

21世纪经济报道记者 唐韶葵 上海报道

“第三支箭”出鞘后，陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（600663.SH，简称“陆家嘴”）成为首个抛出并购重组计划的企业。

11月28日，证监会发布房地产行业股权融资方面调整优化措施，具体措施包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资；恢复上市房企和涉房上市公司再融资；调整完善房地产企业境外市场上市政策；进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用；积极发挥私募股权投资基金作用。

短短数日内，房企抢跑融资。12月1日，陆家嘴发布关于筹划发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的停牌公告，披露公司拟通过发行股份及支付现金方式，购买陆家嘴集团及其控股子公司持有的位于上海浦东陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的部分优质股权资产，并募集配套资金。

有分析人士指出，陆家嘴资产重组有多重意义：A股7年来涉房并购重启；2015年陆家嘴就启动了百亿资产重组，从单纯地产业务向“地产+金融”双轮驱动迈进，陆家嘴此举加速浦东国资国企改革的同时，也借机优化资产结构。随后，格力地产、招商蛇口等房企也开始筹划重组。

助推国资国企改革

陆家嘴表示停牌时间不超过10个交易日。对于筹划重大资产重组，陆家嘴也透露，是为了积极响应相关政策，做大做强公司主业、提高公司资产质量，优化公司财务结构，提升公司可持续发展能力。

陆家嘴此次交易标的公司包括上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司、上海东豪置业有限公司、上海耀龙投资有限公司、上海企荣投资有限公司。陆家嘴表示，资产重组可以令公司更深度地参与陆家嘴金融城东扩及前滩国际商务区的开发建设和运营，更好地服务于浦东新区打造社会主义现代化建设引领区。上海中原地产市场分析师卢文曦认为，陆家嘴此次资产重组显然抓住了政策利好，有望进一步提升企业综合实力。政策落地的力度在提升，预计后续申请再融资的房企范围将不断扩大。

陆家嘴此次资产重组，可以看作是该公司2016年开始筹划的转型的后续篇章。

早在2015年6月，浦东新区发布了浦东国资国企改革18条，其中提及“将国资聚焦到区域开发建设、基础设施投资等基础性、功能性、先导性领域,有效发挥在战略性新兴产业培育中的示范作用”。

在陆家嘴之前,张江集团、金桥集团和外高桥集团作为浦东新区国资委首批直属公司均在2015年完成各自改革布局。

陆家嘴集团因其特殊地位和巨大规模体量位列为新区国资改革的第三批企业。2016年,陆家嘴集团正式开启国资国企改革序幕,将旗下金融资产上海陆家嘴金融发展公司(简称“陆金发”)注入股份公司,完成了国资国企改革的第一步,涉资百亿。资产注入完成后,陆金发成为陆家嘴全资子公司,陆家嘴形成了“地产+金融”双轮驱动的战略发展格局。陆家嘴是浦东四大开发公司之一,在继续推进国资国企市场化的背景下,浦东新区政府早已将陆家嘴集团归类为市场竞争类企业。陆家嘴集团目前已基本退出土地一级开发业务。这就不难理解“第三支箭”首单房企资产重组花落陆家嘴了。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,陆家嘴资产重组将对房企收并购的推进有示范作用。企业通过收购涉房资产,将有助于提高公司的资产质量和改善资产负债表,对于企业后续地产业务的深度开发等具有积极的作用。而且在这个过程中,本身不增加负债等规模,是后续房企夯实经营能力可以积极关注的操作。正如陆家嘴对内部资源进行整合,有根基的房企也可以借鉴,尤其在当前房地产资产处于价格低估周期,收并购的性价比会非常高。

涉房资产重组再出发的信号

通过陆家嘴资产重组,更多业内人士看到,涉房资产重组的“闸门”正式打开了。

业内人士注意到,在陆家嘴发布资产重组公告前,A股已经近7年未实施过涉房企业的并购重组了。2010年,证监会贯彻落实“新国十条”,暂停房企股权类融资;2014年、2015年仅有上海临港、光明地产、绿地控股、招商蛇口等少数几家房企完成涉房资产重组,2016年之后,房企涉及股权融资的窗口指导按下暂停键。

这期间,最吸引资本市场眼球的莫过于2015年绿地控股(600606.SH)与招商蛇口(001979.SZ)的资产重组。2015年8月,绿地控股完成借壳上市;2015年11月,招商蛇口换股吸收合并招商地产,成为深交所首单A+B股转A股整体上市案例,完成了国企改革方案出炉后的第一单央企地产重组。

绿地上市之后很快通过发债、借贷等渠道进行融资,并抛出百亿定增方案,但最终夭折。12年间,A股涉房资本暗潮涌动。红星美凯龙、万达、富力等多家大型房企欲在A股排队申请IPO申请或并购重组,均未果。

与其说第三支箭给了A股涉房资本更多想象空间,不如说在这一轮行业出清周期中

，有准备的房企正抢跑融资，优化资产结构，为下一步发展铺路。

11月以来，房地产行业政策不断。随着“第二支箭”、“第三支箭”相继落地，房企融资支持范围扩大。比如，旭辉对外表示其也有意向150亿元储架式注册发行，这让业内出险房企也看到了希望。

中银证券一份研报指出，重启股权融资对于目前已经暴雷和优质房企均有利好，出险房企可借此类重组上市来理顺债务关系，优质房企则有收购或控制出险房企的机会，对整体行业积压已久的债务问题起到真正的化解作用，激活行业收并购市场。非公开发行的融资方式，有助于定向寻找投资方，规避了此前公开发债面临的认筹不足的困局。

房企反应也相当迅速。除陆家嘴外，华夏幸福（600340.SH）、天地源（600665.SH）、绿地已陆续公告定增；万科A（000002.SZ）披露了公司第一大股东深铁集团提请单独或同时发行、配发及/或处理万科新增A股及/或H股股份，发行数量不超过公司已发行的A股/H股数量的20%。万科此前已公告拟新增不超过人民币500亿元的发行直接债务融资工具。此外，11月23日以来万科已经集齐了与国有六大银行的战略合作协议，获得了总计超过3000亿元的意向授信额度。此外，福星股份（000926.SZ）、世茂股份（600823.SH）、北新路桥（002307.SZ）、大名城（600094.SH）和新湖中宝（600208.SH）均发布再融资相关公告。这些公司的募投方向大多为“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发和补充流动资金、偿还债务等。

不止A股，港股上市房企也借着融资东风发力资本市场。建发国际（01908.HK）公告拟按照先旧后新方式以每股17.98港元，配售4500万股股份，相当于公司已发行股本约2.82%。此次配股预计所得款项净额约为8亿港元，其中所得款项净额约80%或6.4亿港元将用作偿还借款，约20%或1.6亿港元将用作一般营运资金。

随着再融资开闸、股权融资“活水注入”，上市房企有望迎来新的发展契机。以绿地为例，有券商研究员分析指出，该公司抛出的拟非公开发行股票再融资计划，将有利于绿地扩大企业资本金，进一步降负债。据绿地相关人士透露，在该公司下一步战略部署中，涉及战略性瘦身、商业模式创新、提升资产质量与回报率等。看得出来，在这一波行业出清周期中，房企正逐渐与过去粗放、低效的管理模式告别。

严跃进直言，涉房资产重组大门打开，对于企业后续地产业务的深度开发等具有积极的作用；在资产价值低估期内出手，对房企借机做大规模也有积极的帮助。

更多内容请下载21财经APP