



《诚信载道》连载十六

□ 魏建国 著

(接上期)

1938年,中国第一个合资经营的航空公司——欧亚航空公司迁到云南,中国飞机修理总厂也在巫家坝机场建成,在以后的7年时间里,成了中国飞机的制造、修理中心。

1941年12月,太平洋战争爆发后,美国退役空军军官陈纳德从美国物色了一批飞行和机务人员共570人组成中国空军美国志愿队,其中一个中队驻昆明。陈纳德率领的美军“飞虎队”与中国空军并肩作战,给日本帝国主义以沉重打击。从此,巫家坝机场成了陈纳德和“飞虎队”的总部所在地。从1939年至1945年间进行过两次扩建,成为我国抗战时期最繁忙的军民两用机场。

1942年5月,中美空军联合开辟“驼峰航线”后,昆明巫家坝机场又修建了一条千米跑道。中美两国飞行员冒着生命危险,不辞劳苦,夜以继日地在“驼峰航线”上穿梭飞行,地勤人员在机场上顶着严寒酷暑或倾盆大雨装卸物资、加油、检修飞机,使大批抗战物资从印度运入昆明,再从这里运往全国各个抗日战场。由于巫家坝机场每天起降的飞机最多时有400架次以上,甚至有时每两分钟就有一架飞机在这里起降,成为当时世界上最繁忙的机场之一。

1949年11月9日,国民党政府在香港的中国和中央航空公司宣布起义,昆明机场职工在中国共产党地下组织的领导下,很好地保护了机场的一切航空财产。1950年3月,由中国人民解放军昆明市军事管制委员会接管原中国和中央航空公司昆明办事处及巫家坝机场。从此,云南民航事业揭开了新的光辉篇章。

载等飞机起降。

民航从1969年起实行义务工役制,属空军建制。党的十一届三中全会以后,1980年3月5日,国务院决定改变民航的领导体制,由国务院直接领导,从此走上企业化道路。民航云南省局接受民航成都管理局和云南省政府双重领导,以民航领导为主,走企业化道路,按国营企业规范进行管理。在云南省委、省政府的支持下,先后于1985年、1986年、1991年从国外引进3架波音737-300型客机。民航云南省局自引进第一架波音737Y型飞机后,昆明地区航空运力的布局逐渐得到改善。

昆明机场经过近30年的不断使用,跑道道面多处断裂和破损,调度指挥、通讯导航、供电、供水等设施也逐渐老化,已不能适应发展的需求。特别是改革开放以后,航空运输量急剧增加,巫家坝机场的各项设施,已远远不能适应发展的需要,扩建巫家坝机场已成为当务之急。

1985年5月,经国家计委批准扩建昆明巫家坝机场,1987年正式开工。在机场扩建期间,为不中断昆明至国内外的航班运输,民航云南省管理局打破常规,大胆采取边飞行、边施工的办法,创下了历史上机场边修建边飞行的先河。经过一年多的紧张施工,1988年5月,长3000米、宽44米,水泥混凝土道面的副跑道竣工投入使用。1990年3月,长3400米、宽45米,水泥混凝土道面的主跑道工程建成启用,可起降波音747、空中客车A340等大型客机。同时,新建3万多平方米客机坪,可同时停放8架大中型飞机。

1992年7月28日,云南航空公司(简称“云航”)在原民航云南省管理局的基础上以“一个机构,两块牌子”的双重身份登台中国航空大市场,基地为昆明巫家坝国际机场。云航将徽标定为“金孔雀”。孔雀不仅是云南的象征,更代表云南26个民族纯洁、善良、热情和好客的形象。

在强手如云的民航大市场中,云航代表云南参与角逐。短短两年不到的时间里,已拥有世界先进的波音737-300型飞机6架。云航在开辟国内航线的同时,依托云南所处的区位优势,挤身于国际航空运输市场,仅在1993年短短的几个月时间里,相继开辟出昆明至新加坡、曼谷、吉隆坡3条国际航线,开创了云南航空前所未有的新局面,第一次形成了比较完善的以昆明机场为中心,内联外开的航空运输网络,使昆明机场通航的城市达40个。

