

负债激增 依赖母公司输血

## 建发国际逆势扩张存忧

本报记者 刘颂辉 上海报道

借壳上市仅6年的建发国际投资集团有限公司(1908.HK,以下简称“建发国际”),业绩正步入高速发展通道。

近日,建发国际发布了2020年上半年业绩报告,并以电话会议形式召开中期业绩会。报告期内,建发国际实现合同销售金额约257.58亿元,合同销售总建筑面积约155.85万平方米,同比分别增长约52.87%及60.87%。

### 销售飘红

建发国际已完成销售目标的37%。

上半年受疫情的影响,各行各业经历长达一个季度的停摆,让开发商高周转战略失灵,不少房企面临生存压力。但对于建发国际而言,上半年却取得了优异的销售业绩,土地储备大幅度提升。

上半年,建发国际实现合同销售金额258亿元,同比增长53%,销售面积为156万平方米,同比增长61%,认购金额300亿元,同比增长57%,销售权益比例达到73%,保持较高权益比例。回款金额为266亿元,回款比例达到103%。

从销售业绩完成度来看,建发国际已完成销售目标的37%。在业绩会上,建发国际管理层表示:“上半年至七八月份,销售都是在按计划完成,总体还是处于一个比较乐观的状态”。

报告期内,建发国际在北京、上海、贵阳、南京、杭州和厦门等核心城市取得18个优质项目,新增项目的总可售面积288万平方米,同比增长32%,总可售货值为667亿元,同比增长145%;购地权益比例为79%。

管理层方面介绍,2020年上半年,通过较好的市场机会,建发国际

不过,建发国际得以逆势增长,与其背靠母公司建发房产的现有资源密不可分。后者被称为“厦门房企一哥”,曾明确表示退出二级地产开发,全力支持建发国际做大做强。根据公司年初制定的销售目标,到2020年底,建发国际将达到700亿元规模。

高速扩张之下,建发国际的财务压力与日俱增。截至2020年6月30日,建发国际的净负债率为247.5%,较2019年底提高71.9个百分点,远远超过2019 EH50平均净



高速扩张之下,建发国际的财务压力与日俱增。

本报资料室/图

负债率水平。而归母净利润同比下降28%至1.15亿元,毛利率较去年同期的40.62%下跌至21.89%。

9月7日,建发国际相关负责人表示,未来的地方开发业务原则上均由建发国际承担,公司将在市场容量大、人口净流入、当地购买力强和适合新中式产品的城市深入布局。在目前接近30个一二线城市中开展项目落地,未来公司将整体保持健康水平,利润率保持在8%~10%。

显示贷款规模及发债规模增长较高,市场供应量预计加大。公司将积极把握土地市场机会,适时新增低成本优质项目,预计今年下半年土地市场机会可能仍较多。公司现阶段处于拿地拓展期,借助母公司的财务资助及较高杠杆比例进行适度的扩张。

建发国际一名内部人士告诉记者,公司正在承接建发房产原本开发的房地产业务,上半年疫情期间业绩不降反增基于两点,一是依靠公司原本有的开发规模,并且在不断发力扩张,二是因为建发国际是以品质著称的企业,对产品的建筑施工工艺、新技术应用以及物业管理较为重视,项目得到了市场好评,销售去化良好。

作为全球知名的制造业重镇,佛山顺德在产业发展上的最大优势之一,就是拥有碧桂园等一大批行业内平台型龙头企业,不仅带动了产业链上下游中小企业发展,而且聚集了丰富的资本与资源,为佛山顺德打造粤港澳大湾区高端制造业创新龙头

### 利润下滑

2020年上半年,建发国际的销售业绩增长主要来源于福建与华东区域,合约销售金额占比达83%。

起步晚、土储面积尚不丰厚的建发国际,在2019年末的可售货值为1620亿元,大约只满足未来两年的销售。

时间回拨到6年前,建发国际借壳西南环保发展有限公司上市,通过引进经营者持股计划、资产注入、企业文化灌输、资源整合等措施,承接了母公司建发房产的大部分项目。目前,公司主要以房地产开发为核心业务,围绕房地产上下游产业链,覆盖商业运营管理服务(代建)、物业管理、商业资产管理等轻资产业务。同时,关注和参与“大健康、养老及高端教育”等新兴产业。

