

開年缺錢？十內房兩日發350億債

資金鏈料續偏緊 專家倡增回款能力抗風險

過去兩日共計十家內房公布發行美元優先票據（見附表），總值達44.75億美元（約350億港元），而僅計昨日則有五家內房，發債規模25.3億美元（約197億元），當中僅碧桂園（02007）一家發債規模已達10億美元。分析指，內房相繼海外融資，反映內地融資繼續從緊，需要解決資金鏈問題。

大公報記者 趙建強

中原地產研究中心統計數據顯示，2019年全年，該行監測房地產企業海外融資總額達到752億美元，同比上漲52%，發債總額創下新高，相對的融資環境則持續緊張，包括信貸、境內公司債、境外公司債以及以信託為代表的非標融資等渠道均受到一定限制。因此，房企不得不關注資金鏈的安全，加快開工、加快期房預售、加快回款的訴求更強。

大小企業融資成本差距大

亞洲及新興市場企業債券主管許子峰指出，內房早於2005年已進入美元債券市場融資，原因是內房要在銀行融資實在不易，但又需要資金，因而轉往美元市場發債。

中原地產首席分析師張大偉認為，整體來看，房地產行業資金在2020年仍將繼續偏緊，美元融資短期內仍將高位運行。不過，在房地產行業繼續兩極化下，大型企業與小型企業的融資成本越拉越遠，如龍湖（00960）分別發行2.5億美元，以及4億美元優先票據，利率低至3.375%及3.85%，而年期則長達至2027年及2032年。反而僅發行2022年到期2億美元票據的金輪天地（01232），利率卻高達12.95%，是過去兩日發債年期最短、利率最高的企業。

展望2020年，分析相信房企融資環境仍將保持低位運行，融資緊縮的大趨勢不會有明顯轉向，只會局部定向鬆綁，房企需加強自身「造血能力」。張大偉相信，內房企仍將視發行美元債為重要的資金補充渠道，「對緩解部分企業融資有很大好處」。不過他強調，大型房地產企業受融資收緊影響有限，中小企業以及高負債房企，未來一段時間融資難度還將持續。

為了規避資金鏈風險，聯誼證券首席經濟學家李奇霖認為，在監管全方位嚴控房地產債務融資渠道的情況下，行業分化加大在所難免。房企首先要控制擴張速度，提前儲備現金流過冬，也可尋找同業或金融機構合作開發，降低和分散風險。

可覓同業合作分散風險

許子峰亦認為，過去數年內房債的違約率一直偏低，主要屬個別企業管治不濟，並非行業出現系統性問題。而在「房住不炒」的主張下，相信中國樓市政策未來會繼續保持穩定性，政策會盡量減少開發商過度擴張所引出的問題，但由於經濟處於放緩時期，中國更加不希望樓市崩潰，繼而造成社會不穩，故當銀根收緊時，當局也會推出適量的寬鬆措施。



▲分析相信，中國樓市政策未來會繼續保持穩定性 資料圖片

過去兩日發行票據內房企

發票據股份	票據內容	利率	年期
周三			
碧桂園（02007）	5.5億美元	5.125%	2027年到期
旭輝（00884）	4.5億美元	5.625%	2030年到期
龍光（03380）	4億美元	6.000%	2025年到期
融創（01918）	3億美元	5.750%	2025年到期
正榮地產（06158）	2.9億美元	7.875%	2024年到期
周二			
中駿（01966）	1.5億美元	7.375%	2024年到期
龍湖集團（00960）	2.5億美元	3.375%	2027年到期
合景泰富（01813）	4億美元	3.850%	2032年到期
禹洲（01628）	3億美元	7.400%	2027年到期
金輪天地（01232）	6.45億美元	7.375%	2026年到期
	2億美元	12.950%	2022年到期

大公報整理

中廣核瑞典風電場上半年投產

【大公報訊】中國廣核集團（簡稱中廣核）透露，截至去年底，總資產超過7500億元（人民幣，下同），在運清潔能源裝機規模逾5800萬千瓦。中廣核新聞發言人黃曉飛表示，中廣核營業收入、利潤總額等主要經營業績連續十年實現兩位數增長。同時，去年新能源新增在運規模逾300萬千瓦，在建項目445萬千瓦，並在「十四五」前期，有望實現裝機規模從2000萬千瓦到3000萬千瓦的突破。

此外，中廣核境內在運新能源裝機總容量突破2000萬千瓦，境外在運新能源總裝機突破1108萬千瓦，其中歐洲最大陸上風電項目——中廣核瑞



▲中廣核稱境外新能源總裝機突破一千一百萬千瓦

典北極風電項目今年上半年將建成投產。

同時，中廣核首個非洲綠地太陽能及儲能示範項目納米比亞項目正式進入實施階段。在亞洲，中廣核綠地

開發的馬來西亞最大太陽能電站——吉打5萬千瓦太陽能項目商運，裝機規模達224.2萬千瓦的馬六甲燃氣發電項目，該項目是東南亞最大的燃氣項目，料明年建成投產。

特刊

長三角一體化引爆都市圈紅利 華僑城(亞洲)投資迎新機遇

近日，隨著《長江三角洲區域一體化發展規劃綱要》的正式出臺，長三角一體化上升為國家戰略，江浙滬皖三省一市迎來新一輪產業發展和創新融合的發展機遇。

作為央企華僑城集團唯一的境外上市公司，華僑城(亞洲)控股有限公司以投資為主營業務，多年來持續看好長三角區域發展並堅持深耕。合肥作為長三角城市群副中心，20年間GDP增速全國排名第一，是華僑城(亞洲)不動產投資版圖上的重要一環。

