

万科染指金融 房地产与银行进入深度融合

■ 特约记者 林华 广州报道

10月31日万科发布公告称,万科拟以超过30亿港元认购徽商银行在香港发行的IPO股份,并有望成为徽商银行最大单一股东。

与此同时,越秀地产母公司越秀集团10月25日正式对外宣称,越秀集团将以11644亿港元收购香港创兴银行75%的已发行股本,成为后者最大股东。

分析人士表示,多房企将投资触角伸入银行业,意味着房地产行业与银行的深度融合发展将成为大趋势。一方面在房地产净利润下滑的背景下,通过银行业稳定的收益提高利润率;另一方面,控股银行也将成为房企融资的有力平台。

然而,房企试水银行业一定要认清潜藏风险。虽然房企扎堆银行业,但是目前的金融创新和金融改革还停留在概念的阶段,房企是否能从收购中获利,目前仍没有具体的案例。

不可否认,金融业从来就是风险相对较大的产业,一旦遭受危机可能会对房地产业造成冲击;而房地产市场一旦发生紊乱,势必会影响金融安全。

房地产商试水银行业

万科拟购徽商银行在香港发行的IPO股份,这被业内视为纯粹的房地产公司涉足金融行业的里程碑事件。

金融界人士表示,万科入股商业银行,投资价值应该为万科考虑的第一点。此外,也不排除万科想通过此次入股获取经验,为今后自己经营融资平台做准备的可能性。

与此同时,10月25日越秀地产母公司越秀集团表示,越秀集团已向香港创兴银行全体股东提出部分要约收购,以每股3569港元现金收购最多不超过75%股份。此次邀约总金额约为11444亿港元,若能实现,将成为四年来首宗内地企业对香港银行的并购案。

资料显示,创兴银行于1948年创立,控股股东为廖创兴企业,于1994年从廖创兴企业分拆上市。创兴银行现在除在香港设有总行及五十间本地分行外,另于香港以外亦设有三间分行(分别位于汕头、澳门及美国旧金山)及两间代表处(分别位于广州及上海)。

上市房企新华联再次涉足银行。新华联10月30日发布公告宣布,近期公司接到湖南省工商联通知,湖南省政府已正式向国务院推荐该公司为湖南省长沙市拟设立民营银行的发起股东之一。新华联在筹建的设立民营银行中拟持股10%,但最终持股数量仍需根据政府部门最终审批结果确定。

相比万科和越秀集团,新华联只能算是小型房企,2012年新华联实现营业收入微增至246亿元,净利润同比下降17.49%至503亿元。

不过,对于新华联来说,这并非是其首次涉足金融业务。2012年11月,新华联以货币资金收购湖南新华联建设工程有限公司100%股权,而后者持有长沙银行6978万股股份,持股比例为351%。此后,长沙银行向湖南新华联定向增发2300万股股份,新华联因此最终间接持有长沙银行461%的股份。

分析人士表示,随着政策对民营资本进入金融领域的逐渐放开,国内房企和银行业联姻正式解禁,安徽、福建等多个地方房地产商都在酝酿进入银行业。

自2013年6月以来,政府部门已经三次明确表示,将探索设立民资发起的自担风险民营银行和金融租赁公司、消费金融公司等。

这一政策信号的不断释放再次点燃民营企业家的银行梦,民营资本纷纷筹建银行,其中房地产企业的动作异常活跃。



2013年9月,安徽传出国购集团、新安金融、新华集团、华泰集团、恒泰集团、信地集团、金牛集团等七家民营企业共同发起组建合肥银行的消息,这七家企业中有5家涉及房地产或者本身就是以房地产为主业。

