

# 利率低于开发贷 13家房企中票融资料达千亿

□本报记者 姚轩杰

中国证券报记者不完全统计，今年以来已有万科、保利、招商、金融街、金科、华夏幸福等13家房企陆续公布中期票据融资计划，总金额接近1000亿元。业内人士认为，万科等龙头房企发行票据具有示范作用，其他房企或相继跟进。

## 多家公司计划发行中票

万科11月11日公告称，公司在境内银行间发行18亿元中期票据的议案已经获得了董事会全票赞成，资金将全部用于偿还公司存量银行贷款，从而降低公司综合融资成本。

万科这笔18亿元的中期票据期限为三年，发行利率将根据市场情况而定，资金将全部用于偿还公司存量银行贷款。

今年9月万科董事会通过了发行150亿元规模债务融资工具的议案。据万科公告披露，债务融资工具品种包括但不限于境内市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券和资产支持票据等。

此前，万科总裁郁亮曾表示，万科的优势之一就是可以灵活运用各类资本和金融市场所给的机会和工具，在最适合的时候进行融资，这将有利于降低万科的整体融资成本、优化融资结构。

据中国证券报记者不完全统计，今年以来已有万科、保利、招商、金融街、金科、华夏幸福等13家房企陆续公布票据融资计划，总金额接近1000亿元。

9月16日，金融街公告称，公司于9月12日审议通过发行中期票据的议案。公告显示，金融街中期票据发行累计总额不超过52亿元，期限为五年或以上，利率在不超过国家限定水平条件下由公司根据发行时市场情况与主承销商协商确定，募集资金可用于符合国家政策支持的普通商品住房项目



新华社图片

建设、补充流动资金及偿还银行贷款。

9月30日，华夏幸福宣布，该公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过39亿元的中期票据，期限不超过10年，发行利率将按照市场情况确定，募集资金将用于符合国家政策支持的普通商品房项目、补充流动资金、偿还银行贷款。

10月13日，金科股份公告称，为改善公司债务融资结构、降低财务成本，促进公司可持续发展，拟申请对全国银行间债券市场机构投资者注册发行总额不超过人民币39亿元（含39亿元）的中期票据。

10月20日，金隅股份公告，公司2014年第一期共20亿元中期票据发行完毕，发行利率5.35%，期限5年。

## 利率低于开发贷

据房地产业内人士透露，房地产开发商融资主要来自三个方面：开发贷、信托、债券或票据。

银行出于对房地产风险的担忧，今年以来明显压缩了房地产开发贷的额度，并对开发贷实行名单制管理，即

只给名单之内的房企贷款，能够顺利拿到银行贷款的房企，基本都是大型品牌房企和区域性龙头房企。利率方面，一到三年期贷款的基准利率为6.15%，排名全国前20名的房地产开发商贷款利率是在基准利率基础上上浮5%-20%，一些中小的开发商的贷款利率甚至上浮50%以上。综合来看，房企开发贷的成本在8%-12%之间。

房地产信托对房企的要求虽说比银行宽松，但也是根据房企的规模、业绩和偿付能力来确定利率。一般来讲，房地产信托的利率在10%-15%之间，有些信托的利率可能达到20%甚至更高。因一些信托出现违约事件，今年房地产信托的发行规模明显下降，中小房企通过信托融资的难度也加大了。

中期票据市场上目前三年期AAA级企业发行利率为6.35%，高于基准利率6.15%，但低于同期一般贷款的加权平均利率7.26%，也明显低于信托融资利率。金隅股份已经率先完成了20亿的5年期的中期票据发行，票面利率为5.35%。而华夏幸福董秘朱洲在今年中期业绩电话会上表示，上半年

公司的总体融资成本在10%左右，公司计划发行的39亿中票成本在7%左右，利差至少有3个百分点。

业内人士认为，万科作为“地产一哥”，其经营稳定、资金实力强，参考其他房企的发行利率来看，万科的发行利率可能在6%左右。相比于动辄贷款利率在8%甚至更高的开发贷而言，票据的利率要低得多，二者相差至少2个百分点。

## 直接融资大门渐开

相当长一段时期内，房企上市融资、再融资的大门被关闭，也被禁止在交易市场发行债券、票据，并收紧房地产开发贷款和个人按揭贷款，使得大量房企的融资方式转向了更加隐蔽的信任、私募基金和民间高利贷，从而加剧了房地产行业的风险。

随着房地产行业“黄金时代”的结束，严厉的房地产调控措施正在逐步退出。目前，房企直接融资的大门已渐次打开。今年3月，长达4年之久的房企再融资禁令解除。11月6日，阳光城发布公告称，公司以11.38元/股的价格定向发行2.28亿A股获批，用于两个地产项目建设。截至目前，已有中茵股份、天保基建、北京城建、迪马股份、卧龙地产、阳光城等6家房企再融资获批。

