

15天内出售超300亿元资产 多家房企忙于卖项目或股份还债

■本报记者 王丽新

据记者了解,“融资+卖房”的两难从去年四季度以来一直未能得到改善,除了卖项目、卖子公司股权等变现手段之外,近期已有上市房企以股权为标的引入国资背景战投,以期应对年内第二波偿债高峰的到来。

6月份以来,先是千亿元房企建业地产拟引入河南铁建为战投,紧接着中国金茂拟以最高25.65亿港元的代价将上市公司中国宏泰私有化,再有阳光城48亿元出售项目。据《证券日报》记者不完全统计,从6月1日至6月15日的15天内,超过11家房企公告拟出售或完成资产转让,涉及标的总额超过302亿元。

“当下,受让方收并购涉房资产仍较为谨慎,仍以收购合作项目剩余股权为主。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水向《证券日报》记者表示,若项目去化加快,预计收购方收购项目意愿将增强,届时,地产行业收并购力度会加大。

持续“瘦身”缓解资金压力

6月13日,阳光城公告称,拟转让浙江永康6宗地块予滨江集团,股权转让代价为14.98亿元,滨江集团还需偿还目标公司原有负债33.04亿元,合计代价为48亿元。更早之前,华夏幸福、泰禾集团等较早出现债务违约的房企也相继出让资产。当然,也有如中国电建剥离49.42亿元地产资产,进行业务结构调整的交易。

6月14日,远洋集团出售位于北京市丰台区丽泽商务区的远洋锐中心项目,买家为项目合作方中国平安人寿保险股份有限公司,交易金额为50.15亿元。

关于这些房企转让资产或引入战投的目的,据《证券日报》观察,一是将资产变现偿还债务。其中部分房企明确表示出售资产抵债,或用于缓解流动性压力;二是在行业低迷周期中,剥离地产资产,整合公司资源调整业务结构;三是为公司引入“白武士”,求得生机。

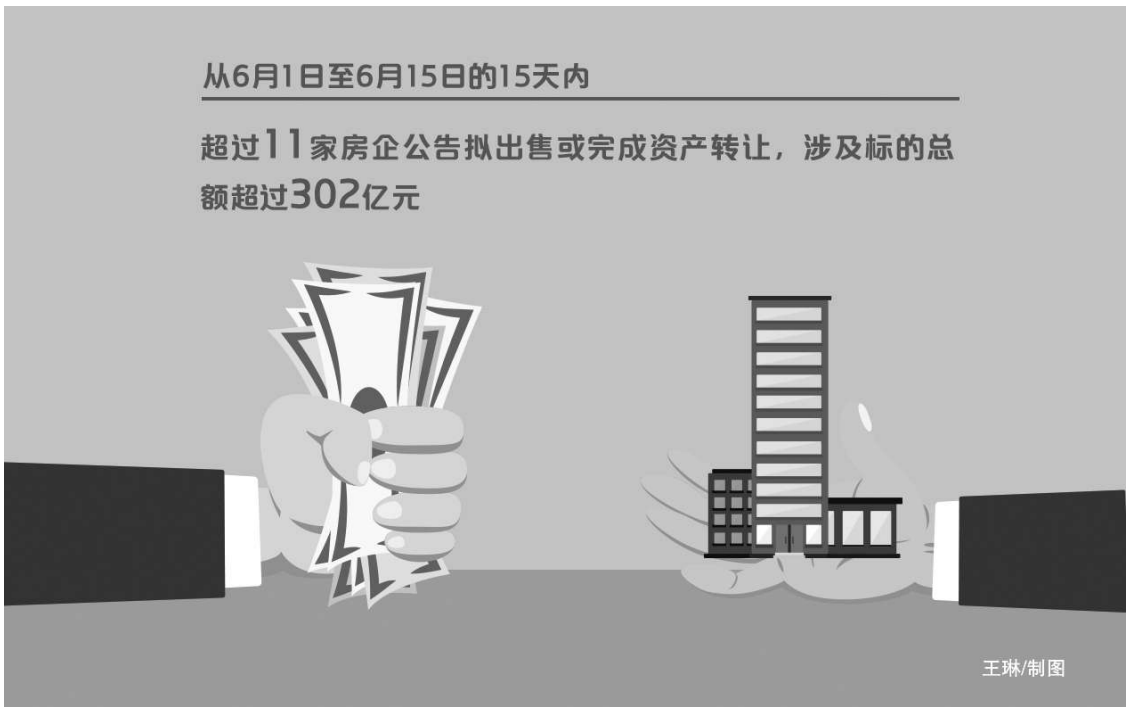
总体而言,对出让方房企来说,将资产变现的主要目的是缓解短期流动性困难,避免债务违约。鉴于此,部分现金流较为充裕的房企借机补仓低价优质项目,同时,险资进场配置一线城市商业核心资产,寻求稳定投资收益。