在大型房地产商中,合生创展的金融业务早已风生水起。2009年,广州农商行改制成立时,合生创展旗下相关公司合计持有该行约5%的股份。

同样位于广州的侨鑫集团,是华兴银行的大股东,出资175亿元,占20%股份;保利地产拥有韶山光大村镇银行8%股份。

此外,北京城建投资26亿元认购锦州银行13亿股新股;珠海华发集团出资3亿元,认购厦门国际银行增资后25%左右的股份。

更有甚者,有房企甚至入股多家银行,比如绿地集团先后入股辽宁盘锦商业银行、锦州银行、上海农村商业银行、东方证券、呼和浩特市商业银行等。

此后,金地集团、宝能地产、莱蒙国际、世联地产、新湖中宝、新华联、浙江广厦等房企亦参股不同金融机构。

除银行之外,房企涉足金融业务还包括保险、证券、基金等领域,以及小额贷款公司等,已经成为行业普遍现象。

公开资料显示,2012年广东珠江人寿获准筹建,其中60%的股份由合生创展关联企业持有。广州另一家开发商香江集团,目前是广发银行、广发证口和广发基金管理公司的主要股东之一。2009年,香江集团入股湛江商业银行,成为其第一大股东。2010年,香江集团又成功入股天津银行。

在深圳,星河集团为深圳福田银座村镇银行的创始人和第二大股东,同时为阳光保险集团第五大股东和深创投的第二大股东。

地产商涉银意在“输血”

分析人士指出,金融既可以作为非物业发展相关业务中的多元化投资组合,又可以让房企从银行股权价值增长中获利,而目前众多房地产商参与金融业务也与其所处的房地产主业遭遇政策调控有重要关联。

过去几年严厉的限贷、限购实施表明,国家楼市调控的有效手段还是控制房企的银行信贷。为此,一些大型房地产商实行多元化经营,集团旗下其他业务可与房地产业务相匹敌,因此不受楼市调控的限制。

自2010年以后,银行开发贷款逐渐遇阻。毫无疑问,控股民营银行为房地产商获得贷款、参与分红等方面获得一定优先权。

万科集团董事长主席王石曾多次表示:“房地产说到底金融问题,将来的房地产市场,没有几千亿的融资平台,你只是一个打工的。”

一直以来,房地产商的发展很大程度上取决于与银行的关系。因为银行一直为房地产商提供贷款用于买地和进行房地产开发,而且也涉及向房地产商的客户按揭贷款。

如果有了自己的控股银行,房地产商的境遇将大为改善。对于购买本企业产品的客户,房地产商可以让其通过控股银行办理按揭贷款,从而打造企业销售的一个核心竞争优势,同时可以大大提升企业的流动资金。

据称,万科入股徽商银行可能与进一

步加强融资渠道有关。因为万科现在是龙头企业,还处于扩张阶段,需要资金,和银行合作融资渠道和成本可能更低。

易居房地产研究院副院长杨红旭认为,对房企来说,由于中国银行业整体比较稳健,收购银行风险不大。而通过股权投资的手段,收购的银行可以以一部分资金对房企进行输血。

有关专家表示,拥有自己的“控股银行”,多多少少对房企的项目形成支撑。房企的发展很大程度取决于与银行的关系,在持续的宏观政策调控下,面对资金链并不是特别宽裕的情况下,房地产商确实是会将筹建银行视为解决燃眉之急的一种做法。有了自己的银行,一方面融资成本下降,另一方面资金流动性将有大的改善。

今年9月银行资金投向就显示,开发贷继续收紧。数据显示,9月末地产开发贷款余额108万亿元,同比增长131%,增速比上季末回落41个百分点。房产开发贷款余额343万亿元,同比增长149%,比上季末回升39个百分点。

在部分房企入股银行的同时,房企海外融资也创历史新高。今年年内,房企海外融资已突破311亿美金,合计人民币1896亿。仅9月融资就达到了413亿美金,合计人民币达到了2513亿。房企融资量明显上涨。

9月以来,8家房企海外融资总额已经超过了250亿元,融资成本较低的利率尚不足5%,但融资成本较高的房企利率已经接近14%。因此,相对于银行融资渠道,房企海外融资成本非常高。