上市房企在银行间债券市场发行中期票据也于9月“开闸”。“目前，国内中期票据市场存量规模在3.2万亿元左右。只要政策给空间，大家都会蜂拥而上。”克尔瑞研究中心研究员沈晓玲介绍说。

不过，房企直接融资的门槛不低，中期票据“准入证”不容易拿到。有证券机构分析人士表示，参与发行或认购的金融机构要看具体房企的资产状况等硬指标，会有一系列跟踪评级报告，信用等级高的龙头企业或者国企更容易获得认可。现在能发票据的都是大房企，中小房企没那么容易。未来，行业的“马太效应”会更加明显，部分中小房企将被淘汰。

# \*ST二重逾期债务规模超44亿元 退市风险进一步加大

□本报记者 张玉洁

近期频频发布债务逾期公告的\*ST二重债务逾期规模正呈现不断扩大之势，11月1日晚，\*ST二重再次发布债务逾期公告称，截至2014年11月10日，公司及控股子公司累计银行贷款等债务44.89亿元逾期。\*ST二重2011年至2013年已经连续亏损，今年前三季度再度亏损14.18亿元，退市风险进一步增大。

## 财务状况继续恶化

公司表示，由于重机行业持续低迷，公司持续亏损，资金极度紧张，致使公司及控股子公司贷款本息出现逾期，到期商业承兑汇票不能按期兑付，累计出现债务逾期44.89亿元。

公司11月6日曾公告，截至2014年11月5日，公司及控股子公司累计银行

贷款等债务34.55亿元逾期。短期内逾期债务规模频频攀升，显示出公司财务状况正在进一步恶化。

在公司44.89亿元的逾期债务中，银行贷款本金及利息逾期共计32亿元；公司不能按期兑付的商业承兑汇票金额共计4.56亿元；公司到期融资租赁本金及租金逾期3.43亿元；公司全资子公司银行贷款本金及利息逾期共计3.17亿元；公司全资子公司不能按期兑付的商业承兑汇票金额共计1.67亿元。

除了逾期债务，\*ST二重还有数额不小的短期债务。公司三季报显示，截至9月30日，\*ST二重短期借款70.96亿元，应付账款34.06亿元，应付票据8.18亿元，一年内到期的非流动负债高达22.51亿元。

逾期债务不断增加也使公司陷入多起诉讼之中。11月7日，公司收到德阳市

中级人民法院《民事裁定书》。公司与德阳银行的金融借款合同纠纷案中，德阳法院裁定冻结\*ST二重银行存款6000万元或查封、扣押其等值财产。截至11月11日，公司及其控股子公司连续十二个月内发生的其他尚未披露的小额诉讼案件共计43起，涉及金额2.12亿元。

## 退市风险进一步加大

分析人士指出，行业不景气和重组方案被否是\*ST二重处于退市边缘的重要原因。

2008年以后，重装设备行业滑向行业低谷，\*ST二重在上市当年净利润即出现大幅下滑。2011-2013年，\*ST二重连续三年亏损，分别亏损1.40亿元、28.89亿元和32.07亿元。

2013年7月，\*ST二重曾发布出售资产的方案，拟将持有的二重集团德阳

万路公司100%股权、二重集团镇江公司100%股权及公司截至2013年6月30日所拥有的与风电机业务相关的产成品存货等资产出售给二重集团，转让价格为36.81亿元。若此方案顺利实施，\*ST二重即可在2013年实现扭亏为盈保壳成功。不过，该方案被大股东否决。

由于2011-2013年连续三年亏损，\*ST二重股票已在2014年5月被上交所暂停上市。\*ST二重今年三季报显示，公司前三季度已累计亏损14.18亿元。若2014年年度继续亏损，公司股票将可能在2014年年报公布后被终止上市。

\*ST二重此前曾表示，公司将积极努力盘活资产，提高经营收现能力。不过，分析人士指出，由于市场环境低迷，公司或只能寄望于资产注入或重组来扭亏保壳。但是，目前公司尚未公布新的资产重组计划。

# 齐鲁华信瞄准环保催化新材料

年12月，公司股东人数达到396名。

然而，股东人数“超200人”这一历史遗留问题成为了企业资本运作的拦路虎。公司副总经理董秘侯普亭表示，2008年前后，公司业务蒸蒸日上，但由于受到股东超200人的制约，无法加入国内蓬勃发展的资本市场。

