

# 越秀地产规模扩张缓慢 广州地王闲置近五年

本报记者 许永红 董海华 广州报道

日前,克而瑞、亿翰智库等统计机构发布2017年中国房地产企业销售排行榜。综合来看,越秀地产股份有限公司(00123.HK,下称“越秀地产”)销售金额约406

## 上市25年销售规模仅400亿

纵观整个行业,房企追逐规模已是大势所趋,市场竞争也将愈加激烈。

记者梳理近年财报了解到,1992年上市的越秀地产2012-2016年的合同销售金额分别为123亿元、146亿元、220亿元、249亿元和303亿元,近年增长速度有所放缓。

在2017年,越秀地产虽然突破400亿元,但相比同为广州本土房企的富力地产、雅居乐,则要逊色不少。克而瑞榜单显示,富力地产、雅居乐的销售规模已达800亿元水平,是越秀地产的近两倍,排名第23、第24。

在2017年2月举行的2016年业绩会上,越秀地产董事长张招兴曾表态:“我们要追求有质量的增长,不是简单追求规模,会把质量、稳健经营排在第一位。”

不过,纵观整个行业,房企追逐规模已是大势所趋,市场竞争也将

## 广州地王时隔近5年仍未动工

虽然同年拿地,但与销售多年的萝岗地王项目形成巨大反差的是,南洲路地王时隔近5年仍未动工开建。

销售规模难以扩大的同时,越秀地产的广州地王项目也遭遇着入市的难题。

在2013年,越秀地产曾拿下三宗地王项目,除了武汉精武路地王,其余两宗位于广州的海珠南洲路和萝岗云埔工业区。

具体来看,越秀地产于2013年5月以24.6亿元、4.2万平方米配建面积的代价,夺得了广州海珠区南洲路1026号地块,扣除配建面积后的楼面价约3.5万元/平方米,刷新了广州最贵单价地王纪录。同年10月,越秀地产与基金合作以43.5亿元拿下萝岗地块,折合楼面价9181元/平方米,当时创下萝岗地块单

## 原董事长陆志峰被立案审查

通报显示,经查,陆志峰违反廉洁纪律,收受可能影响公正执行公务的礼金;为他人谋取利益,单独或伙同亲属共同收受他人巨额财物,涉嫌犯罪。

值得关注的是,在2017年12月17日,广州市纪委通报称,对广州越秀集团有限公司、越秀企业(集团)有限公司原党委书记、董事长陆志峰(已退休)进行了立案审查。

资料显示,2008年7月至2013年4月,陆志峰任广州越秀集团有限公司、越秀企业(集团)有限公司党

亿元,相较2016年的303亿元增长34%。

不过,对比各大房企近年销售规模的快速扩张,越秀地产的发展步伐显得慢了半拍,排名在40以外。越秀地产的毛利率近年出现滑坡,已由2012年的47%下降至2016年的21%,且呈现持续下滑的态势。

此外,越秀地产仍受累于2013年在土地市场的激进表现。记者近日实地走访发现,时隔近5年,越秀地产耗资25亿元拿下的广州地王项目至今仍未动工。

品牌、开发、拿地、融资等方面,大型房企的优势已经很明显。而且,中小型上市房企的估值也相对较低。”

需要注意的是,越秀地产的毛利率近年也呈现不断下滑的势头。

对于该项目迟迟未动工的原因,在上述业绩会中,张招兴曾向《中国经营报》记者表示:“主要由于政府规划没有落实,2016年下半年重新调整规划,近期已经基本完成,预计很快将会开工建设,推出市场。”然而,时隔近一年,记者并未看到相关的项目规划文件,而该地块也仍然处于闲置状态。

另外,需要注意的是,南洲路地王项目尽管拥有江景资源,但位于偏僻的城中村,生活配套并不完善。而高昂的土地成本,也使得项目多年来面临着贴本销售的压力。不过,随着区域房价的上涨,如今项目的入市压力已有所缓解。

