

AMC入局房地产化解风险

本报记者 樊红敏 北京报道

AMC(资产管理公司)正在陆续入场化解房地产风险。

近期,多家地方AMC公开披露了其与合作方入场参与房地产风险化解的初步计划或方案。《中国经营报》记者注意到,除地方AMC已公布入场计划外,更多地方AMC或在筹划入场。

合作协议密集披露

目前,全国性AMC已陆续启动风险房企项目并购,地方AMC正在加速入场参与房地产行业风险化解。

8月11日,中南建设(000961.SZ)相关公告披露了其控股股东中南控股集团有限公司(以下简称“中南控股”)与江苏资产管理有限公司(以下简称“江苏资产”)签署合作框架协议相关事宜。

根据双方协议,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。

公开信息显示,针对化解房地产风险一事,此前多家地方AMC已传出类似的合作信息。7月28日,招商蛇口(001979.SZ)发布公告,其与深圳市招商平安资产管理有限责任公司(以下简称“招商平安资产”)已签署《战略合作协议》,双方拟在推动困境地产项目等方面进行合作。7月19日,郑州地产集团有限公司党委书记、董事长万永生一行到访河南资产管理有限公司(以下简称“河南资产”),双方计划联合设立郑州市地产纾困基金。6月7日,浙江省房地产业协会与浙江省浙商资产管理股份有限公司(以下简称“浙商资产”)达成合作协议,拟共同发起设立“并购重整合伙企业(有限合伙)”,推动危困房企项目并购重组。5月10日,越秀金控(000987.SZ)方面亦表示,旗下控股地方AMC广州资产管理有限责任公司利用自身优势,已着手迎接这轮房地产调整、信心修复中的新业务机遇。昆明资产管理股份有限公司(以下简称“昆明资产”)相关负责人近日在接受记者采访时也透露,目前昆明资产已在山东组建不良资产基金项目,“保交楼基金”也处于

在业内人士看来,地方AMC入场与全国性AMC一起参与房地产风险化解,对于提振市场信心、化解地方重点问题楼盘风险将起到积极作用。不过,在当前房地产行业形势下,受资本限制和商业考量等多重因素影响,AMC参与房地产风险化解的最终落地情况及所产生的效果存在较大不确定性。

启动阶段。

记者了解到,更多地方AMC或已在筹备入场。如,兴业资产管理有限公司官方移动端平台显示,8月15日,该公司与建瓯市政府签署战略合作协议,协议内容涉及房地产项目重组业务合作等。陕西金融资产管理有限公司官网信息显示,今年6月份该公司党委委员、副总经理宁军兴在相关会议上表示,今年公司将重点在问题房企纾困、城中村(棚户区)遗留问题项目处置等方面发力。

此外,根据云南省资产管理有限公司(以下简称“云南资产”)今年6月份官方消息,云南省地方金融监督管理局党组书记、局长李春晖在带队至云投资管理开展调研时强调,云南资产要积极开展实体纾困盘活工作,深入研究参与省内“烂尾楼”等问题化解路径,促进区域内房地产业健康发展和良性循环,助力云南省经济高质量发展。

公开信息显示,2021年前三季度,在“房住不炒”的定位及监管政策的持续高压下,房企债务违约事件频发且出现危机的企业规模呈现上升趋势。之后,房地产政策基调出现回暖,2021年底以来,监管层已多次发声鼓励引导AMC参与房企风险化解,目前全国性AMC已陆续启动风险房企项目并购,加速进场参与地产不良的风险化解工作。

在此背景下,地方AMC正在陆续入场参与房地产行业风险化解。“房地产风险化解是今年的重点展业方向,我们在这方面也已开始行动了。”南方某省级地方AMC内部人士向记者透露。