房地产企业融资虽然一直是以银行贷款为主的间接融资为主,但今年以来,房地产行业一大趋势便是直接融资不断升高。

分析人士表示,从未来发展看,在传统的直接融资形式如发行房地产股票、债券(包括在海外发行)基础上,房地产企业探索和发展新型证券化融资形式,还有房地产行业并购,引入战略投资人等,都将使得直接融资比例继续提高。

事实上,万科认购徽商银行的举动,除了为赚取利润的投资行为外,更多人认为,这是万科拓展新的融资渠道的一种尝试。

有关专家表示,地产行业有很大的金融性,这次万科的认购也是获取低成本融资的一种方式。目前内地融资还有很多局限,有一个银行的平台很方便。

而银行贷款在内地所有的融资渠道中成本算是较低的,如果从其他银行拿不到贷款,从入股企业更容易拿到低成本融资。万科每年都要通过发信托和公司债来补充资本,这部分成本较高。

企业控股保险、银行等金融机构,一直都是趋势。从上市公司管制角度讲,要考虑公允性,但从实际操作来讲,银行给自己股东贷款肯定会更宽松和容易。

房企试水银行有风险

10月29日,万科A发布三季报指出,公司1月至9月实现营业收入6342亿元,同比增长37.5%,实现净利润616亿元,同比增长21.3%。历史数据显示,万科A今年年中净利润增速为2231%,去年同期这一数值为4174%。

从10月29日发布的保利地产和金地集团两家地产龙头来看,三季报成绩整体看来不甚乐观。保利地产前三季净利增速

2071%,相比中报时期的357%净利润增速,环比下滑近15%,金地集团前三季业绩则出现负增长,处于垫底位置。而此前发布业绩的招商地产增幅居首,净利润增幅为49%。

10月31日,132家A股房企的三季度财务报告均已发布。值得一提的是,上市房企净利润增长在今年第三季度出现转折,仅为91%,创下2008年以来的新低。

中房研协研究中心统计数据显示,今年前三季度全国商品房销售面积84383万平方米,同比增长233%;商品房销售金额54028亿元,同比增长339%。

中房研协研究中心认为,一方面是销售市场的回暖,带动交易量迅速提升;另一方面,全国区域内房价快速上涨,也在一定程度上拉升了商品房整体的销售额。

不能忽视的是,从前三季度营业收入和净利润的涨幅来看,净利润涨幅远低于营业收入,房企的增收并未带来净利润的增长。

中原地产研究部总监张大伟认为,房地产行业出现“增收不增利”的原因,除去高负债率、高贷款利率带来的高利息费用“吃掉”大量利润外,土地成本增加、楼市分化等因素都是造成行业平均利润率下调的原因,且这种趋势未来还难以扭转。

随着房地产行业风险加剧、平均利润率下降,越来越多的开发商都在寻求多元化投资。分析人士表示,规模巨大的万科开始逐渐出现发展瓶颈,此次入股徽商银行更多是从业务布局和拓展利润空间考量。

一直以来,房地产行业是产业资本、信贷资金及社会资金的主要集散地,但持续近两年的严厉房地产调控已让不少房企倍感寒意,越来越多的大型房企开始寻找“兼职”,希望通过跨界经营熬过冬季。

以浙江民营房地产企业为代表的部分开发商思路灵活,金融、矿产能源两大高投入高风险的领域,已成为这些房地产企业新的主要投资目标。

分析人士表示,房企控股银行,相关投资本身就有可观回报,其盈利能力不亚于房地产主业,而且旱涝保收。

然而,受大环境影响,中国银行业已逐步告别利润高增长时代,业绩逐年开始下滑,加上受到互联网金融的冲击,生存环境日益严峻。

近日,16家上市银行三季报收官,尽管平均仍保持了百分之十几的利润增长率,但增速已趋放缓。以四大国有银行为例,前三季度净赚6402亿元,同比增长1261%,而与上半年同比增长的1313%相比,有所减缓。

一些银行甚至出现利润增速暴跌,比如民生银行三季度净利润为10369亿元,同比仅增627%,单季盈利增速下滑明显。浦发银行三季度净利润10432亿元,环比减少了051亿元。而此前,中信银行2012年甚至出现过“接近零增长”的先例。