记者调研走访中注意到,建发集团旗下的成员企业,房地产项目大多以“新中式”风格出现在市场端,比如颇具代表性的府邸造型的售楼处。

亿翰智库研究报告显示,2020年上半年,建发国际的销售业绩增长主要来源于福建与华东区域,合约销售金额占比达83%。

### “押注”上海

4天之内连拿2幅地块,表现出建发国际紧急补仓上海的意愿。

自2004年进军上海市场,建发国际陆续开发多个代表项目。不过在2016年高价夺得宝山顾村地王后,便鲜少在上海土地市场上公开拿地。

今年5月8日,建发房产以24.39亿元摘得上海宝山区一宗宅地,成交楼面价约2.1万元/平方米,溢价率0.2%。5月13日,建发房产又以10.93亿元竞得闵行区浦江镇浦江拓展大型居住社区37-01地块。该地块的出让面积约为3.24万平方米,容积率为2.0,成交楼面价约1.69万元/平方米,溢价率3.3%。

4天之内连拿2幅地块,表现出建发国际紧急补仓上海的意愿。

建发国际相关负责人表示,母公司建发房产在房地产开发领域具备较好的市场口碑和美誉度,但因

分区域来看,海西区域是建发国际的主要销售业绩来源,实现销售业绩112.9亿元,占比43.8%,较2019年同比上涨125.5%,其中在大本营厦门实现销售业绩57.7亿元,占总销售业绩的22.4%,较2019年同期的19.2亿元上涨300%;华东区域实现销售业绩59.2亿元,较2019年同期下降7.4%,占比23%,其中无锡表现较为出色,实现销售业绩26.2亿元,占总销售业绩的10.2%,较2019年同期的13.6亿元上涨192%。

值得注意的是,受上半年新增竣工项目结转毛利率及费用增长影响,建发国际2020年上半年归母净利润同比下降28%。

对此,公司管理解释称,主要原因是上半年竣工结转项目较少,其中一个项目的结转收入占比较大,同时该项目的毛利率较低,因此整体毛利率受到影响;2020年上半年签约同比增长约53%,相应管理费用、销售费用及财务费用同比增长较高。整体来

政府限制等因素,目前建发国际暂未参与上海拿地项目,但不排除未来有机会取得相关投资机会。

“今后在原则上没有政策要求的,都会由建发国际拿地,”该业内人士介绍,至于新增的项目,后面将会在内部评估一下,如果可以进行交易的话,可能通过交易的方式,由建发国际承接后续开发业务,同样,人才资源、渠道资源和资金资源都会过渡至建发国际。

对于公司发展存在的不足,亿翰智库分析道,建发国际实现归母净利润1.51亿元,同比下降28%。下降的主要因素是上半年部分公司新增竣工项目结转毛利率较低,其次公司上半年签约金额同比增长53%,相应的管理费用和销售费用、财务费用大幅度增

看,公司下半年的销售毛利较上半年结转均有所提升,全年销售毛利率预计能实现较为健康合理水平。

记者采访发现,该处“结转收入占大、毛利率低”的项目即是建发国际在江苏连云港开发的建发决誉项目。在公司上半年在全国确认销售业绩的19个项目中,建发决誉确认销售金额10.59亿元、总建筑面积5.8万平方米,结转面积和收入都排在第一。当然,该项目的平均售价并不是最高。

建发决誉所在的张地2012-A23-A-2地块是由建发国际于2018年3月29日竞得,总代价为人民币约13.65亿元,总占地面积约6.99万平方米,预计总计容建筑面积不超过约12.57万平方米,土地用途为住宅和商业用地。

“上半年结转的个别项目确实存在毛利率低,销售净利润偏低的情况,主要(原因)是拿地成本较高。”上述建发国际的内部人士提到。

长导致公司上半年归母净利润的下滑。高企的费用抑制了集团净利润的增长,集团应加强成本管控,合理控制费用。

克而瑞研究中心则认为,债务结构方面,建发国际的负债总额增长,长期债务占比上升。截至2020年6月底,公司借款总额541.8亿元,相较期初增长17.7%;长短期债务比为19.2,相较期初大幅上升331.5%。不过,建发国际销售回款266.3亿元,充裕的现金流,不仅能覆盖短期债务,也为公司加快投资速度提供了资金保证。得益于母公司的国企背景,建发国际的融资成本处于行业内较低水平。公司在融资渠道与资金方面的优势明显,能够为拿地与销售规模的持续增长提供资金支持。