至于房地产行业收并购进程相对有所加快,陆续有接盘者出现的原因,诸葛找房数据研究中心分析师关荣雪向《证券日报》记者表示,市场仍有不少潜在价值较高的优质项目,受项目所在城市和近期政策暖风频频影响,资金较为充足的房企或机构可能会伺机而出。

仍有并购难点需要突破

尽管6月发以来房企出售资产现象增多,但并购市场仍难言活跃度高。

克而端研究中心数据显示,今年前5个月,房企收并购事件只有20余宗,并购金额合计不足500亿元。换言之,摆上货架的资产较



多,但已经完成的交易及拟达成的交易却相对较少,足以看出房地产市场收并购已愈发理性。

“不会轻易收并购项目,一方面土地市场有较好的机会;二是某些大型项目,股权、债权关系复杂,尽调若不充分,可能引发后续风险;三是市场信心不足,一旦用更多现金去收购,可能会导致财务风险增加。”某房企投资拓展部人士向记者表示,相对而言,央企、国企和高信用民营房企可能会趁着窗口期入手一些优质项目。

“房地产市场收并购较为复杂,收并购仍有较多难点需突破。”刘水向《证券日报》记者直言,一是

受让企业多持观望态度,当前市场仍处于下行周期,未来走势不明朗,项目可能较难去化;二是出险企业不愿过早出售核心优质资产;三是与收并购项目相比,招拍挂获得的土地无论从财务还是经营角度都更易操作,从投资角度而言,房企也更倾向于直接拿地。

刘水进一步称,从出险企业角度来看,如果急于出售项目,一方面资产可能被压价,回笼资金不及预期,并且还会影响手中存货的估值;另一方面若优先出售优质资产,则剩余资产质量不高,不利于维持后期经营,这样虽然缓解了当期财务风险,长期来看又增加了新

的经营风险。

但值得期待的是,2021年以来,监管层密集发声支持房企合理的并购重组融资需求,鼓励金融机构稳妥有序开展并购贷款业务。据克而端研究中心不完全统计,截至5月底,今年房企各类并购融资总量约为2119亿元,其中房企获取银行授予的并购贷款额度总计约1960亿元。

“希望市场信心能够尽快被修复,如此一来,除了销售回款,出险房企也能够尽快寻得买家,进而凭借资产变现还债和维持日常经营。”上述投资拓展部人士称,彼时,市场并购动作或会增多。

首批公募REITs将迎解禁 参与试点机构称“做好做市方案”

■本报记者 昌校宇

6月14日晚,华安基金、东吴基金、中航基金等9家基金公司集中发布公募REITs基金份额解除限售的提示公告,首批9只公募REITs共计21.92亿份基金份额将于6月21日迎来解禁,占9只公募REITs总规模的32%。

部分参与公募REITs试点机构受访时表示,已做好投教工作及应对措施。同时,中航证券首席经济学家董忠云对《证券日报》记者表示,“虽然首批公募REITs限售份额解禁后,可流通份额增加超过

一倍,但整体来看,目前已上市的首募REITs产品仅有12只,此类优质资产仍然较为稀缺。”

《证券日报》记者梳理公告注意到,首批公募REITs限售份额解禁后,华安张江光大REIT、中金普洛斯REIT、红土盐田港REIT等可流通份额占比均提升至80%,博时蛇口产业园REIT可流通份额占比提升至68%,东吴苏园产业REIT、中航首钢绿能REIT等可流通份额占比均提升至60%,富国首创水务REIT、平安广州广河REIT等可流通份额占比均提升至49%,浙商沪杭甬REIT可流通份额占比提升至41.05%。

董忠云认为,限售份额解禁之后公募REITs的流通份额将得以增加,公募REITs供给规模偏小、流通量有限等问题将得到缓解,有利于提高公募REITs的交易活跃度和流动性。

中金基金方面表示,公募REITs可流通份额的显著增多,有利于市场流动性的改善;同时,流通市值的增长和日均交易金额有一定相关性,有利于价格的平稳表现,对于大规模投资和采取长期持有策略的投资者吸引力进一步提高。