1992年7月28日,云南航空公司(简称“云航”)在原民航云南省管理局的基础上以“一个机构,两块牌子”的双重身份登台中国航空大市场,基地为昆明巫家坝国际机场。云航将徽标定为“金孔雀”。孔雀不仅是云南的象征,更代表云南26个民族纯洁、善良、热情和好客的形象。

在强手如云的民航大市场中,云航代表云南参与角逐。短短两年不到的时间里,已拥有世界先进的波音737-300型飞机6架。云航在开辟国内航线的同时,依托云南所处的区位优势,挤身于国际航空运输市场,仅在1993年短短的几个月时间里,相继开辟出昆明至新加坡、曼谷、吉隆坡3条国际航线,开创了云南航空前所未有的新局面,第一次形成了比较完善的以昆明机场为中心,内联外开的航空运输网络,使昆明机场通航的城市达40个。

(待续)



理财有道 | Licai Youdao

金地逆市发债 12亿 A股房企 海外融资起航

继去年收购香港至祥置业失败后,7月19日,金地集团又尝试在香港发债。这是A股房地产公司首次在海外发债成功的案例。在此之前,内地房企万科、招商、中粮地产等纷纷在香港买壳,拓展融资渠道。

这是内地房地产信贷和融资持续紧缩的真实景象。借道香港,实现海外融资,是众多A股房企在多年来的低成本融资和高杠杆扩张之后的集体转型。

A股房企谋求海外融资

金地集团7月19日宣布,旗下海外公司金地国际控股有限公司将发行12亿三年期无抵押优先级债券,发行票息9.15%。

金地创下A股地产公司海外发债首个成功案例。但同时,香港投行人士表示,9.15%的息率,已创下所有在港发行离岸人民币债券息率新高。

记者了解到,金地此次融资成本高于内地银行开发贷上浮10%之后的逾7%年息,但低于目前国内15%的房地产信托融资成本。

对此,金地有关人士对记者表示,金地此次发债原计划目标募资10亿人民币,后因超额认购实际发行12亿,仅是借此做首次的创新性融资,开拓融资渠道,进行融资国际化的尝试,并不是因为缺钱,公司截至目前账上拥有现金近190亿。

7月16、17日,评级机构穆迪首次给予金地Baa1评级,展望稳定。标普给予金地“BB+”的长期企业信用评级,展望稳定。

“发债仅是一种融资手段,想要做更低成本的增发等股权融资,还要靠上市公司平台。”上述投行人士表示。

事实上,借道香港进行海外融资,成为近期A股房企的趋势性选择。去年金地曾尝试收购香港华人置业旗下至祥置业,但最后以失败告终。而金地之后,更多A股龙头房企选择到香港借壳上市。

今年5月初,招商地产公告,拟通过



境外子公司入主H股东力实业,实现借壳上市。

5月14日,万科亦对外公布,计划通过以10.79亿港元收购港股南联地产73.91%的股份,从而实现香港上市。7月17日,这一收购成功。

7月初,中粮集团旗下中粮香港计划以3622亿港元总价,收购香港上市企业侨福企业73.5%股本。7月23日,侨福企业公告此次收购已经完成。

国内信贷紧缩是趋势

A股房企纷纷“出海”的背后原因是,国内信贷持续紧缩,且是一个长期的趋势。链家地产市场研究部常清认为,虽然二季度房地产新增贷款增长明显,但是房企的国内融资渠道并未明显改善,超过半数的房企在上半年的利润出现亏损或者同步下滑,经营风险增加。

对房地产行业来说,过去依赖便宜的银行贷款、股权融资资金、高杠杆运作的扩张模式已经过时。多位房企高管表示,上半年房地产贷款虽然是同比上升,但整体信贷环境对于房地产而言依然是紧缩的。

