



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居家电建材等行业的联动效应！
中经城事微信号：zjqy_2013

B16 上海楼市难见“小阳春”

B20 海南楼市“大变局”房企转身布局文旅地产

B13~B20

新闻电话 / (010)88890196

物流受阻 原材料难寻 海外疫情二次冲击

广东外贸老板艰难自救 政府紧急“输血”

本报记者 郑炳巽 梁德明 颜世龙
广州报道

“难！”

自新冠肺炎疫情暴发以来，国内从封控到封城，从逐步复工再到慢慢解封，中国这场“疫”不可不谓惊心动魄，而同样深感跌宕起伏的中国外贸一线——中国广东，更精准地说是中国广东的外贸企业老板们，随着疫情的情势演变，心情如同坐上了过山车。

历经中国强力战“疫”的外贸老板们，刚见曙光，不承想海外市场却又逢二次冲击。一前一后，

成品变废品

复工时间推迟，物流受限，发货基本陷于停滞，此为“杨杰”们的第一道“命门”。

“当下真的是一个难关！”杨杰(化名)是广东揭阳的一家外贸企业老板，公司平日里主要承接一些不锈钢餐具的制造和出口业务，而再谈到此次新冠肺炎疫情的感受，他的语气里带着明显的焦虑。

杨杰说，疫情暴发后，他的订单交货严重延期，给资金周转带来较大的压力，而原因则是原本需要在年前交货的订单，因为物流停滞，导致无法按时交货，并由此引发大量尾款难以收回。

在杨杰的订单中，有一部分是客户的定制产品，因为物流受限，客户已然把订单取消了。“这些卖不出去的定制产品，只能当废品回收。”杨杰说，“本来我们的产品技术含量就不高，原材料大概占了总成本的七至八成，如果当废品回收，价格只是原材料的五至六成。”

如同众多的广东外贸老板一样，疫情暴发初期，国内复工时间推迟，物流受限，发货基本陷于停滞，此为“杨杰”们的第一道“命门”。而至2月10日，广东已经开始复工，但问题依然难以立刻解决，其原因是工人与原材料短缺，第二道“命门”又被敲中。

“由于我们原材料供应商的很多师傅都是外地人，他们没回来，生产就无法进行。即便复工后我们的订单会增加，但是拿不到材料，我们的产能依然不稳定，

一内一外的夹击，无不击中物流、原材料、用工等企业“命门”。而最重要的则是，随着海外疫情蔓延，外贸企业深受二次冲击，直接损失只是其一，其二则是随着各类海外展会渠道的取消，未来的订单及市场何以拓展，直接关系到企业的信心。

不过，《中国经营报》记者了解到，历经多年市场经济洗礼的广东政府并未选择袖手旁观，抑或是“市长”插手“市场”，而是金融战线企业站到了外贸企业的身旁，为企业“输血”成为大家渡过难关的有效手段。

还是会出有单子做不出来的现象。”杨杰说。

在深圳拥有一家出口工业、医疗电子半成品公司的朗豪(化名)，欧洲与北美是其市场，每年的外贸额在8000万上下。他向记者说：“年前接的订单，本来是在2月初发货的，因为物流还没上班，这个交付就延期了。不过好在数量不多，这部分的损失不是最大的问题，最致命的是生产没有及时恢复。”

“我们生产线很多员工都是省外的，其中就包括湖北籍员工，虽然复工了，但因为产能和效率都非常低。我的生产线需要500人到位才能生产，但目前实际可能只有200人到岗，设备就无法开工，产品也无法交付。”朗豪说。

“很明显这就会给资金造成压力，原本我们2月初发货，3月初就拿到回款了，资金一直在滚动中。但现在发货延迟，回款就跟着延迟了。”朗豪直言，“能不能挺过去就看企业的财力了，目前这块我们的流动资金还能支撑。”

不过，他也透露了公司订单流失的窘境，“我们会被客户催得很辛苦，一些特别急的订单，我们只能建议对方去当地采购，虽然成本高一些，但因为整个行业的供货环境差不多，客户也会给予一定理解。”