聚焦问题楼盘风险化解

在市场进一步下行、地产企业普遍超融的情况下,需要保项目而非保企业,保交楼保民生而非保债权,AMC可对不良项目进行托管续建或参与重整与重组。

从前述已公开披露参与房地产风险化解计划的案例来看,地方AMC主要与中央及地方国有地产企业合作,通过基金形式介入项目并购重组及问题楼盘风险化解等。

根据公开信息,浙商资产、河南资产、江苏资产、招商平安资产对应的合作方分别为省内房地产协会、地方国有房地产集团,房企所属企业集团以及隶属同一央企集团的兄弟房地产公司,其中前三者与合作方均明确采用基金模式来运作。

“不良资产处置机构在一定程度上也属于金融公司,针对房地产不良这种专业性较强、涉及资产规模较大的不良项目,一定要和房地产公司进行合作,也就是金融资本和产业资本进行结合。”某央企背景地方AMC区域负责人向记者表示。

根据华安证券近日发表的研报,AMC参与处置地产不良资产的模式主要包括六种,分别为担任破产管理人、债权收购、公益债投资、为重整人提供配资、担任重整投资人、提供受托管理服务。

就地方AMC参与处置地产不良资产的模式,昆明资产上述相关

多因素制约风险化解效果

由于资本限制和商业考量,AMC不太可能通过大量自营投资来支持房地产业。目前已公告的AMC支持房地产业相关交易的金额并不高。

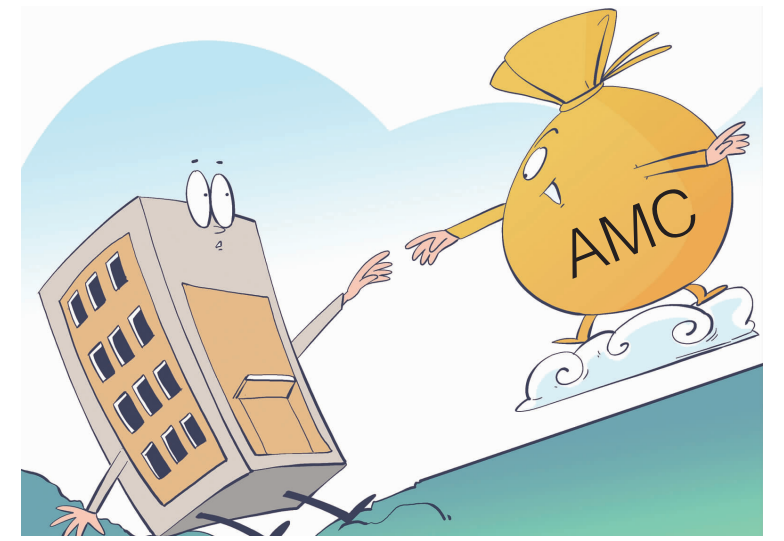
AMC的入场,使得房企在化解债务危机上多了一条出路。但在当前房地产行业形势下,对于AMC来说,受资本限制和商业考量等多重因素影响,AMC参与房地产风险化解的最终落地情况及所产生的效果存在较大不确定性。

以今年7月19日在官网披露拟设立地产纾困基金的河南资产为例,日前,该公司在回复记者采访时表示,“(该地产纾困基金)还没有正式设立,只是一个意向。”

再从目前AMC参与房企风险化解的模式来看,环亚投资集团(IPG)中国首席经济学家柏文喜认为,AMC的长处是对不良资产的处置与整理,但AMC发挥该长处的前提是获得出险房企的资产管理权。在出险房企尚未进入破产清算程序,还试图努力自救和通过重整来恢复生机的状态下,AMC就只能成为这些出险房企自救的配角和资源提供者,而无法成为资产处置的主导者。

负责人向记者表示,“往年,AMC多采取协助产业投资者进行收并购模式来化解不良。在市场进一步下行后可在破产重整中提供共益债融资,以及司法拍卖或者与产业投资者合作接拍资产。现在,面临市场进一步下行、地产企业普遍超融的情况下,则需要保项目而非保企业,保交楼保民生而非保债权,故而近期比较适合对不良项目进行托管续建或参与重整与重组。抑或在政府选择对项目进行收购做安置房或政府收储等过程中,提供资金与技术支持。”