银行间市场也不对房企开放。去年保利地产曾拟发行40亿中期票据进行保障房的融资,也未放行。

此外,房地产信托成本偏高,风险溢价大,一直为监管层所谨慎对待。常清认为,从目前的政策走势来看,调控政策不动且收紧趋势明显。房地产贷款和信托风险逐渐暴露,引起监管层的警觉,预计下半年房企融资依旧难以大幅放松,房地产行业的前景依然不容乐观。

值得注意的是,上述紧缩是一个长期的趋势,尤其是过去低成本的银行贷款,在开发商的资金来源中占比持续缩

小。统计显示,在一年半以前,银行贷款占房地产总投资资金来源的比例约20-25%,但今年上半年已经降至约10%。

(张晓玲 骆铁琪)

记者观察

记者注意到,今年以前,仅仅是H股房企在海外融资,但除了中海、华润、龙湖等少数房企之外,融资利率都很高,近三年来更是在10%以上,最高的近14%。有投行人士表示,这是因为资本市场并不是特别看好中国房企,尤其是一些激进的民营房企。

A股龙头房企转道香港则开启了一个新课题,瑞银在今年6月份首次覆盖万科A,将其纳入重点推荐买入名单。标普和穆迪近期对金地的关注和评级,都显示了投资机构和国际投资者对A股优质房企的重视。

跨国企业租赁需求强劲 成都甲级写字楼市场日益成熟

□ 本报记者 何沙洲

7月30日,本报记者在仲量联行成都公司了解到,2012年上半年成都甲级写字楼市场需求继续保持活跃态势,跨国公司扩张及租赁需求强劲。零售市场方面高端品牌、国际连锁咖啡品牌、快消、快时尚品牌等均积极在成都扩张。零售物业方面核心商圈及非核心商圈均有物业积极进行租户调整。住宅市场方面,价格探底预期及5月以来的降准降息等多重政策信息令普通住宅及高端住宅市场供需均明显回暖。仲量联行成都董事总经理吴允棠表示,“作为西部具备相对成熟商务环境的城市之一,成都优质的人才储备及良好的生活环境不仅使其近年来持续保持经济快速增长,亦成为吸引服务型企业入驻的热点城市。尽管市场即将迎来的供应高峰将在短期内给开发商带来极大的压力,但鉴于成都的战略地位、强劲的经济增长势头及国内外企业不断增强的西进意愿,我们预计未来成都甲级写字楼需求仍将保持强劲态势。”

写字楼: 成都成外资企业进军西部的首选地之一

2012年第二季度成都写字楼市场需求较一季度更为活跃,上半年甲级写字楼净吸纳量累计达80849平方米。吴允棠表示:“外资企业在成都不断增长的租赁面积需求及不断增长的入驻外资企业数量表明成都已成为诸多企业进军西部及设立西区总部的首选地之一。”自2011年下半年起,成都外企即开始显现较为强劲的需求;到2012年第二季度,外资企业的租赁面积占季度总成交面积的比例进一步上升至接近五成。

成都仅2012年上半年便有百扬大厦、大陆国际、保利中心、华润大厦及时

代8号5幢写字楼入市,为市场带来348042平方米新增供应,令市场甲级写字楼总存量首次突破100万平方米。仲量联行成都商业部总监张裕鹏表示,“集中供应定将带来激烈的竞争,预计短期内品质较低、缺乏区域优势且呈同质化的产品表现将会持续承压。但随着成都经济的持续向好、国际金融中心及来福士等优质产品的入市,预计未来跨国公司及大型国企等对于高品质写字楼的租赁需求将持续强劲。因此我们对高品质写字楼的未来租金表现仍然乐观。”