“信心比什么都重要”

“前段时间是我们的货出不去，现在是国外自己疫情蔓延，今年上半年，难啊！”

进入3月，广东多数企业迎来曙光。

杨杰说，目前疫情不太严重地区的工人，已经渐渐返回岗位上，原材料供应也开始慢慢恢复，但外贸行业因为海外疫情蔓延开来，市场受到疫情的直接冲击显而易见。这为第三道“命门”。

3月11日晚，杨杰收到了客户的一则好消息，因为客户所在的国家出现多个确诊患者，他的订单因此被取消了。这样一来，这一单算是告吹。但他还是酝酿了片刻，拿出手机给电话那头的客户发去了一条既是安慰对方，也是安慰自己的微信：“没事，做买卖心态要放好，关键时刻共渡难关。”

“这笔订单原本金额是50万元，订金都已经收了。”他的损失就摆在眼前。“前段时间是我们的货出不去，现在是国外自己疫情蔓延，今年上半年，难啊！”杨杰道。

中小企业似乎在这时与大企业成了一条绳上的蚂蚱。“根据已有的数据，我们今年1~2月份销售比去

降息“输血”

“今年以来申请贷款的企业多了很多，绝大部分都是受疫情影响而过来的，从过年到现在我们一直在加班，基本没有休息过。”

受到疫情影响，外贸企业情势难以短期扭转，市场不济，此时的政府自然难以袖手旁观，但如何“救市”摆在广东面前。在历经多年的市场经济洗礼后，广东在外界看来，依旧秉持“市场的归市场，市长的归市长”。

在3月6日广东省政府举行的新闻发布会上，人民银行广州分行副行长苏赞介绍，通过对电子设备制造业等广东外贸支柱行业的344家企业开展问卷调查，超五成企业反映在手订单面临履约风险，近五成企业反映生产成本上升，融资需求增加。

记者从海关总署广东分署也了解到，2020年前两月，广东外贸进出口额8427.5亿元人民币，比去年同期下降15.2%。其中，出口4903.7亿元，下降17.5%；进口3523.8亿元，下降11.8%。

数据之外，在深圳经营一家灯具外贸公司的老板陈杰(化名)更

有亲身体会，“自疫情发生以来，客户订单量不断下降，甚至有取消的现象。员工工资以及租金给公司带来很大的压力，短期内资金流通很困难。”陈杰说。

“今年以来申请贷款的企业多了很多，绝大部分都是受疫情影响而过来的，从过年到现在我们一直在加班，基本没有休息过。”广州农商银行佛山分行业务员苏清(化名)告诉记者。

也正是为此，广东出手了，多项扶持外贸企业的抗政策陆续出台，正在发酵。

据记者了解，这些扶持外贸企业抗政策涵盖“支持生产型外贸企业稳定发展、积极开拓多元化国际市场”等在内的6个指导性意见。广东省商务厅厅长郑建荣表示，今年将在25个国家和地区举办41场广东商品展，对于上半年受疫情影响，准备参展而无法参展、已缴纳相关费用的企业，给予一定补

偿。广东还鼓励进出口银行广东省分行提供不少于100亿元的防疫专项信贷额度，其中至少26.56亿元已经发放。

此外，人民银行广州分行推进贸易外汇收支便利化试点，企业无需向银行逐笔提供纸质的合同、发票、报关单等材料，单笔付汇业务处理时间由原来的半小时以上缩短至10分钟。

建设银行广州黄埔分行业务员李明(化名)向记者透露：“我们从2月底就开始实施优惠政策了，推出了针对生产防疫物资的企业战‘疫’贷，贷款利率一年期3.35%，三年期3.75%，比往常大概降低了0.5%，如果是重点企业则可以降到3.15%的平均水平。”