2013年末，证监会发布《非上市公司公众监督管理办法》以及7项配套规则，明确了解决股份代持的政策。齐鲁华信出于对上述政策的预期，在2013年9月启动了新三板上市计划；经过周密细致的准备，公司于11月实施股权确认，参与确权的人数比例和股份比例均达到100%；2014年5月，经证监会核准，齐鲁华信成为非上市公司公众公司。

齐鲁华信借助资本市场新政，通过全面系统的规范运作，彻底消除了股东超200人的上市障碍，终于破茧成蝶，成功登陆资本市场。

齐鲁华信表示，当前公司的工作重心仍放在安全环保、生产经营以及规范信息披露方面；明年公司计划实施定向募集引入战略投资者和做市商，激活公司

股份的交易和流通；待条件成熟时，争取利用新三板的转板机制，登陆创业板或中小板以谋求更大的发展。

## 行业发展空间巨大

齐鲁华信主营业务为环保催化新材料、新型分子筛和化工助剂，已发展为国内重要的分子筛及催化新材料的生产研发基地。公司成立10年来，累计实现净利润1.8亿元。

明曰信表示，目前国内工业污染加剧，雾霾频袭严重威胁着国人的健康，面对严峻的环保形势，国家正以前所未有的力度治理环境污染，为环保行业创造了巨大的发展空间。

分子筛又叫合成沸石，是催化剂的重要组分，具有对人体无害、使用后不会造成新的环境污染、催化活性好、选择性好等特点，在石油化工、电子等领域应用广泛。公司财务报表显示，分子筛业务是公司稳定收入来源。

近几年公司自行研发的应用于环保领域的新产品成长空间更大。据介绍，公司开发的提高汽油辛烷值的新材料和汽车尾气催化新材料产品，适应了

高效率和经济型的稀薄燃烧发动机的应用需求，达到了环保要求。德国巴斯夫公司、英国庄信万丰、四川中汽尾气净化有限公司等一批企业对公司产品提出了需求。另外，随着现代煤化工产业的发展，国家对煤化工的环保要求越来越高，公司正抓住这一市场机遇，积极开发了煤化工新材料，有望成为又一利润增长点。

公司2012年启动的环保催化新材料项目，累计投资1.2亿元。目前该装置已顺利投产，具备汽车尾气治理新材料、脱硫助剂以及煤制烯烃催化剂的生产能力。当前公司的脱硫助剂、提高汽油质量的新型分子筛、新型Beta分子筛等多种高端产品已有良好的市场表现。

财务数据显示，2014年上半年公司在营业收入仅增长14%的情况下，净利润实现翻番式增长，同比增长133%。

“随着新项目的陆续投产，今后两年将是公司快速发展期。”侯普亭介绍，未来三年，公司将成为国内外催化烟气脱硫剂、汽车尾气催化新材料和MTO催化剂的主要供应商。

# 万科高级副总裁肖莉提出辞职 计划加盟地产电商房多多

□本报实习记者 徐学成

中国证券报记者11月11日从万科了解到，公司高级副总裁肖莉已经提出离任申请，并计划加入一家处于创业期的房地产电商公司房多多。

万科方面提供的资料显示，肖莉1994年加入万科，1995年至2009年任公司董事会秘书，并于2014年转任公司高级副总裁。目前，肖莉在万科主要承担投资者关系和媒体关系的管理工作。肖莉年内还将继续在万科履职，完成工作交接。

肖莉在其辞职信中透露，她将加盟一家年轻的创业公司——房多多。房多多系一个房地产电商平台，成立于2011年。肖莉称，两周前，她收到房多多的邀请，并于11月10日向万科董事会主席王石提出辞职。

# 上海鑫以无力兑现注资承诺拟退出 星美联合将迎新东家并注资产

□本报记者 欧阳春香

星美联合11月11日晚公告，11月10日，公司现任控股股东上海鑫以实业有限公司与宋涌控制下的苏州工业园区昊天瑞进中和投资中心（有限合伙）及方能斌签署了附生效条件的《股权转让协议》，宋涌、昊天瑞进中和、方能斌将受让上海鑫以所持上市公司的全部股份。公司股票11月12日开市起复牌。

公告称，因自身因素的影响，上海鑫以已无资产、无能力作为履约主体如期履行向上市公司注入优质资产、恢复上市公司持续经营和盈利能力、完成重大资产重组的承诺。上海鑫以拟全部转让其所持上市公司的股份，全面退出上市公司，由收购方作为新的承诺履行主体存续并变更承诺事项。目前，上海鑫以持有公司股份10693.84万股，占公司总股本的25.84%。