值得一提的是,《证券日报》记者从参与公募REITs试点机构

处获悉,首批公募REITs限售份额即将解禁之际,监管层已对各家机构进行了窗口指导,部分基金公司表态,已做好投教工作及相应对应措施。

“公司已对战略投资者(自6月21日起所持基金份额满足解除限售条件)的持有、抛售意愿进行摸底,多数机构投资者看好公募REITs的底层资产价值,有意长期持有基金份额;只有个别机构投资者因部分原因需获利了结。”华东地区某公募基金公司内部人士告诉《证券日报》记者,同时,为防止个人投资者因本次限售份额解禁

而恐慌抛售,公司通过邀请基金经理、项目底层资产相关负责人制作投教视频和准备投教文章等方式做好投教工作,避免解禁前后可能出现的价格大幅波动。

“公司已从三方面做好准备工作,积极应对各种情况。”北京地区某公募基金不动产投资部相关负责人向《证券日报》记者介绍,其一,公司提前与战略投资者做了充分沟通,时刻了解他们的投资动态;其二,公司做了风险预案,如协助做市商制作做市方案;其三,同步准备投资者教育工作,做好投资引导。

国家统计局:5月份国民经济运行呈现恢复势头

(上接A1版)

展望趋势,周茂华表示,由于国内工业体系完备,产业链完整,基础设施完善等,工业制造业基础较好,随着短期疫情干扰因素减弱,国内交通物流、产业链供应链畅通;加之能源商品保供稳价、融资支持措施,预计工业部门生产将加快恢复常态。

5月份社会消费品零售总额同比下降6.7%

数据显示,1月份至5月份,社会消费品零售总额171689亿元,同比下降1.5%。其中,除汽车以外的消费品零售额155095亿元,下降0.5%。5月份,社会消费品零售总额33547亿元,同比下降6.7%,降幅比上月收窄4.4个百分点;环比增长0.05%。其中,除汽车以外的消费品零售额30361亿元,下降5.6%。

英大证券研究所所长郑后成表示,5月份消费增速较4月份出现好转,主要体现在两个方面:一是社会消费品零售总额降幅比上月收窄4.4个百分点;二是已经公布数据的15个细项,有14项较前值上行,仅家用电器和音像器材类零售额较前值下行2.5个百分点。

“不过5月份消费增速依旧较为疲弱,究其原因主要有三点:一是疫情压制聚集性消费以及场景式消费;二是在同比角度,价格因素对消费增速的贡献力度下降;三是城镇调查失业率尚处于历史相对高位。”郑后成称。

中国国际经济交流中心经济研究部副部长刘向东对《证券日报》记者表示,前段时间,各地因地制宜出台促进消费回补和潜力释放的政策,在扩大汽车消费、促进绿色家电及日用品消费等方面取得一定成效。从5月份数据来看,粮油、食品类消费维持12.3%的较高增速,建筑及装潢材料等类别消费增速降幅收窄,有效支撑消费恢复。

展望6月份,郑后成表示,城镇调查失业率大概率在5月份5.9%的基础上下行。与此同时,出口金额当月同比大概率还将位于较高位置,CPI当月同比大概率在5月份2.1%的基础上小幅波动。由此可见,预计6月份社会消费品零售总额同比大概率在5月份的基础上上行。

刘向东认为,按消费类型分,5月份餐饮收入同比下降21.1%,连续2个月保持20%以上的降幅,拖累社会消费品零售总额回升幅度。随着交通物流供应链恢复畅通,餐饮业放开堂食,预计6月份社会消费品零售总额有望恢复至正增长。

前5个月全国固定资产投资同比增长6.2%

数据显示,今年前5个月,全国固定资产投资(不含农户)205964亿元,同比增长6.2%。专家预计,随着稳增长经济一系列政策实施,今年上半年固定资产投资增速有望回升至6.4%左右。

“从投资来看,稳投资力度持

续加大,投资增长支撑作用逐步加强。”付凌晖表示,前5个月,制造业投资同比增长10.6%,其中装备制造业增长22%。基础设施投资增长加快。前5个月,基础设施投资同比增长6.7%,比前4个月加快0.2个百分点。从先行指标来看,前5个月,新开工项目计划总投资同比增长了23.3%,保持较快增长。

