番较量充满火药味。

中金黄金近日披露,公司于4月11日召开董事会会议,审议通过了关于竞购山东盛大矿业和天承矿业的议案。公告称,公司于近日收到盛大矿业和天承矿业股权竞价转让通知函,本次拟竞购的目标资产涉及经山东省国土资源厅审查备案的金矿资源和铁矿资源,可靠程度较高,若竞购成功,公司将获得盛大矿业及天承矿业的控股权。

中金黄金表示,本次竞购符合国家有关的产业政策和公司的发展战略,拟竞购的区域具有进一步找矿的前景和潜力,若此次竞购能够实现,公司将能够在国内黄金矿产资源丰富的山东实现更大规模的发展和扩张,加快公司发展速度。因此,公司股票自4月13日起停牌,待相关竞购事项披露后复牌。

颇惹人关注的是,4月9日起停牌的山东黄金当日亦披露,拟参与竞购盛大矿业及天承矿业股权。从公告看,实际上,两家公司召开董事会审议竞购事项的时间均是4月11日,但不知何故中金黄金的公告迟到1天,且之前并未实施停牌。

盛大矿业网站资料显示,公司位于山东莱州市,成立于2003年5月,注册资本1.9亿元,主营矿山东黄金、山东黄金和恒邦股份3家黄金类上市公司。龙头企业山东黄金在2011年年报中放言,随着资源整合,新扩建项目的实施,兼并、收购的按计划进行,公司有能力有信心在较短的时间内争全国第一。

中金黄金此时“直捣”山东黄金老巢,颇有一较高下之意。目前,中金黄金在全国拥有五大黄金生产基地,分别是湖北三鑫、内蒙古苏尼特、陕西太白、河南嵩县基地和河南三门峡黄金冶炼,在山东仅有鑫泰金矿,尚未形成开采规模。据最新券商研报,鑫泰金矿计划今年探矿增储36吨,为中金黄金在山东构建黄金生产基地提供资源保障。在此背景下,中金黄金强势竞购山东矿产资源,深耕山东的意图昭然若揭。

据披露,2011年度,山东黄金实现营业收入净额394.15亿元,同比增长25.07%;净利润19.02亿元,同比增长55.55%。中金黄金尚未披露2011年年报,其业绩预告称净利润同比增长50%以上,测算其净利润在17亿元以上。

障碍清除有突破

山西煤企 整体上市前景渐明

□ 郭瑞坤

“继续推动具备条件的省属国有企业整体上市,不具备整体上市条件的国有大型企业要加强股权多元化改革,有条件分步上市。”山西省国资委如此部署2012年国资运作计划。以打造“国企航母”为目标的山西国资整合,有望再次点燃资本市场对国资整合价值的挖掘大火。

与此同时,随着大力度的行业内部以及上下游整合,此前备受关注的山西省煤企整体上市道路,亦渐渐清晰。

煤企整体上市路径清晰

经过近年来陆续运作,阳煤集团目前手中拥有阳泉煤业、山西三维、ST太化、ST东碳4家上市平台,并按照将兼并重组得来的煤矿资源依条件逐步注入阳泉煤业,其他分板块注入相关平台的策略进行。

来自山西省国资委的消息显示,今年将积极推进焦煤、晋煤、阳煤化工、国新能源等企业上市工作,增强企业融资能力,促进企业产权股权多元化。

其中山西焦煤集团正在与信达资产管理公司沟通协议事宜,正在确定中介选聘、资产评估等工作,其为上市公司西山煤电、山西焦化控股股

东。有分析称,其相关资产整体上市难点主要在于信达集团债转股问题,而在山西诸多煤炭企业中,信达在焦煤集团的债转股占比较低,一旦该问题得到解决,焦煤集团有望成为山西煤炭资产率先整体上市的公司。

上市公司潞安环能的母公司潞安集团,在此次整合中将另一省属国企天脊煤化工集团收入旗下,这两家公司的整合意味着山西省属煤炭企业与煤化工企业的上下游链接再次取得积极进展,来自山西国资委的消息则显示,随着一系列的整合结束,天脊煤化工企业上市工作已经正式启动。

而山西煤炭进出口公司,在成功借壳中油化建,并完成大规模定向增发后,目前公司已形成三大支柱产业,即煤炭能源产业、高铁轮对制造产业和金融投资产业。公司亦有意将其他资产另行上市。

国资整合走向“合纵连横”

严格来说,山西国资整合始于2005年,而且也是煤炭产业打头阵。而其整合模式,则基本采用的行业内部“连横”模式,即以确定的大型集团为整合主题,兼并吸收中小企业。

在煤炭行业整合初见实效的情况下,2011年开始,山西省国资委在整合方面,则采取了“连横+合纵”的

办法,即在采取行业内部大企业兼合并同类小企业的同时,更加注重产业链建设,通过产业链上下游整合,力图达到“1+1>2”的效果。

在产业内整合方面,山西省国有资产投资控股集团、省经贸投资集团、省投资集团分别重组了省国有资产经营公司、省科技基金发展总公司和省金通投资公司、省环保基金公司、省农业资产经营公司。

而在产业链上下游整合方面,阳煤集团、潞安集团、晋煤集团、煤运公司分别重组了太化、天脊化工、太原煤气化和国际电力集团。事实上,类似的重组在龙年之前已经有过先例。

随着山西获批综改区,其探索性的整合之路,或将进一步的突破。

整合动作及范围将更大

山西省国资委相关负责人表示,此轮国资整合的目的就在于,推进国有资本向重要行业和关键领域集中;向优势和主导产业集中;向大企业大集团集中。打造太钢、焦煤、同煤等优秀企业集团。积极推进焦炭、冶金等传统支柱产业开展跨地域、跨所有制的兼并重组整合,打造一批主营业务突出、规模效益明显、核心竞争力强的大企业和企业集团。

据山西省国资委统计评价处的数据显示,2011年经过兼并重组的山

西省管国企各项数据全线飘红,许多数据都创了历史新高。2011年山西省管国企的资产总额和营业收入都突破了1万亿大关,其中7户企业的资产规模和营收都突破了千亿元。

对于山西国企整合,大同证券研究所所长石劲涌表示,山西国企的整合大动作对于被整合的下游企业,应该是一个重大的利好。不论是刚被山西煤运收编的通宝能源还是已经与同煤完成股权重组的漳泽电力,这些下游企业在获得重组企业的支持后,盈利能力必然大幅提高。他举例说,2011年山西焦化之所以能在全行业不景气的情况下实现盈利,就是因为母公司山西焦煤集团给予了它很多帮助。

山西省国资委主任朱晓明在一次讲话中提到,2012年山西要有几户国企冲击世界企业500强。去年山西煤运公司的营业收入超过了1500亿元,而这一数字已超过上年世界500强的入围门槛,同时2011年山西太钢、焦煤、同煤等6户企业的营业收入也都跨过了千亿元大关。

山西省国资委透露,今年将继续对国有企业实施兼并重组,重点将是全省各厅局下属的国有企业。初步统计,这部分国有企业的数量在500家左右,2012年山西国企重组的范围和动作势必会更大。