记者沿着该地块围墙行走一圈,并未发现任何动工告示以及相关项目信息。而且,也没有看见员工在搭建好的工人活动板房出入,地块上也无任何施工器械或动工的迹象。

委书记、董事长,兼任越秀地产董事长;2013年4月退休。

对陆志峰立案审查的具体细节,广州市纪委并未阐述。通报显示,经查,陆志峰违反廉洁纪律,收受可能影响公正执行公务的礼金;违反国家法律法规规定,利用职务上的便利和职务影响力,为他人谋

取利益,单独或伙同亲属共同收受他人巨额财物,涉嫌犯罪。

“陆志峰身为党员领导干部,理想信念丧失,严重违反党的纪律,并涉嫌犯罪,且在党的十八大后仍不收敛、不收手,性质恶劣,应予严肃处理。”广州市纪委指出。

记者查阅获悉,陆志峰在越秀

地产的近5年时间里,公司的总资产由2009年的370亿元,上升至2012年的700亿元,增幅约89%。陆志峰退休后,自2013年7月31日起,由张招兴接班担任越秀地产董事长一职。截至2017年6月30日,越秀地产的总资产已经扩至1323亿元。

运营服务、供热领域节能改造服务和节能产品的研发、生产与销售。2014-2016年和2017年1-3月,金房暖通实现营业收入为4.75亿元、4.88亿元、4.75亿元和2.98亿元,同期净利润分别为7576.31万元、5609.73万元、6306.08万元和7281.03万元,财务状况较为稳定。

但与此同时,根据相关政策对其在2016年度的净利润为-107.82万元。除此之外,天津金房还曾遭到天津城建委处罚。2015年10月16日,天津市城乡建设委员会分别向天津金房出具案件编号为129320150112和129320150113的《行政处罚决定书》,因解放南路1#能源站工程未办理勘察招标和设计招标手续,违反了《中华人民共和国招标投标法》第三条的相关规定,依据该法第四十九条,对天津金房处以850元和7500元的罚款。

2016年度全国房地产开发投资额为102581亿元,比上年名义增长6.44%,增速比2015年上升5.44个百分点,比2014年回落4.05个百分点。因此,如未来房地产市场新增销售面积回落,则将影响新增城市供热面积,从而影响供热需求。

此外,发行人于2015年7月21日获得“高新技术企业证书”,有效期三年,因此报告期内发行人按15%的税率缴纳企业所得税。但是2018

根据统计局公布的数据显示,

2016年的21%,且呈现持续下滑的态势。

此外,越秀地产仍受累于2013年在土地市场的激进表现。记者近日实地走访发现,时隔近5年,越秀地产耗资25亿元拿下的广州地王项目至今仍未动工。

品牌、开发、拿地、融资等方面,大型房企的优势已经很明显。而且,中小型上市房企的估值也相对较低。”

需要注意的是,越秀地产的毛利率近年也呈现不断下滑的势头。



近日,记者实地走访了解到,占地4.27万平方米的南洲路地王项目被围墙封闭,但大门处的保卫室空无一物,布满灰尘。此外,地面建筑虽已拆除,但地面长满了杂草并堆有生活垃圾。 本报记者许永红/摄影

2012年,越秀地产的毛利率曾达到47%,2013年则大幅下跌至28.9%,毛利率由此开始滑坡,2016年已下降到20.8%;时至2017年中期,毛利率同比也略有下降。

“这个地王项目的销售成本价比较难预估。如果拿地后一年时间推出市场,那项目的盈亏平衡点大概在5万元/平方米。”房地产分析人士邓浩志对记者分析称,按这样计算的话,该项目现在入市销售也不见得会亏损,可能还会有一点盈利。“但该项目已经闲置近5年时间,期间的利息成本会很高。”

据房地产中介人士的介绍,记者了解到,目前南洲路地王项目旁边的品牌房企住宅社区珠江御景湾,二手房均价在3.5万~4万元/平方米之间。而相关楼盘信息显示,位于广州海珠区广纸板块的临江一手房项目,房价已突破6万元/平方米。

