

# 多家 AMC 入局 保交楼稳民生仍是重点

# 积极信号释放 房地产纾困进入加速期

见习记者 白雅琦

行业下行压力下,亏损成为当前房企真实生存写照。近期,多家全国性和地方性金融资产管

理公司(AMC)宣布与受困房地产企业达成合作。

专家表示,在“保交楼、稳民生”的背景下,AMC 积极入局,房地产纾困进入加速期。



8月15日,国家统计局发布数据显示,1至7月全国房地产开发投资79462亿元,同比下降6.4%;其中,住宅投资60238亿元,下降5.8%。 CNSPHOTO 提供

## 房企面临艰难时刻

“目前房地产开发商仍面临多方面困难:借不到钱,民营房企失去公开市场融资能力;收不回钱,房贷放款慢,监控资金过高导致资金流动性差;卖不出钱,限售、限贷政策导致正常的市场需求被抑制;赚不到钱,限价政策和成本推升导致项目亏损;还不起钱,上下游负面情绪高涨,引发一系列不良反

据碧桂园公告,预计上半年核心净利润45亿—50亿元,股东应占盈利2亿—10亿元,相比去年同期下滑93%。招商蛇口、绿地控股等也出现归属母公司净利润大幅下滑情况。

挺过今年上半年企业融资艰难的时期,不少房企仍要面临债务无法如期偿还的“艰难时刻”。

2021年下半年,阳光城开始出现流动性危机,为解决公司债务问题,阳光控股有限公司创始人、董事局主席林腾蛟四处筹集资金,腾挪近40亿元补贴阳光城项目,套现价值30.52亿元的万物云股权,2022年5月还以17.34亿元卖掉了旗下另一家上市公司龙净环保约15%股份。即使如此,阳光城的债务危机仍未解除。

据不完全统计,截至8月26日,约有103家房企发布2022年半年报或中期业绩预告,其中45家房企预计或已经亏损,58家预计盈利的房企中有40家净利润同比下滑。

头部房企的业绩也不容乐观。

## 观点

## 加快房企风险出清

## AMC 积极入局纾困

为了化解房企融资难题,近期,多家 AMC 积极入局“保交楼”,加速纾困房企。

今年8月5日,作为全国性 AMC 之一的中国华融资产管理公司(以下简称中国华融)在其微信公众号上发文称:近日,中国华融与阳光龙净集团有限公司(以下简称阳光集团)签署《纾困重组框架协议》,并召开纾困战略合作会议。中国华融总裁助理高敢表示:“中国华融将充分发挥自身在问题企业纾困和不良资产盘活业务领域的丰富经验,助力阳光集团纾困化险、浴火重生。”此次中国华融对阳光集团的纾困终于为阳光城解决债务危机带来了一丝曙光。

今年7月,中国信达联合深圳华建组成的项目团队正式进场交接佳兆业广州南沙烂尾楼“悦伴湾”。值得关注的是,中国信达的介入方式为——由其深圳分公司折价收购项目债权,并由深圳华建提供资金借款,由信达地产华南区域公司进场操盘代建,对项目实行全封闭管理并收取代建费用。这是中

国信达落实监管部门有关精神,对出险房企进行救助的首个成功落地项目。

不仅是全国性 AMC,地方 AMC 也加速入局纾困房企。日前,中南建设发布公告称收到控股股东中南控股集团有限公司(以下简称中南控股)通知,称其与江苏资产管理有限公司(以下简称江苏资产)签署了合作框架协议。根据有关协议,江苏资产或其指定主体拟与中南控股或其指定主体共同设立规模为人民币20亿元、存续期3年的基金,用于中南控股及关联方投资的项目合作,包括但不限于存量债务重组、现有项目续建等。

事实上,这已不是中南控股第一次与 AMC 机构合作。今年5月初,中国华融、南通市保障房建设投资有限公司、南通产业控股集团有限公司、江苏海晟控股集团有限公司与中南控股共同签署了支持企业转型发展的战略合作协议,通过成立合作主体的形式向其提供总规模不超过50亿元的支持。

7月28日,招商蛇口发布公

告称,其与深圳市招商平安资产管理有限责任公司已签署《战略合作协议》,双方拟在优化资源配置、盘活存量资产、困境房企纾困等方面建立战略合作关系,实现优势互补、互利双赢、共同发展的战略目标。招商平安资产将协调其管理的合伙企业向招商蛇口支付合作意向金不超过40亿元。

告称,其与深圳市招商平安资产管理有限责任公司已签署《战略合作协议》,双方拟在优化资源配置、盘活存量资产、困境房企纾困等方面建立战略合作关系,实现优势互补、互利双赢、共同发展的战略目标。招商平安资产将协调其管理的合伙企业向招商蛇口支付合作意向金不超过40亿元。

今年7月28日,中共中央政治局召开会议,首提“保交楼”,将“压实地方政府责任、保交楼、稳民生”重要性提升到国家政治高度,对稳定市场信心、稳定预期提供有力政策保证。会议指出,要稳定房地产市场,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求,压实地方政府责任,保交楼、稳民生。