收购人承诺，自此协议收购股份过户完成之日起12个月内，向星美联合股东大会提交经星美联合董事会审议通过的重大资产重组方案或非公开发行股份募集资产购买资产方案，并于此次协议收购股份过户完成之日起24个月内完成重大资产重组方案或非公开发行股份募集资产购买资产方案，即完成注入资产过户。收购方拟向星美联合注入医疗健康、TMT、文化体育、新材料或能源等领域具有较高成长性的优质资产。

由于无业务发展，星美联合三季报业绩惨淡，前三季度无营业收入，净利润亏损183.22万元。由于重组方案难产，公司自今年4月起一直处于停牌状态。

# 泸州老窖存款失踪案获法院受理

□本报记者 欧阳春香

泸州老窖11月11日晚公告，公司已就1.5亿元存款失踪的事项向四川省高级人民法院提起诉讼，目前四川省高级人民法院正立案受理审查中。

据公司此前公告，泸州老窖2013年4月15日与农业银行长沙迎新支行签订协议。其后，泸州老窖根据协议先后分四次以网银方式汇入公司在农行迎新支行开设的存款账户共计2亿元。2014年4月23日，第一笔5000万元存款到期后，公司通过一般存款户转回了该笔存款及相应利息。2014年9月25日，公司剩余1.5亿元存款到期。次日，公司财务人员在转款时却被农行迎新支行告知，公司账户上已无该笔资金，不能按时划转。经多方协调多次磋商无果，公司决定以法律手段维护公司权益。

这也是继去年12月酒鬼酒子公司在农行存款账户被盗1亿元之后的又一笔白酒行业存款失踪事件。

# 开发附属广告资源 海航1亿元入股新生飞翔

□本报记者 汪珺

海南航空11月11日晚间公告，拟以每股1元对海南新生飞翔文化传媒股份有限公司现金增资1亿元，获得30.30%的股权。此外，公司及控股子公司云南祥鹏航空拟分别与新生飞翔签订为期10年的《特许经营权协议》，由新生飞翔独家经营公司及祥鹏航空限定的航机媒体产品。

新生飞翔注册地为海口，在广告传媒领域运营多年，积累了丰富经验。截至2014年3月31日，新生飞翔净资产23559.51万元，营业收入4067.98万元，净利润421.85万元。增资完成后，海南航空与海南海航航空销售有限公司、海航航空集团有限公司、海南航誉商务有限公司的持股比例分别为30.30%、60.61%、8.48%、0.61%。

业内人士认为，增资并与新生飞翔签订10年特许经营权协议，有利于海南航空充分发挥附属广告资源效用。

此外，海南航空在公告中称，新生飞翔正在筹划新三板上市工作。这也意味着，一旦新生飞翔成功登陆新三板，海南航空有望借此获得新三板的投资收益。

海南航空今年前三季度实现净利润18.87亿元，每股收益0.155元，净利润率7%，居四大航企之首。业内人士指出，国际原油价格持续下跌，已于近日跌破80美元/桶，航空公司经营成本大幅降低。明年油价或总体延续低迷态势，将对航空业形成利好，航空业或迎来向上拐点。海南航空作为体制机制最灵活的国内“第四大航”，通过不断拓展与地方政府合作、低成本航空模式探索等方式，业绩可期。

# 恒顺电气签4亿元合同

□本报记者 王小伟

恒顺电气11月12日公告，公司于近日收到与PT.Artabumi Sentra Lndustri签订的《高炉项目二期工程特种冶炼设备及余热电站设备成套采购合同意向书》，合同金额为6580万美元。根据意向书，自双方签订正式采购合同后，2014年12月15日-2015年12月底之前，分批次交货。

恒顺电气表示，买方财务状况良好，具备较好的履约能力。上述采购意向书金额为6580万美元，折合人民币约40467万元，占公司上一年度经审计主营业务收入的239.36%，根据项目进度，预计对2015年经营业绩产生重大影响。

# TCL集团布局智能家庭业务

□本报记者 欧阳春香

TCL集团11月11日晚公告，公司拟与控股子公司TCL多媒体科技控股有限公司、TCL通讯科技控股有限公司共同投资9000万元于香港成立合资公司，并通过该公司于中国境内投资成立一家外商独资企业，作为智能家庭项目的营运实体。

TCL集团、TCL多媒体、TCL通讯将分别持有该合资公司30%、30%、40%的股权。该项目拟通过整合新兴物联网及服务业务，通过APP完成对整个家庭的状态监控、远程遥控和智能服务，打造全流程的智能家庭服务体系。

TCL集团表示，公司通过布局“半导体显示器件及模组-芯片设计及软件平台-智能终端产品及服务”等核心产业环节，初步建立了消费电子产业链垂直