昆明资产相关负责人进一步向记者介绍,除了资金投入,AMC还担任协调者角色,提供各种综合性服务。总体而言,就是提供“金融、法律、财务、基金管理、协助成本控制等职责”。具体包括,商业模式设计;标的选择/方案设计;资金安排(使用限制及审批)/合规交易;重组顾问/债权债务优化;阶段性持股和风险隔离防范;协调产业投资者进行资产盘活/价值恢复与提升以及规划调整/产品优化/总包变更/施工及成本管控;协助产



AMC的入场,使得房企在化解债务危机上多了一条出路。

视觉中国/图

业投资者或基金进行业主引导和服务(安抚及帮助购房者)等。

普益标准研究员张楚惠在接受记者采访时表示,除了资金投入,地方AMC在参与房地产行业风险化解时还承担以下职能:一是利用地方AMC牌照优势,作为LP引入基金管理人和产业资本,共同发起设立重组基金或纾困基金;二是作为中间商发挥资本和资源协调能力,在政府、金融机构、非金公司等多个产业资本之间建立协作机制和沟通桥梁,共同帮助房企缓解资金压力、化解存量资源错配、优化上下游产业链;三是积极参与房企投后经营管理,在帮助房企实现良性发展的同时,为自身获取超额回报;四是在产融协同的过程中,地方AMC立足主责主业,做好房企或问题项目的重整重组、纾困方案设计,合理改善房企信用、债

务、不良资产等问题,实现项目盘活和企业盘整。

有业内人士亦向记者反馈,AMC的优势在于资产评估、债务重组等专业技术能力和资源整合能力,具备属地资源的地方AMC更加具备深度化解问题的能力。

而从上述参与房地产风险化解的各方初衷来看,浙商资产及其合作方强调危困房企项目并购重组,化解房地产行业金融风险,确保问题项目顺利完工,落实“保交付、保民生、保稳定”;河南资产及其合作方提及问题楼盘盘活、困难房企救助等纾困纾困工作;江苏资产与中南控股合作重点,则是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;招商平安资产及其合作方旨在困境房企纾困、困境地产重组盘活。

AMC进行融资。

某地产投资机构近日发表的文章中提到,“我们注意到,房地产不良资产领域投资的呼声越来越高,有一些AMC‘抱走’了一些出险的开发商。但是仔细来看,这些AMC也正是他们所‘抱走’的开发商的大债主。另外,即便‘抱走’了某些开发商,在正式投资的时候也还是要落实到具体项目,这时候恐怕也不得不更加考虑‘市场逻辑’,即项目是否有重整盘活的价值和可行性,对于自身而言是否有利可图等。”

“受房地产行业下行等因素影响,部分客户履约能力下降,信用风险有所增加,资产规模压缩,造成传统类收购处置业务收益有所下降,重组业务规模有所收缩。在此背景下,对于具有逆周期调节功能的AMC来说,是机遇与挑战并存的时期。”普益标准研究员黄诗慧在接受记者采访时表示。

金融助力“稳增长” 银行加大信贷投放力度

本报记者 郝亚娟 张荣旺

上海 北京报道

近期,银行密集召开年中工作会议,“稳增长”成为高频词汇。据悉,各银行下半年将进一步加大信贷投放力度,重点支持基础设施、科技创新、普惠小微等领域。

此外,为支持金融业服务实体经济,中国人民银行于8月15日发布公告称,开展4000亿元中期借贷便利(MLF)操作(含对8月16日MLF到期的续做)和20亿元公开市场逆回购操作。中期借贷便利(MLF)操作和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点。

针对金融如何助力“稳增长”,分析人士分析指出,银行可利用货币政策工具、落实减费让利政策等方面推动降低实体经济融资成本,并加大对制造业、普惠小微、乡村振兴等重点领域的信贷投放力度。同时,要积极落实延期还本付息等纾困政策,从多方面满足实体经济融资需求,增加信贷投放。