零售地产: 差异化竞争及专业经验 将成制胜关键

成都市零售消费继续呈现活跃态势,其中餐饮消费表现尤为突出,带动餐饮品牌尤其是咖啡品牌在成都进行快速扩张,国际零售品牌亦继续表现出强劲的扩张需求。由华润置地开发的万象城于5月入市,加上自第二季度起纳入追踪范围的财富又一城,令成都市优质零售物业市场总体量增至近260万平方米。除了新开业的万象城为成都带来Ole'超市、玩具反斗城、百老汇影院等全新品牌体验之外,位于建设路商圈的SM广场及位于东北一环的财富又一城亦在本季度积极进行租户及物业面貌调整,亦令成都市非核心商圈的产品丰富度及市场成熟度在继凯丹、王府井购物中心等物业开业之后再获提升。由于工程进度等原因导致部分零售项目推迟入市,令成都零售物业市场供应高峰推迟至2013年。预计届时以IFC为代表的优质零售物业入市将推动全市零售租金水平,尤其是核心商圈租金再度显著上扬。仲量联行成都零售地产部总监乔裕生表示:“受日趋激烈的市场竞争推动,目前在成都的核心及非核心商圈均已出现业主积极进行租户调

整的案例。预计未来更为密集的市场供应及更加激烈的市场竞争将使此类调整更为频繁。市场细分、差异化定位及专业的物业管理运营将成为零售物业、尤其是区域型零售物业经营成功的关键要素。”

住宅: 价格见底预期及刚需入市 推动市场回暖

年初受元旦、春节等传统销售淡季影响,开发商推盘速度放缓,加上调控政策未见松动,成都住宅市场第一季度供需相对平淡;但由于2011年2月限购令的颁布已逾一年,市场的价格见底预期及5月以来的降准降息多重政策令普通及高端住宅市场供求自二季度起明显回暖。受价格探底预期、政府差别化政策保障刚需及降存降准等多重因素推动,普通住宅销量明显回升,推动普通住宅售价止跌回稳。高端住宅方面,尽管销量亦明显回升,但由于仍受政府限购限贷政策影响,加之存量显著,仍面临较大销售压力,市场策略仍以“以价换量”为主导。

仲量联行成都战略咨询及研究部总监谢凌表示,于年初全面启动的成都北改工程以及计划于9月试运行的成都地铁2号线或将覆盖区域内普通住宅销售及高端住宅开发成为一定时期内的市场热点。成都二手房交易按评估价计收政策自2012年7月1日起实施,二手房购买成本的增加或将抑制部分投资和投机性需求,亦有可能促使部分二手房需求转向一手房市场,并令市场价格,尤其是普通住宅市场价格继续趋于稳定。高端市场方面,由于开发商降价空间已非常有限,在成本及流动性的压力下推动下,或将继续加快新盘入市节奏。新盘密集入市将继续推高市场竞争的激烈程度,令不同区域及不同产品的表现持续分化。

北汽 融资 16亿元 建动力总成基地

据悉,北汽汽车集团(以下简称北汽集团)从7月25日起发行16亿元公司债,所募资金主要用于旗下北汽汽车动力总成有限公司动力总成基地生产区项目建设。

按照规划,北汽汽车动力总成基地项目计划投资总额100亿元,基地由研发中心、发动机工厂和变速器工厂构成。到2015年,该基地将形成年产40万台先进汽油机、30万台CVT变速器、30万台MT变速器的生产能力。

北汽集团相关负责人接受记者采访时表示,在北汽集团自主品牌面临批量生产的情况下,与整车配套的动力总成等关键部件生产基地的建设理应提速。

根据记者了解,北汽动力总成公司包括发动机项目和变速器项目。在发动机方面,目前匹配车型以萨博发动机的技术消化吸收为主,1.8T为代表的小排量发动机,目前仍在研发过程中。

在变速器方面,北汽动力总成公司自主研发的CVT变速器主要来自于博世公司的合作;而在去年收购萨博的变速器供应商之一瑞典威格博的变速器厂之后,北汽动力总成公司主要承担本土化的破解问题。“在变速器方面,北汽最大的问题在于自动变速器领域几乎处于空白。”相关人士告诉记者。

按照北汽集团规划,“十二五”期间,北汽的一个重要技术目标,就是通过消化吸收,具有先进水平的自动变速器、DCT双离合变速器和CVT无级变速器的设计、开发和制造能力。

据悉,本期债券所募集的16亿元资金中,12亿元将用于北汽集团旗下北汽汽车动力总成有限公司动力总成基地生产区(一期)建设项目,3亿元用于偿还银行贷款,1亿元用于补充营运资金。

(刘旭)