文旅龍頭央企

華僑城推進「文化+旅遊+城鎮化」模式

華僑城集團是國務院國資委直接管理的大型中央企業，截至目前資產總額超5000億元。作為中國文化旅遊行業的龍頭企業，華僑城集團是國家首批文化產業示範園區、中國文化企業30強、中國旅遊集團20強。2018年，華僑城集團實現營業收入突破千億，利潤總額突破200億元，效益位列央企前20位，收入和利潤增速位列央企前10名；運營和管理景區70餘家，累計接待遊客量超6億人次，年均接待遊客量突破1億，是全球主題公園集團四強，位居亞洲第一。

2015年，華僑城集團圍繞「中國文化產業領跑者、中國新型城鎮化引領者、中國全域旅游示範者」的戰略定位，提出了「文化+旅遊+城鎮化」和「旅遊+互聯網+金融」創新發展模式。此後，華僑城集團全面創新，形成特色發展之路，實現跨越式發展。目前，華僑城集團已布局全國60餘座城市，形成了新型城鎮化、全域旅游、文化創意產業、產融平臺、科技及產業園區、城市綜合體開發運營、主題酒店開發運營、智慧管理輸出等業務板塊。在2019中國標桿產城及特色小鎮運營商百強峰會上，華僑城集團匠心打造運營的特色小鎮安仁古鎮和黃龍溪古鎮在中國文旅小鎮標桿項目TOP10榜單上獨佔兩席，是「文化+旅遊+城鎮化」創新戰略指導的最生動實踐。

踐行戰略轉型

華僑城(亞洲)聚焦投資主業

作為華僑城集團唯一的境外上市公司，華僑城(亞洲)2018年完成原有紙包裝業務剝離，以文化、旅遊及新型城鎮化產業生態圈為核心主題，不斷聚焦於不動產項目、股權和基金等投資領域。

在不動產項目投資運營上，華僑城(亞洲)秉承集團「優質生活創想家」的經營理念，匠心打造特色鮮明、廣受讚譽的高品質綜合不動產項目，推出了上海蘇河灣、成都華僑城、西安長安國際中心、西安108坊等代表作品。

在股權和基金投資業務上，華僑城(亞洲)在文化、旅遊和新型城鎮化產業生態圈領域實現了對禹州地產、同程藝龍、民生教育和易居企業的重要入股，並聯合市場頭部機構參與基金設立，合計總認繳規模61.46億，通過投資龍頭企業，培養行業領袖，通過併購重組，推進產業轉型升級，力爭打造一流的股權投資、併購基金！



布局長三角高潛力城市合肥 不動產投資連落二子

2019年5月15日，華僑城(亞洲)首次牽手合肥，出資11.3億元人民幣中標巢湖地塊土地使用權，總建面約46.0萬平方米。前有華僑城集團在全國多地成功打造文旅項目、推動旅遊經濟發展的經驗，華僑城(亞洲)將充分挖掘半湯溫泉資源，結合生態、人文、科技化策略，打造一座以休閒、旅遊、度假、泛旅遊為主線，文化之旅和科普體驗相融合的半湯溫泉小鎮。

2019年12月13日，華僑城(亞洲)再度相中另一寶地——空港經濟示範區的空港國際小鎮，以26.44億元人民幣中標該區域首期五幅地塊的土地使用權。地塊規劃總建面約84.8萬平方米，合作方為合肥市國資企業。

合肥空港經濟示範區是安徽省的又一重要增長極。2019年3月，安徽省省長李國英調研空港經濟示範區，提到做大做強空港片區。2019年5月，合肥出臺《合肥市2019年「大專專」重點項目投資計劃》，空港經濟示範區被列為重點項目，總投資超758億，旨在培育具有國際競爭力的產業集群，產業經濟前景可期。目前，安徽省省級明星項目長鑫12吋存儲器晶圓製造基地已於2018年入駐，放眼千億芯片市場，落實「中國芯」國家級戰略。

作為空港經濟示範區的核心區域，合肥空港國際小鎮發展定位為智造產業融合、國際合作平臺、生態宜居小鎮。對於這一高規格項目，華僑城

(亞洲)將充分發揮地區政策紅利，利用集團得天獨厚的品牌優勢與豐富的不動產投資運營經驗，按照國際一流水平，為志在打造高端產業集羣、生態環境優美、配套設施完善、文化特色鮮明的空港國際小鎮鳴響特色產業發展第一炮！

抓住時代新機遇

投資文旅、新型城鎮化產業生態圈

新中國成立70周年以來，中國經歷了世界歷史上規模最大的城鎮化進程；2018年，中國城鎮化率接近60%，對比發達國家80%的水平，城鎮化發展已然進入新階段。華僑城(亞洲)是如何在新階段抓住城鎮化產業生態圈投資的新機遇呢？

在華僑城看來，新型城鎮化應該「看得見風景」：城在畫中、人隨景走、山水相依、城鄉交融；新型城鎮化應該「摸得到幸福」：學有所教、病有所醫、老有所養、住有所居；新型城鎮化應該「載得動夢想」：新經濟新業態不斷湧現，創業創新的土壤日益肥沃。

在文旅、新型城鎮化產業生態圈的諸多業態中，華僑城(亞洲)不動產項目捷報連連，股權投資和基金管理齊頭並進，不斷取得突破。展望未來，華僑城(亞洲)將持續依托公司境內外專業化的管理團隊和投資團隊，聚焦於文化、旅遊、科技、教育、體育、大健康、消費等領域，促進被投企業與主營業務的不斷融合，打造文旅、新型城鎮化產業生態圈！