扩大信贷投放+降成本

《中国经营报》记者注意到,梳理多家银行召开的年中工作会议内容,加大信贷投放成为下半年的工作重点之一。

工商银行指出,进一步发挥大行引领作用,带头落实逆周期调节要求,高质量落实中央一揽子稳经济政策,推动信贷投放同比多增、市场领先、既增又优,助力巩固经济回升向好趋势。聚焦扩大需求,引导资金流向高质量发展重点领域和薄弱环节,加大基础设施等重大项目服务力度,积极发展消费金融

调整信贷结构+纾困企业

值得注意的是,从7月社融数据来看,信贷需求整体偏弱,总量和结构均表现不佳。这也意味着,如何提振信贷需求及合理安排信贷资源成为银行面临的难题。从数量上看,7月社融单月新增7561亿元,同比少增3191亿元,不及市场预期。从结构上看,除政府债券同比多增2178亿元外,人民币贷款、外币贷款和企业债券均表现乏力,三项合计同比少增7719亿元。

融,丰富养老、医疗等民生领域金融供给,扎实做好制造业、科创、普惠、民营、绿色等领域信贷投放和债券投资,强化疫情防控、稳链固链、保通保畅、粮食安全、能源资源等领域金融支持,积极创新贸易金融产品和服务,在监管指导下做好“保交楼”金融服务。

交通银行提到,继续聚焦制造业、普惠金融、绿色发展、科技创新、乡村振兴、基础设施、能源领域和薄弱环节,加大基础设施等重大项目服务力度,积极发展消费金融

光大科技创新总监、社科院研究员王硕指出,一方面,受季节性因素影响,每年1月和6月都是金融机构贷款投放高峰期,而往往2月和7月是低谷。另一方面,受原材料大幅度上涨、需求不旺、疫情反复、经济预期不乐观等因素影响,企业投资和居民消费加杠杆意愿较弱,融资需求降低。

植信投资研究院高级研究员王运金表示,7月新增信贷与社融

领域,做大项目储备与投放。发挥好长三角、京津冀、粤港澳大湾区等重点区域分行增长极作用,在服务区域协调发展中以点带面、扬优成势。

与此同时,监管部门频频释放扩大信贷投放信号。银保监会有关部门负责人在8月12日举行的新闻通气会上表示,下一步将继续引导银行机构加大信贷支持力度,加强薄弱环节金融服务,加大基础设施建设信贷投放力度,进一步提升制造业金融服务,加强新市民金

融服务,加大对教育、医疗、养老等社会事业的支持力度。8月15日,中国人民银行超预期“降息”10个基点。广发证券宏观团队指出,调降MLF利率略超市场预期,有可能基于两方面考量:一是从7月信贷和经济数据来看,融资和增长环境再度转弱,货币政策加码“稳增长”的必要性增强;二是当前经济的约束点显然在消费和地产,调降MLF利率可引导LPR下调,既可以打开房贷利率下降空间,又有利于降低实体经济融

增量较6月大幅下降,需求恢复相对缓慢是既定事实。但也要注意,7月信贷受季节性因素影响较大。另外,原定7月的融资项目部分提前至6月,对7月信贷增长也形成了一定干扰。

面对市场需求的变化,就银行如何安排信贷资源并助力“稳增长”,东方金诚金融业务部副总经理李茜认为,银行应主动调整信贷结构,将资金向经济增长重点领域

和薄弱环节倾斜,重点支持制造业、基础设施建设、科技创新、普惠小微、绿色发展、乡村振兴等领域。同时,对受疫情影响出现暂时困难的企业,应积极落实延期还本付息、减费让利等政策,加大对重点领域与薄弱环节的信贷投放,支持中小微企业纾困。

“银行在加大对实体经济支持力度的同时,要加强自身风险防范化解能力,保持稳健经营,以防范系统性金融风险。”李茜提示道。

王运金则表示,为助力“稳增长”,银行应适度降低企业贷款利率与居民住房贷款利率,刺激中长期信贷恢复,发挥好增信用、扩需求的重要作用。充分利用好结构性货币政策工具,加大对重点领域与薄弱环节的信贷投放,支持中小微企业纾困。

“银行在加大对实体经济支持力度的同时,要加强自身风险防范化解能力,保持稳健经营,以防范系统性金融风险。”李茜提示道。