北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清对《证券日报》记者表示,扩大有效投资尤其是在制造业、基础设施等领域成效显著。投资的有效性对于稳增长、稳预期和提振信心具有积极意义,有利于形成具有时效价值的实物工作量,也有利于发挥投资的“乘数效应”,影响并带动就业、税收等有序增长,促进产业链供应链的日趋完善和强化。

巨丰投顾投资顾问总监郭一鸣对《证券日报》记者表示,随着稳增长政策发力,以及专项债加快发行,基建投资增速呈现回暖趋势。

宋向清认为,积极扩大有效投资核心要务在于选准项目,精准发力,聚焦带动效应大的新产业、新基建、新能源等,尤其是在数字经济等领域要强化投资效能。

在巨丰投顾高级投资顾问龚元丰看来,要加快专项债券发行使用,保证重大工程建设的资金需求。同时,要出台配套举措,帮助各地腾出更多资金扩大有效投资,从而稳住经济大盘。

“要加强各项投资政策之间的

协调、配套,重点在产业投资可持续性、投资便利化等领域持续优化政策环境,从而激发和提振民间投资信心,尽可能实现民间投资全周期、全链条统筹推进,最大化放大民间资本的投资效能。”宋向清建议,同时要强化对产业链供应链的拉伸、强化和修复,确保其运转顺畅,提高企业投资扩产增效的积极性。

前5个月全国房地产开发投资同比下降4.0%

数据显示,今年前5个月,全国房地产开发投资52134亿元,同比下降4.0%,降幅比前4个月扩大了1.3个百分点;其中,住宅投资39521亿元,下降3.0%。再从销售情况来看,商品房销售面积50738万平方米,商品房销售额48337亿元,同比分别下降23.6%、31.5%。降幅亦比前四个月份扩大了2.7个百分点和2个百分点。

付凌晖称,近期各地正在加大稳定房地产市场政策措施的实施力度,采取多种措施有效满足居民合理住房需求。加之房地产中长期贷款利率下调,居民购房负担降低,这些都有利于房地产市场趋稳。

据中指研究院不完全统计,今年以来,全国已有100多个城市共计出台各类楼市“松绑”政策超过300次。其中,4月份有超70城出台调控政策111次,5月份已有超80城出台调控超140次,频率远高于第一季度。

随着各地因城施策力度的加大,前5个月房地产领域有多项指标跌

幅持续扩大,但若从单月数据表现看,5月份的销售数据已出现起色。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静对《证券日报》记者表示,可以看到,随着各地出台楼市支持政策的频次进一步增加,特别是5月份部分热点城市加入优化房地产调控政策的行列后,市场情绪已略有修复。未来,随着政策面效果的持续显现,部分热点城市的房地产市场有望率先进入恢复通道,进而对全国市场情绪的修复带来积极效应。但对于大多数城市来说,市场信心的扭转仍需要时间,房地产市场企稳或在下半年。

“6月份以来,地方出台的楼市支持政策力度仍在加强,且房企融资支持、风险纾困等政策也在进一步落地。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,随着后期供需两端政策效果持续释放,预计6月份的单月销售数据和投资数据有望继续环比改善。

在东方金诚高级分析师冯琳看来,尽管5月份房地产市场边际上略有回暖,但整体仍延续低迷状态。预计下一步政策面将继续围绕促进房地产良性循环推出“组合拳”。其中,预计三季度房贷利率仍有下行空间,这是推动楼市回暖的关键所在。

付凌晖表示,下阶段,要高效统筹疫情防控和经济社会发展,加大宏观政策调节力度,全力推动稳增长140次,频率远高于第一季度。着力稳定宏观经济大盘,着力保障和改善民生,促进国民经济持续恢复。

风控意识提升

年内133家A股公司公告参与期货套保

■本报记者 王 宁

近年来,在期货市场服务实体经济的过程中,期货套期保值和价格发现功能得到了一致认可,由此,衍生品与企业生产经营形成了相伴相随的关系。记者根据A股公司公告统计发现,截至6月15日,年内有133家公司拟参与或已参与期货套期保值,合计总额高达615亿元,这与往年相比创出了不同程度的新高,反映了A股公司参与期货套保的积极性在提高。

多位业内人士向《证券日报》记者表示,近些年在期货市场加快新产品和多元化服务供给下,企业参与套期保值的积极性同步提升,并成为生产经营过程中常态化手段,这些不仅仅体现在A股公司层面,更多的是各类企业目前管理风险的真实写照。可以预期,未来期货市场与企业的发展将更加紧密,期货服务实体经济将更加多样化。