## 碧桂园深耕布局大湾区 构建全产业链内循环格局

本报记者 余燕明 广州报道

佛山顺德机器人谷是广东省重点建设项目,是佛山市和顺德区发展机器人产业的重要平台和载体。博智林机器人在机器人谷首开区投资建设了机器人研发和产业化基地。

机器人谷位于佛山市顺德区北滘镇东北部,规划面积约16平方公里。这里是广深港澳科技创新走廊与珠江西岸先进装备制造产业带交汇点,是广佛同城发展

### 打造机器人产业集群

碧桂园投资建设的博智林机器人研发和产业化基地,是佛山顺德实施村级工业园改造政策落地的新兴产业,不仅实现了佛山顺德产业发展新旧动能转换,还为广东省高质量发展提供了样本和示范,也标志着粤港澳大湾区进入了智能制造新时代。

碧桂园博智林机器人项目2018年启动建设以来,重点聚焦建筑机器人、BIM、新型装配式及相关核心技术,已招募了逾3600名国内外优秀研发人才,进行建筑机器人及相关智能施工设备、装配式等的研发、生产与应用,累计递交专利申请2300余项,获授权近600项,在关键领域拥有一批自主核心技术。

现在,碧桂园已有在研建筑机器人50款,其中35款已投放工地测设,其安全性和工作效率相比人工操作大大提升。今年以来,地面平整、楼层清洁、通用物流、室内喷涂、钢筋自动加工机器人已分别在顺德、阳江等地项目上使用,参与建设。

博智林机器人项目聚焦建筑机器人及相关施工装备研发应用的同时,也发挥了在PC设计、制造、装配式施工上的全产业链协

同优势,布局新型铝膜、自动爬架、预制墙板等上游产线,推动新型建材、建筑装备、装配式建筑、建造新工艺工法与建筑机器人等技术协同发展。

不仅是智能制造,碧桂园博智林机器人还能被应用到物业管理、乃至医食住农等方方面面,为社会创造更大的价值。碧桂园利用自主研发的机器人技术,正在发展千玺机器人餐厅,目前已有6家门店运营。

碧桂园千玺机器人餐饮集团已申请各类专利600多项,目前已获授权超过200项,完成了汉堡机器人、云轨系统、一体化全自动蒸箱、火锅智能配餐机器人及自动物流系统等61种样机的研制,其中迷你雪糕机、集装箱煲仔饭成为了国内首家同时获得CR认证、CE欧盟认证的餐饮类机器人。

碧桂园致力于通过机器人等技术革新,推动餐饮行业的转型升级,将千玺机器人餐饮集团打造成为全球最大的餐饮企业之一。

千玺机器人餐饮集团创新性地实现了软硬件融合、人机融合,达成了机器人实际应用过程中的运动精确性、作业平稳性、

区域的佛山顺德,已经率先从交通建设、人才资源、高端产业等领域入手,主动对接粤港澳大湾区创新资源,积极打造全面开放新格局。

作为全球知名的制造业重镇,佛山顺德在产业发展上的最大优势之一,就是拥有碧桂园等一大批行业内平台型龙头企业,不仅带动了产业链上下游中小企业发展,而且聚集了丰富的资本与资源,为佛山顺德打造粤港澳大湾区高端制造业创新龙头



佛山顺德机器人谷的博智林机器人实验中心。

本报资料室/图

布局多样性,在目前的餐饮机器人领域里技术最先进、业态最完整、产品最丰富,不仅在许多方面填补了行业空白,还取得了行业领先。

当前,博智林机器人项目面向的智能制造、餐饮行业均是万亿级市场规模,碧桂园率先从资源禀赋更具优势的粤港澳大湾区发力,自主研发机器人技术、打造机器人产业链体系,逐步推广到全球范围内。

千玺机器人餐饮集团在佛山顺德成立并投产了5万平方米组装工厂,还在东莞麻涌启动建设了6万平方米中央厨房,以标准化模式保障布局于整个大湾区的千玺机器人餐厅和单机设备的原材料供应。

此外,碧桂园在广东英德投资建设了连樟村果菜茶产业园,

城市充分蓄力。

碧桂园已连续4年入选了《财富》杂志世界500强企业,在房地产上下游、大健康、新基建、智能制造、现代农业等领域具备了行业内领先的全产业链覆盖能力,并在粤港澳大湾区深度布局了众多产业项目,分工协作、错位发展,助力企业全方位成长,形成产业发展良性循环,推动粤港澳大湾区建成新兴产业、先进制造业和现代服务业世界级产业集群。