据了解,中弘股份是一家总部位于北京的综合性地产业企业,已经形成了集商业地产、文化旅游地产等核心物业开发与运营为一体的综合业务体系。自2001年成立以来,中弘股份开发有非中心、北京像素、新奇世界国际度假区等商业和旅游项目。

分析人士认为,随着住房制度改革推进和房地产长效机制加快建立,房地产市场原先高利润、

融资渠道持续收紧

虽然中弘股份称此次控股股东股份被冻结尚未对公司的正常运行和经营管理造成影响,但事件背后是房企融资渠道不断收紧,加上房地产市场调控趋严,且政策显示未来仍将坚持调控目标不动摇、力度不放松,房企的融资压力将越来越大。

近期召开的中央经济会议认为,防范化解重大风险是未来3年要重点抓好的三大攻坚战之一。2017年12月22日,中国银保监会发布了《关于规范银信类业务的通知》,要求不得将信托资金违规投向房地产、地方政府融资平台、股票市场、产能过剩等限制或禁止领域,信托作为房地产融资的重要渠道将面临收缩。

事实上,自2016年第四季度以来,央行、银监会、证监会、中基协以及沪深交易所等监管部门频繁出台调控政策,包括境内发债、H股上市融资、私募债、资管项目等,用于收紧和规范房地产市场融资行为。

比如,2016年11月,国家发改委下发《关于企业债券审核落实房地产调控政策的意见》,要求严格限制房地产开发企业发行企业债券融资用于商业性房地产项目。这是继两大交易所10月底通过分类监管的方式收紧地产公司发债融资后,又一债市监管部门对地产商发债融资祭出调控“大招”。此后,商业银行对房地产融资全面收紧,禁止“配资拿地”等地产夹层融资,新

增开发贷趋紧,私募管控……

统计数据显示,房企在2015年共发债6682亿元,2016年发行量飙升至1.15万亿元,同比上涨72%。但从2016年下半年开始,监管层陆续发布针对房地产业公司债分类监管方案,境内发债明显受阻。2017年前5个月房企发债融资金额大幅降低,仅1375亿元,较2016年同期锐减76.8%。

事实上,在融资渠道收紧的同时,房企“还债期”的到来也考验着其资金链状况。据机构统计,今后两年房地产行业企业将至少有一万亿元的债务到期,结合流动性收紧和市场交易下滑的预期,房企将迎来资金最紧张的时刻。

“之前那种纯粹依靠金融杠杆来直接进行房地产开发投资的行为需要改变了,现在房企需要存留足够多的现金,以支撑企业发展。在新的金融政策环境下,房地产企业需要认真地寻找未来的发展机遇。”苏宁金融研究院特约研究员江瀚认为,未来房企的融资将会更加谨慎,商业银行和金融

机构对于房地产的信贷将会进一步控制和调整。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为,在经济去杠杆的大背景下,未来房地产行业将进入限制性发展新周期,再也不会再有刺激性发展。因此,盘点现金流将成为房企的常规动作,投资、收购、分红、参股、回购等花钱的事要谨慎,销售、回笼、发债、借钱、合作的事要先行,量入为出,囤币居奇成为当务之急。

“之前那种纯粹依靠金融杠杆来直接进行房地产开发投资的行为需要改变了,现在房企需要存留足够多的现金,以支撑企业发展。在新的金融政策环境下,房地产企业需要认真地寻找未来的发展机遇。”苏宁金融研究院特约研究员江瀚认为,未来房企的融资将会更加谨慎,商业银行和金融

机构对于房地产的信贷将会进一步控制和调整。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为,在经济去杠杆的大背景下,未来房地产行业将进入限制性发展新周期,再也不会再有刺激性发展。因此,盘点现金流将成为房企的常规动作,投资、收购、分红、参股、回购等花钱的事要谨慎,销售、回笼、发债、借钱、合作的事要先行,量入为出,囤币居奇成为当务之急。