A股公司参与套保呈现五大特征

6月15日,北京科锐发布公告称:董事会审议通过了同意公司及子公司使用自有资金不超过5000万元开展商品期货期权套期保值业务,套期保值业务期间为自董事会审议通过之日起一年。

记者不完全统计发现,北京科锐是A股市场年内第133家发布参与套期保值的公司,虽然从套期保值资金量来看并不高,但却是具备严谨性特征的公司之一。

记者在梳理过程中发现,目前A股公司参与套期保值呈现五大特征:一是参与商品期货的比重愈发提升。此前,由于我国衍生品工具并不丰富,且企业根据自身生产经营需要,在国际市场参与金融期货套期保值的情况比较常见,不过,随着近些年期货市场发展的成熟度提升,新品种和服务模式多元化的供给,目前参与国内商品市场的套期保值比重正在进一步提高。

二是套保覆盖的板块越来越广。由于近些年期货市场新品种呈现出链条特点,为企业尤其是中小型企业提供跨品种、跨期、跨市场,以及场内和场外服务时能够更加丰富、更加多元化,因此,期货套期保值的吸引力在增强,各类企业均在争先恐后的参与衍生品交易,以A股市场为例,目前参与套期保值的A股公司涵盖了电子、医药生物、有色金属和电力设备等板块。

三是参与套期保值的公司数量呈现爆发式增长态势。一方面体现在上市公司层面,另一方面则是有更多的小型中小企业越来越积极参与套期保值;根据避险网数据显示,近些年参与套期保值的各类企业数量,呈现直线式上涨态势。

四是参与方式和需求多元化。统计来看,在133家A股公司中,除了传统对金融期货和商品期货存在套期保值需求外,部分上市公司更是明确提出要参与对应的期货期权,甚至还包括场外期权等。

五是参与初衷更加理性,过程更加严谨和专业化。长期以来,多数参与衍生品套期保值的企业能够不忘初心、端正态度,但也有以套保之名、行投机之实的企业,不过,在今年发布的套期保值公告中,多数都能够以合理性、可行性和风险评估来充实公告内容,从而向市场全面展现出套期保值的初心所在。

期货市场法人持仓占比逐步提高

现阶段,上市公司参与期货套期保值业务已成为常态,涉及的板块几乎涵盖所有类别,涉及品种数量多达几十种。记者梳理发现,在133家A股公司参与期货套期保值中,参与商品期货的数量占比约20%,其中,有公司更是明确所要参与的期货品种,例如保龄宝明确参与套期保值的品种为玉米、玉米淀粉;紫金矿业参与套期保值的品种是铁矿石期货;晨丰科技参与交易的品种为PTA;青龙管业参与交易的品种为PVC和PE等。

北京某期货公司高管向《证券日报》记者表示,目前运用衍生品工具是企业生产经营的必选项,这缘于期货市场服务实体经济得到一致认可,其广度和深度也在进一步务实,这些不仅体现在A股公司层面,更多的是各类行业的中小型企业也都对衍生品有了更加全面的认识,以及更专业化的运用。

据衍联中国企业避险指数首季报告显示,今年首季期货市场虽然未有新的场内避险交易品种挂牌,不过,在菜粕、鸡蛋等现有期货品种在合约设计、最小变动价位等方面陆续进行了优化,以适用不断发展变化的市场环境和避险需求。同时,场外避险市场的业务及相关规则也在不断完善,例如郑商所在年内综合业务平台泛糖专区基差贸易的保证金进行了调整,大商所新增了场外会员和场外平台质押贷款机构。

此外,今年中央一号文件中也提出“优化完善‘保险+期货’模式”,“保险+期货”连续七年写入中央一号文件,期货市场避险作用备受重视。

法人持仓占比是反映各类机构参与期货市场的重要证明形式之一,其中就包括各类企业的参与程度。记者从大商所和郑商所获悉,截至6月14日,今年郑商所日均法人客户持仓量占比达69.45%,功能作用发挥较好的品种如PTA、棉花期货等日均法人客户持仓量占比超过80%;截至5月底,今年参与大商所市场交易的单位客户持仓占比达71%,比去年同期增长了近10个百分点。

有业内人士表示,法人客户持仓占比的提升,反映了企业参与的广度和深度在不断提高,期货市场为国内实体经济相关产业由大做强、由大做优,为经济发展提质增效提供了强劲动能。