佛山顺德机器人谷的博智林机器人实验中心。

则成为了千玺机器人餐厅最优质的食材供应基地。

英德市连樟村果菜茶产业园由碧桂园作为实施主体,以连樟村为中心,辐射带动连江口、黎溪下太等镇农业产业发展,着力建设从良种繁育到生态种植、生产加工、冷链物流、品牌销售、科技创新相融合的全产业链产业发展模式,形成生态种植、标准化加工、品牌销售、体验休闲和一二三产业高度融合的现代农业产业园。

凭借集团多元产业布局的资源优势,利用自主研发的先进机器人技术,碧桂园不仅要成为全球领先的特种机器人(建筑、医疗、物管等)服务商、全球最大的餐饮集团,还要联动上下游产业链,在粤港澳大湾区打造高端智能制造、现代服务业等世界级新兴产业集群。

### 构筑全产业链内循环

以碧桂园博智林机器人研发和产业化基地为先导区,佛山顺德将建成规划面积达16平方公里的全球领先的机器人“硅谷”——顺德机器人谷。

在碧桂园的机器人智能制造产业带动下,顺德机器人谷实现了片区内对低端制造业为主的低矮落后厂房的新旧产业动能转换,而规划成为引领未来发展的智能科技产业新城。

顺德机器人谷将通过加快集聚国际创新资源,吸引全球高端人才,着力推进机器人产品、技术及服务的全场景应用和开放式发展,打造全球领先、并具有机器人全产业链服务能力的智慧园区。

佛山顺德的这些村级工业园改造腾退的产业空间,最终引入、崛起了机器人产业,在碧桂园博智林机器人研发和产业化基地建成之后,包括美的库卡、深圳大族等在内的机器人小镇产业园建设也都进入了快车道。

在《粤港澳大湾区发展规划纲要》当中关于支持佛山深入开展制造业转型升级综合改革试点,以及广东省鼓励顺德率先建设全省高质量发展体制机制改革创新试验区的政策浪潮下,碧桂园为片区内注入了最先进、也最具活力的产业能量。

深圳和东莞作为粤港澳大湾区核心节点城市,也是深莞惠都市圈的重要城市,在产业发展上具有互补关系,“深圳研发+东莞制造”的产业链在全球产业体系里都有一席之地。

产业加速融合,离不开产业项目的推动。作为一家世界500强企业、中国房地产龙头企业,碧桂园积累了丰富的产城运营经验,为推动粤港澳大湾区产业协同发展,碧桂园在深圳、东莞布局了21个产业项目。

碧桂园在莞深区域构筑了约700万平方米产业链生态圈,打造“深圳研发、东莞制造”的产业分工体系,立足企业不同阶段发展需求,通过集中资源、分区协同模式,东莞提供厂房、深圳提供研发产业园,助力大湾区企业全方位成长。

产业项目的运营得益于碧桂园在地产领域的“一条龙”布局,也依托碧桂园在大健康、新基建、智能制造、现代农业等领域所具备的行业内领先的全产业链覆盖能力,持续赋能产业项目入驻企业同时,还可以不断挖掘产业链上创新发展最活跃领域,孵化、支持细分行业领军企业成长、壮大,最终形成相互协同、紧密联动、全面完备的全产业链内循环。

近期在深圳举办的以“先行示范、湾区核心、创新驱动”为主题的2020宝安产业发展博览会上,作为宝安西乡的产业标杆项目,碧桂园凤凰智谷是重点产业项目受邀参展,旨在为“文创+科技”类企业提供高质量发展平台,打造创新、灵活、舒适、高新的新一代生态智慧产业园区。

依托碧桂园2000+产业资源以及与中关村留创园达成合作,碧桂园凤凰智谷作为中关村留创园深圳分园,以“加速器”的合作形式,搭建产业资源转移通道,打造“北京-深圳”双总部模式,通过完善的孵化体系,不断培育和加速粤港澳大湾区高科技企业发展。

如今,碧桂园已经拥有了行业内领先的全产业链覆盖能力,持续围绕主业挖掘新市场、新动能,形成了房地产产业链、生态产业链、社区产业链的全覆盖,内循环经济格局初显,成为企业持续长远发展的新动力,更是以实际行动助力粤港澳大湾区建设发展。