李明还说：“除了抗疫企业和重点企业，通过贷款审核的中小外贸企业也能享受比以往更优惠的条件，像中间的结算费用会减免，如果是抵押贷款，公寓的抵押率由



疫情防控期间，格兰仕保证自主品牌在北美主流市场渠道的充足供应。来源：格兰仕

“我们原本要参加西班牙冷通展、意大利厨卫展、俄罗斯暖通展等展会的计划也已经取消。其中，意大利的展会是一个龙头展会，对于参展的企业品牌知名度的提高有直接的帮助，而西班牙展会，更是企业获得高转化率的渠道。”上述中山家电企业海外负责人无奈道。

而佛山一头部家电品牌海外负责人告诉记者，“这些展会的取消，给企业带来的是长期的影响，可能不会在今年造成直观的损失，但是会拖慢企业布局的节奏，需要

企业后期花更大力度追赶回来。”

当前，中国也已经开始提出要防范输入性病例引发的二次冲击，这也让广东的外贸老板们对预计在4月15日举办的第127届广交会产生了担忧，由此希望政府尽早出台相对应的措施。

而关于今年广交会举办计划，最新的说法是2月21日商务部外贸司司长李兴乾表示，“2020年第127届广交会各项筹备工作正按计划有序进行。”但是，具体的实施方案，目前仍未出炉。

李明说：“银行还会根据企业的性质等多个细节进行评估，不同的企业贷款条件有所不同，但总体而言，疫情期间能获得的东西比平时多很多，这个政策在疫情结束前都会继续下去。”

杭州银行深圳福田分行一业务员也向记者坦言：“降息已是大环境，这时候申请贷款的中小企业，都会比往常享受更多的优惠，因为当地政府也给银行补贴了。”

苏清则向记者表示：“环境不好，银行降息也是迫于生存的压力，要不利率太高没有企业过来贷款怎么办？我们有针对抗疫企业推出的专项贷款，年利率3个字，这个真的非常低了，买理财也要4字头的年利率。如果是其他企业，申请抵押贷款，年利率大概5%起步。”

实习生董紫玲对本文亦有贡献

重庆建工地产业以物抵债 回应称无资金问题

部分抵债资产评估增值超10倍

本报记者 庄灵辉 卢志坤 重庆报道

因资金不足偿付而以物抵债的戏码，正在重庆建工集团房地产开发有限公司(以下简称“重庆建工地产业”)上演。

日前，因重庆建工地产业不具备现金偿还工程欠款的能力，为确保

无现金偿债能力

天眼查信息显示，重庆建工地产业成立于2003年，为重庆建工投资控股有限责任公司(以下简称“重庆建工投资”)全资子公司。重庆建工最大股东也为重庆建工投资，重庆建工投资为重庆市国资委控股公司。

根据公告，此次资产所抵债款为双方房产项目的工程款，此次以物清偿工程款共计2.81亿元。这些工程款主要为重庆建工承接重庆建工地产业建筑工程业务形成，涉及依山郡(金州苑)、海南重庆城、锦绣华城、李子湖畔、彭水新领域及未来城等6个工程项目，合同总金额28.34亿元。

截至2019年12月，所涉工程项目应收款24.46亿元，已收款21.24

亿元，计算此次以物抵债的2.81亿元，仍有0.41亿元债款未清偿。

关于此次重庆建工地产业以物抵债的原因，重庆建工在回复上交所问询的公告中披露称，当前宏观调控背景下金融信贷政策收紧，加之房地产行业近年来的整合，中小房企资金面加重受压，资金周转矛盾日益突出。而重庆建工地产业作为重庆市本土中小型房地产开发企业，受宏观政策调控及市场环境变化的影响，目前不具备现金偿还公司工程欠款的能力。

重庆建工方面认为此次涉及的2.81亿元债权账龄较长，大部分在3年以上，公司管理层出于防范与化解潜在风险，解决公司应收款项的回收等因素考虑，才接

询问该笔交易。3月16日晚，重庆建工发布公告回复了上交所此前问询。

重庆建工地产业相关负责人在回复《中国经营报》记者采访时表示，重庆建工地产业目前无任何资金问题，该笔关联交易是企业间正常交易行为，所有内容均以回复上交所问询函公告为准。