“之前那种纯粹依靠金融杠杆来直接进行房地产开发投资的行为需要改变了,现在房企需要存留足够多的现金,以支撑企业发展。在新的金融政策环境下,房地产企业需要认真地寻找未来的发展机遇。”苏宁金融研究院特约研究员江瀚认为,未来房企的融资将会更加谨慎,商业银行和金融

机构对于房地产的信贷将会进一步控制和调整。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为,在经济去杠杆的大背景下,未来房地产行业将进入限制性发展新周期,再也不会再有刺激性发展。因此,盘点现金流将成为房企的常规动作,投资、收购、分红、参股、回购等花钱的事要谨慎,销售、回笼、发债、借钱、合作的事要先行,量入为出,囤币居奇成为当务之急。

“之前那种纯粹依靠金融杠杆来直接进行房地产开发投资的行为需要改变了,现在房企需要存留足够多的现金,以支撑企业发展。在新的金融政策环境下,房地产企业需要认真地寻找未来的发展机遇。”苏宁金融研究院特约研究员江瀚认为,未来房企的融资将会更加谨慎,商业银行和金融

机构对于房地产的信贷将会进一步控制和调整。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为,在经济去杠杆的大背景下,未来房地产行业将进入限制性发展新周期,再也不会再有刺激性发展。因此,盘点现金流将成为房企的常规动作,投资、收购、分红、参股、回购等花钱的事要谨慎,销售、回笼、发债、借钱、合作的事要先行,量入为出,囤币居奇成为当务之急。

“之前那种纯粹依靠金融杠杆来直接进行房地产开发投资的行为需要改变了,现在房企需要存留足够多的现金,以支撑企业发展。在新的金融政策环境下,房地产企业需要认真地寻找未来的发展机遇。”苏宁金融研究院特约研究员江瀚认为,未来房企的融资将会更加谨慎,商业银行和金融

机构对于房地产的信贷将会进一步控制和调整。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为,在经济去杠杆的大背景下,未来房地产行业将进入限制性发展新周期,再也不会再有刺激性发展。因此,盘点现金流将成为房企的常规动作,投资、收购、分红、参股、回购等花钱的事要谨慎,销售、回笼、发债、借钱、合作的事要先行,量入为出,囤币居奇成为当务之急。

“之前那种纯粹依靠金融杠杆来直接进行房地产开发投资的行为需要改变了,现在房企需要存留足够多的现金,以支撑企业发展。在新的金融政策环境下,房地产企业需要认真地寻找未来的发展机遇。”苏宁金融研究院特约研究员江瀚认为,未来房企的融资将会更加谨慎,商业银行和金融

机构对于房地产的信贷将会进一步控制和调整。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为,在经济去杠杆的大背景下,未来房地产行业将进入限制性发展新周期,再也不会再有刺激性发展。因此,盘点现金流将成为房企的常规动作,投资、收购、分红、参股、回购等花钱的事要谨慎,销售、回笼、发债、借钱、合作的事要先行,量入为出,囤币居奇成为当务之急。

“之前那种纯粹依靠金融杠杆来直接进行房地产开发投资的行为需要改变了,现在房企需要存留足够多的现金,以支撑企业发展。在新的金融政策环境下,房地产企业需要认真地寻找未来的发展机遇。”苏宁金融研究院特约研究员江瀚认为,未来房企的融资将会更加谨慎,商业银行和金融

机构对于房地产的信贷将会进一步控制和调整。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为,在经济去杠杆的大背景下,未来房地产行业将进入限制性发展新周期,再也不会再有刺激性发展。因此,盘点现金流将成为房企的常规动作,投资、收购、分红、参股、回购等花钱的事要谨慎,销售、回笼、发债、借钱、合作的事要先行,量入为出,囤币居奇成为当务之急。

“之前那种纯粹依靠金融杠杆来直接进行房地产开发投资的行为需要改变了,现在房企需要存留足够多的现金,以支撑企业发展。在新的金融政策环境下,房地产企业需要认真地寻找未来的发展机遇。”苏宁金融研究院特约研究员江瀚认为,未来房企的融资将会更加谨慎,商业银行和金融