分析人士认为,房地产行业比较特殊,有宏观调控政策,还有很严格的融资管制。因此,房企试水银行业一定要认清潜藏风险。虽然房企扎堆银行业,但是目前的金融创新和金融改革还停留在概念的阶段,房企是否能从收购中获利,目前仍没有具体的案例。

有关专家表示,房企进入金融业已是不争的事实,但地产与金融互相渗透过深,可能会改变整个金融业和房地产业的运行特征,既为双方带来种种便利和巨大利益,也可能由此生出更加复杂的新风险。

如果房地产业和银行业联姻一方遭受危机,另一方可能也会被“连坐”,从而形成一股强大的冲击波。这二者捆绑在一起,其风险将会成倍放大。

不可否认,金融业从来就是风险相对较大的产业,特别是当前闹钱荒的背景下,银行资产配置不当,地方债与影子银行都有可能拖累金融业,同时也可能会对房地产业造成冲击;而房地产市场一旦发生紊乱,势必会影响金融安全。

警惕人民币“内贬外升”的系统风险

■ 郭文婧

11月4日《中国青年报》报道,在生活中,人们感觉到在国内,人民币越来越不值钱;而在国外,人民币越来越值钱。其实,前者是讲人民币在国内的购买力,后者则关涉汇率。以李大妈为例,2005年买某大米为1.90元/斤,现在已是3.30元/斤了!八年累计贬值42.4%;兑换1美元,8年前需8.28元,现在只需6.17元,八年累计升值超过34%。

目前,人民币汇率挂钩美元,人民币对外升值的数字是比较准确的;用维持生计必须的单一商品的价格变化来推算对内贬值的数字,虽然不够精确,但却往往符合人们的实际感受。同一期间,美元、欧元、日元等世界主要货币则是另一番景象,对外贬值了,对内则相对稳定,购买力下降并不明显。于是,各国国内广大群众的感受就天壤之别了,国外货币对外贬值、对内稳定,扩大出口和就业,增加收入,日子更好过了;而我国国内,绝大多数无境外消费条件的普通百姓,就会感到日子一天比一天难过。

人民币“内贬外升”,暂时让境外消费条件较好的人群受益了;对国内公务员、事业单位职工来说,影响也不大,工资的增长机制冲抵了人民币对内贬值的影响;而对广大工薪阶层,特别是农民、低保户等群体来说,则是不可承受之重。实际上,国家统计局的数据,已经反映了人民币“内贬外升”下的民生之艰,因为自1978年以来恩格尔系数在连续波动式下降之后,自2010年开始反弹,2012年反弹进一步扩大,上升了0.6个百分点。毫无疑问,主要是收入无正常调升保障的群体贡献了这0.6个百分点。

如果仅仅是最贫困群体面受折磨,毕竟绝对数量不大,通过社会保障制度可相当程度化解更加贫困的问题。但是,众所周知,每一次货币对内贬值,都是一次财富的再分配。一方面,对内贬值靠抬升GDP和税基进一步实现了“国富”;另一方面,由于百姓在分配关系中的弱势地位,让“民强”成了一句空话。更重要的是,我国人民币贬值主要是货币投放过多造成,而货币又主要投向了资本效率较低的基础建设和垄断企业,这种情况下最大的受害者就是作为参与经济活动主力的中产阶级,少数富者更富,越来越多的中产阶级滑向贫困阶层,社会阶层的“橄榄形”分布实现起来更难,从而为社会埋下了不和谐隐患。

而对那些暂时因为人民币升值获利的群体来说,这种状况也是难以持续的。一方面,价值决定价格,人民币的真实价值只能由购买力来衡量,在人民币的真实购买力呈现快速下降的现实面前,人民币的对外贬值只是一个时间问题,届时,这部分群体兜中的财富就会被转移到老外的钱包。另一方面,这几年人民币“内贬外升”已大折损了国内企业、特别是中小民营企业的生存能力,如果一旦出现人民币对外大幅贬值的情况,带来的将不是出口好转,而将是被收购吞并的风险,而这期间通过人民币国际化而获得的“货币红利”也被噬光,大量人民币的回流会进一步增加人民币的对内贬值,苟延残喘的企业依然面临着“内贬外升”的困境。