受了重庆建工地产业以物抵债的支付方式。

据此次公告披露未经审计的部分财报数据，重庆建工地产业2019年全年经营活动产生的现金流量净额为3127.63万元，现金及现金等价物净增加额为-7348.67万元，2019年度期末现金及现金等价物余额约为1.03亿元。

另据重庆建工地产业2018年合并审计报告，2018年初其合并资产合计约40.63亿元，其中货币资金约为1.44亿元，当年年末合并资产合计约为37.6亿元，其中货币资金约为1.76亿元。

记者就上述问题致电重庆建工地产业采访，对方表示目前公司无任何资金问题。

两项目评估增值超10倍

根据公告内容，此次两公司以物抵债关联交易涉及8个楼盘的商业地产，建筑面积约1.56万平方米，另加1个楼盘的车位，建筑面积约3718平方米。截至评估基准日2019年12月31日，其账面价值合计1.29亿元，市场法评估价值2.81亿元，评估增值率117%。

以所涉9个项目具体评估增值看，除悦城项目1730.95平方米的商业资产评估增值为68.95%、锦绣华城2638.6平方米的商业资产评估增值为0.13%外，其余7个项目资产评估增值率均在100%以上，其中建工未来城和外滩商城两项目资产评估增值率更是在10倍以上。

关于资产评估增值原因，重庆建工在回复上交所公告中表示，此次交易所涉资产为商业地产和车位，其成本不足以表现其市场价值，而这些资产所在区域附近市场交易、租赁比较活跃，且易找到类似房地产的交易和租赁案例，故此次资产评估采用了市场法和收益法进行评估。

据此次资产评估报告，此次所涉抵债资产按照市场法评估，评估值约为2.81亿元，评估增值

约1.52亿元；按照收益法评估，评估值约为1.88亿元，评估增值约为0.59亿元。两种评估方法结果差异较大，评估机构认为收益法评估结果的不确定性较大，而市场法的估价结果与市场接近，较具现实性，其测算结果容易为交易各方所接受，故采取了市场法评估的评估增值。

根据报告，此次抵债所涉项目中，新康桥、太阳公馆、未来城、外滩商城等4个楼盘位于市中心核心地段，重庆建工地产业认为其升值空间较大，主要以自持出租为主。

据重庆建工回复上交所问询的公告，以收益法评估计算，太阳公馆抵债资产评估均价月租金为55元/平方米，略低于2019年12月前后附近九龙坡区南华街等商业65~80元/平方米的月租金；按市场法评估计算，太阳公馆抵债物业的评估出售均价为1.044万元/平方米，较周边南方花园名人苑等商业2019年12月前后1.3万~1.5万元/平方米的售价略低。

记者现场走访发现，上述太阳公馆项目仅由一栋住宅楼构成，临路一侧大约有15间底商，多为餐饮和服饰商铺，其中几间

铺面已经关门待租。

在这排底商后面，位于小区内有一间半开的仓库式门面，其余均为住宅区域。据该小区物业介绍，位于小区内的仓库是台湾年代厨卫电器的售后服务中心，“这是他们在开发建工地那里租的，大概有1000平方米”。

而据商家和业主介绍，该仓库前排临街的几间底商都是出售状态。记者咨询发现，底商位置一间面积约53平方米的商铺租金为每月4300元，“这几间铺子我出租有七八年了，现在租金比之前降了至少一半。”其余几家已经经营几年的商铺商家也表示其商铺租金“都差不多”。

此外，记者还从多方了解到，该小区底商位置至少有4间商铺也为业主工程抵款所得。“大概是2011年买的房子，当时业主在开发建工地其他项目做工程，开发商当时以每平方米2万多元的价格作价抵扣了业主的工程款，4间铺子抵了至少200多万元的工程款。即便是当时，这个业主其实也是亏了的。没办法，跟开发商要钱又说没有，只能用这几个门面抵款。”