8月5日,《郑州市房地产纾困基金设立运作方案》已由河南省郑州市人民政府办公厅印发至各开发区管委会,各区(县、市)人民政府及各部门、各有关单位。按照方案内容,郑州市房地产纾困基金遵循“政府引导、多层级参与、市场化运作”原则,在中心城市基金下设立纾困专项基金,规模暂定100亿元,采用母子基金方式运作,相关开发区、区(县、市)根据纾困项目,吸引不同类型社会资本共同出资设立子基金,并按照项目及子基金设立情况,资金分期到位。这也是今年7月断供风波以来第一个落地的地方性地产纾困基金。

在“保交楼、稳民生”背景下,AMC 该如何发挥作用?

对此,盘古智库高级研究员江瀚告诉中国商报记者,AMC 对于

房企纾困,更多的作用是在坏账的处置和债务的处理上。在不良资产的处置、债务的处理以及融资方面,AMC 有自己的优势,但是如何把这些优势发挥出来,赋能到房地产企业身上,需要的是两者之间的配合。

克而瑞研报分析,目前市场低迷态势延续,出险企业名单在拉长,房企间的收并购却停滞不前,AMC 无疑被寄予厚望。如今,在政策支持下,全国性 AMC 和地方 AMC 都在加速介入房地产行业,成为加快风险出清的又一抓手,尤其对于出险房企来说,释放出了积极信号。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示:“当前全国四大资产管理公司均已涉足房地产债务化解。纾困房企的工作,它们在不良资产化解方面具有经验丰富、资源较多、技术较强的优势,是当前化解房地产不良资产的重要力量,也是各类资金和资源需要密切关注的参与主体。”他还称,从目前此类机构的动向看,资产管理公司和各类房企已经有了实质性的合作,且今年下半年各类合作在加快推进,这对于房企问题的处置和落实保交楼工作等都有积极的作用。

## 深圳发放稳增长奖励补贴助企纾困

近日,深圳市商务局发布了2022年深圳促消费提升扶持计划纾困政策——批发零售及餐饮企业稳增长奖励项目(第一批)名单,共243家企业,计划发放补贴1.69亿元。

据了解,为统筹做好疫情防控和经济社会发展,进一步减轻市场主体负担,全力帮助市场主体渡过难关,7月6日,《深圳市商务局促进消费提升扶持计划(纾困政策—批发零售及餐饮企业稳增长奖励项目)申报指南(修订版)》发布。申报指南明确,对符合条件的零售企业2022年上半年的零售额增长比2021年同期每增加1亿元奖励50万元,批发企业2022年上半年的销售额比2021年同期每增加1亿元奖励5万元,每家企业奖励金额最高500万元;对餐饮企业2022年上半年的主营业务收入每1000万元奖励5万元,每家企业最高奖励100万元。(刘泽玮 本报记者 智文学)

## 云南昆明官渡区招商引资成绩硕果

日前,中国商报记者从中国(云南)自贸试验区昆明片区官渡区域招商引资专题工作组了解到,2019年至今,官渡区累计招商引资实际到位内资445.32亿元,实际利用外资31041.71万美元。

据介绍,自2019年8月30日中国(云南)自贸试验区昆明片区挂牌以来,官渡区委、区政府紧扣产业数字化和数字产业化两大引擎,量身定制打造“自贸数字港”产业园,中国电子、中译语通、博思软件等行业龙头企业签约入驻。三年来,官渡区上线了云南首个“六位一体”楼宇经济信息平台,官渡区楼宇经济数字地图,为科学指导官渡区楼宇经济发展、招商引资提供了支撑。(本报记者 李锦兰)

## 哈尔滨—北美出口货运包机航线开通

8月22日,哈尔滨—洛杉矶货运包机航线成功开通。据了解,该航线由黑龙江龙域国际物流有限公司包用海航波音787-9飞机执行,计划每周三、五、发运3班,空中飞行约11小时,是国内到北美飞行时间最短的航线,预计全年货运量约6000吨,能满足跨境电商和一般贸易等不同贸易方式下各类型货物的高效运输需求。

为促进该航线顺利开通,哈尔滨太平国际机场海关为包机运营企业提供“一对一”对接服务。同时,组织业务专家、骨干成立货运包机应急保障小组,及时发布通关信息,畅通关企交流渠道,专人专岗保障货运包机通关顺畅。(王伟 本报记者 李燃)

## 北京顺义助力国际人才逐梦

近日,HICOOOL2022全球创业者峰会在中国国际展览中心(新馆)开幕。峰会上,北京顺义展区精彩亮相。顺义展区面积达220平方米,以“乘风展翼,逐梦未来”为主题,以“顺义人才号”为主线,通过“创梦在顺义”“乘愿勇前行”“至高枕星辰”三个分区充分展示顺义区为国际人才搭建的逐梦环境,以及国际人才在顺义的创新创业成就。