也就是说,人民币“内贬外升”的阶段性变异所导致的人民币市值真实价值的偏离,对我国的国民经济体系、社会稳定都是一个巨大的系统风险。因此,我们必须以经济和法律手段为主,辅之以必要的行政手段,在尽快稳定人民币国内购买力的基础上,进一步推进人民币汇率形成机制改革,逐步改变人民币价值内外背离的局面。

国药准字H46020636

快克

复方氯酚烷胺胶囊

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药股份有限公司生产
海南快克药业总经销

■ 特约记者 张晓磊 北京报道

冰水出水量小,只适用于小范围的办公环境,而无法满足大型公共场所的饮水需求,一直是饮用水制备行业的世界级难题。而吉之美通过自主知识产权的ICE BANK技术应用,在解决这个难题的同时,也给消费者带来了颠覆传统的革命性产品——一系列高品质、大出水量的冰热水吧系列产品。不久前,其最新推出的超大制冰量的冰热水吧,一次可以连续接出7-10L冰水,是家用饮水机的10倍以上。能同时满足70人

排队饮用冰水,吉之美以独家技术占领了市场,成为最具潜力的明星产品。

据了解,在公共场所,相对于滚烫的开水,冰水因为口感冰凉舒适,即刻可以饮用,对容器要求较低,而广受喜爱,然而传统饮水机的制冷量与饮水需求相差甚远。吉之美通过与全球制冷设备巨头意大利富富麦尔公司合作,在制冷技术、工艺和生产领域达到国际领先水平。其自主研发的摄氏零下4°液态冰制冷和相变蓄冷技术,突破了大容量冰水制备的世界级难题,较小整机容积但制冷蓄冷量提高5倍。一次连续出冰水量(3-10度)

可达7L,适用于公共及办公场所尖峰需求,并可以通过非繁忙时段蓄冷,繁忙时段供冷,持续不间断提供超大规模冰水供应。

除可以大量的供应冰水,吉之美冰热水吧在提供适温开水上,也比普通的产品出水量提高了1/3,并且水质更纯净健康。由于吉之美冰热水吧延续了吉之美开水器的逐层沸腾技术,有效杜绝了普通的大型饮水机千沸水和阴阳水问题,保证了饮用水的水质和口感。

卫生指标是目前消费者对饮用水最大的担忧,对此,吉之美冰热水吧采用双路螺

旋管蒸发交换技术制冷管路 & 饮料管路双路独立螺旋管循环,100%分离无交叉污染,实现零卫生风险目标。其冷水管路采用316L食品级不锈钢,内置螺旋管长达8米,交换温度均匀,高速节能。

同时,时尚外观也是吉之美产品受到追捧的重要原因。吉之美冰热水吧由国际顶尖工业公司设计,采用了欧美最时尚的外观。其中最吸引经销商的是大屏薄TFT液晶显示屏,上面带有冰水、开水温度显示、水质过滤器管理功能。在这背后是吉之美冰热水吧的智能微电脑控制系统,该系统除了以

上功能外,可以做到冷热水分别独立控制,定量和设定使用量智能出水。吉之美冰热水吧还具有智能安全与故障自检保护报警功能,杜绝普通饮水机会出现的干烧等安全隐患。而这样精密的设备宽度仅200MM,紧凑简洁,非常便于落台式安装或台下安装。

据悉,在今年中外各大展会上,吉之美冰热水吧吸引了几百家中外经销商纷纷下单,这些来自世界各地的经销商纷纷表示,除了产品热销,市场需求量大之外,也非常看好吉之美冰热水吧革命性突破带来的潜在市场。

攻克冰水出水量世界级难题

吉之美冰热水吧带来革命性突破