机构对于房地产的信贷将会进一步控制和调整。

新城控股高级副总裁欧阳捷认为,在经济去杠杆的大背景下,未来房地产行业将进入限制性发展新周期,再也不会再有刺激性发展。因此,盘点现金流将成为房企的常规动作,投资、收购、分红、参股、回购等花钱的事要谨慎,销售、回笼、发债、借钱、合作的事要先行,量入为出,囤币居奇成为当务之急。

“之前那种纯粹依靠金融杠杆来直接进行房地产开发投资的行为需要改变了,现在房企需要存留足够多的现金,以支撑企业发展。在新的金融政策环境下,房地产企业需要认真地寻找未来的发展机遇。”苏宁金融研究院特约研究员江瀚认为,未来房企的融资将会更加谨慎,商业银行和金融

# 金房暖通冲击IPO 补贴收入大大超出净利润

本报记者 林菁晶 颜世龙 北京报道

在北京严寒的冬季,暖气成为每个家庭关注的头等问题。而作为一家供暖公司,选择在这样的时机冲击资本市场,或是一种颇为明智的考虑。

今年,成立于1992年的北京金房暖通节能技术股份有限公司(以下简称“金房暖通”)终于在证

## 北京营收占八成 子公司多呈现亏损

公司招股书显示,报告期内金房暖通的主要业务收入来自于北京地区,在北京地区市场占有率为1.6%,主要服务项目有首开国风美唐、金融街金色漫香林、金隅花石匠、中粮万科假日风景、龙湖花盛香醍、恒大沙河高教园、绿地国际花都、招商嘉铭珑原等小区。此外,报告期内,其在北京地区的收入占发行人主营业务收入的比重分别为89.04%、87.71%、85.02%和85.33%。

## 房地产增速或影响供热需求

除却5家子公司,发行人旗下有3家控股子公司,分别为长春金房(持股比例80%)、石家庄金房(持股比例60%)和金房易明(持股比例60%)。长春金房成立于2013年,其2016年度、2017年第一季度的净利润分别为-112.07万元和-115.43万元,均为负值。

于2014年7月注册成立的金房易明,其主要经营地和注册地为北京,业务性质为暖通、节能技术开

发;于2016年8月注册成立的张家口金房,主要经营地和注册地为张家口,业务性质为热力供应,报告期内尚未出资,亦未开展业务。

此外,城市供热企业与房地产行业存在一定的关联性,房地产开发建设是城市供热企业新增项目的主要市场来源之一,因此房地产开发速度会在一定程度上影响城市供热行业的市场规模。

根据统计局公布的数据显示,

运营服务、供热领域节能改造服务和节能产品的研发、生产与销售。2014-2016年和2017年1-3月,金房暖通实现营业收入为4.75亿元、4.88亿元、4.75亿元和2.98亿元,同期净利润分别为7576.31万元、5609.73万元、6306.08万元和7281.03万元,财务状况较为稳定。

但与此同时,根据相关政策对其在2016年度的净利润为-107.82万元。除此之外,天津金房还曾遭到天津城建委处罚。2015年10月16日,天津市城乡建设委员会分别向天津金房出具案件编号为129320150112和129320150113的《行政处罚决定书》,因解放南路1#能源站工程未办理勘察招标和设计招标手续,违反了《中华人民共和国招标投标法》第三条的相关规定,依据该法第四十九条,对天津金房处以850元和7500元的罚款。

2016年度全国房地产开发投资额为102581亿元,比上年名义增长6.44%,增速比2015年上升5.44个百分点,比2014年回落4.05个百分点。因此,如未来房地产市场新增销售面积回落,则将影响新增城市供热面积,从而影响供热需求。

此外,发行人于2015年7月21日获得“高新技术企业证书”,有效期三年,因此报告期内发行人按15%的税率缴纳企业所得税。但是2018

根据统计局公布的数据显示,