值得一提的是,此次峰会期间,顺义区还将与北京市人才局、北京海外高层次人才协会持续开展深度合作,签订HICOOOL永久落户协议。同时,面向全球发布“海创城”规划,合力打造北京市东北部地区新的人才高地。(宋晓利 潘聪)

## 二十二冶天津公司开展迎新活动

今年8月,中国二十二冶天津公司(以下简称天津公司)的新员工们怀揣着梦想踏上旅途,即将开启人生新篇章。8月16日,天津公司志愿者们怀揣热情早早抵达天津站,为初来乍到的新员工们指引方向,并第一时间打消新员工们忐忑不安的心情,带领他们进入温暖的大家庭。

同时,天津公司为新员工准备了系列培训活动和团建活动。在天津公司志愿者的组织带领下,新员工们参观天津博物馆、周恩来邓颖超纪念馆等场馆,缅怀革命先烈,凝聚前进力量。参观结束后,新员工们集体游览了天津之眼、眼都茶苑等具有当地文化特色的经典,加深与天津公司属地的文化融合。新的征程已经开始,天津公司全体新员工将以梦为马,不负韶华,在天津公司的岗位上奋勇作为,用热情和实干创造新业绩。(相冰)

# 寻新增长点 双汇发展问路“科技屠宰”

本报记者 马嘉

伴随着生猪价格一再上涨,“二师兄”再度站上新一轮“猪周期”起点。养猪、宰猪、卖肉的全产业链模式成为新周期中生猪行业头部企业布局的关键。新一轮“猪周期”中,头部企业如何降本增效、寻找新的增长点?中国商报记者进行了实地调研。

“我们位于河南漯河的工厂每小时宰杀650头生猪,正常情况下工厂一天能屠宰约1万头生猪。”双汇发展第一工业园相关工作人员告诉中国商报记者,从生猪收购、生产加工到产品发货,全产业链数据都是自动采集、自动上传、自动计算,产、供、销、运数据均实现了在线追溯和实时汇总分析。

一头生猪从屠宰、排酸到分割上市,全程操作只需13个小时。

记者在河南省漯河市的双汇发展工业园中看到,从屠宰、排酸到分割,工厂中的每一头生猪都实现了数据自动跟踪、上传、计算。与此同时,屠宰分割车间变成了“机器人”车间,在自动致晕机、自动开胸机等设备的帮助下,一头生猪被快速分割成200余种产品;肉制品加工车间内,滚揉制馅、灌装、高温杀菌、烘干、包装等生产工序实现“人机结合”,一个工厂一天的肉制成品产能已达到约200吨。据了解,目前,双汇发展已在河南、黑龙江、辽宁、内蒙古、山东、江苏等18个省(区、市)建设30家现代化屠宰和肉类加工基地。

在科技屠宰方面,双汇发展看

到了红利。相关工作人员坦言:“节省人力是一方面,人工分割导致生猪内脏破损等都是损失,在关键工序上使用机器人后,生猪分割时破损率不到2%,很大程度上提高了经济效益。”

今年上半年,肉制品业务成为拉动双汇发展业绩的主力军。根据财报,上半年双汇发展肉制品业务占营收的比重进一步增加,从上年同期的39.19%增长至47.5%。包装肉制品实现营业收入132.54亿元,毛利率达31.97%,同比增长5.95%。

双汇发展相关负责人对记者表示:“对屠宰、肉制品加工环节来说,生猪价格上涨意味着成本增加。工厂内进行的科技创新也是应对成本压力上涨的方式,如精细加

工,在分割时准确分割出肋排、五花等高质量和其他低价值的部分,直接出厂,不需要二次加工。另外,目前因为生猪价格上涨过快,我们也会通过工厂内的技术控制分割冻品入库的数量。”

肉制品从养殖到餐桌,安全问题备受关注。中国商报记者在工厂内看到,在高温燎毛这道工序中,机器通过瞬间释放高温火焰,使生猪表面残留的绒毛被去掉。相关工作人员介绍,这道工序能有效杀死猪体表面的微生物。同时,戴红色安全帽的工作人员还会同步对白条、红脏、白脏进行疫病检疫和品质检验,任何部位发现问题,都能快速找到该头猪对应的所有产品。

关于车间工人如何消毒的问

题,双汇发展相关负责人向记者介绍,工人进入车间需要经过三道消毒“门槛”:第一道是带门禁的自动清洗消毒一体机,工人洗手时间需要达到30秒才可,否则门禁无法打开;第二道是使用消毒液干洗双手,只有工人消毒后,第二道门禁才会打开;第三道是带风淋的四面吹风式消毒,有两个面门,工人进入后锁住,消毒30秒后才能离开。

据了解,目前,双汇发展除了建设生猪、家禽养殖基地外,还与牧原股份等头部养猪企业达成了合作协议。双汇发展相关负责人坦言,过去几年的非洲猪瘟疫情已经促使生猪行业实现规模、效率及产业链上的升级,养殖环节和下游屠宰环节的连接会更加紧密。