

建业的危急时刻

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

9月9日当天,网上流传出一份名为河南本土房企建业集团《关于企业出现重大风险和危机并请求帮扶救援的报告》(以下简称“报告”)的文件。

该文件显示受今年水灾、疫情影响,建业集团遭受严重损失,且已出现重大风险和危机。

针对此事,建业集团当天迅速作出回应,证实向政府提交了求助报告,但否认主动对外发布。此外,9日深夜,建业集团紧急邀请媒体召开沟通会,就水灾、疫情对公司的影响,以及建业地产当前销售业绩、盈利、负债、现金流等情况进行说明。

涝、疫影响损失严重

建业集团目前涵盖地产、智造、物业、科技、文旅、商业、酒店、农业、君御会、旅游、足球、金融等多种业态。旗下拥有建业地产(00832.HK)、筑友智造科技(00726.HK)、建业新生活(09983.HK)、中原建业(09982.HK)四家公司在香港主板上市。

《中国经营报》记者了解到,上述求助文件提交给政府部门的时间为8月中旬,上面列举了建业集团今年受水灾、疫情影响而产生的严重危机。

具体来看,今年7月20日的水灾,造成建业集团直接经济损失达5.5亿元。如果疫情持续到年底,经营性损失将达到8亿元。地产项目停业、半停业,商场、酒店、文旅项目停业,预计集团运营性损失将达到3亿元。7月20日以来,集团地产销售业务销售及回款较原计划减少近30亿元。郑州二七区樱桃沟足球小镇项目,由于道路冲断,复建无期,6亿元的投资及9亿元的建设用地成为15亿元的无效资产,以上损失累计超过50亿元。

在上述文件中,建业集团希望有关县区偿还拖欠款项,总计逾50亿元,并恳请分类减免和缓交增值税、所得税,延期交付部分在建工

程,以及申请延缓支付部分土地款项等其他帮扶措施。

以上材料在网络流传(9月9日)当天,建业集团旗下建业地产股票跌5.39%,中原建业9日跌超10%。

当天晚间,建业集团紧急召开线上新闻发布会,建业集团总裁王俊、副总裁代纪玲、建业地产集团CFO马成等高管参会回应各方关切。

在对媒体的沟通会上,建业集团管理层证实了求助报告的真实性,并详细介绍了集团所遭受的损失及应对措施。

王俊表示,水灾和疫情影响了建业住宅项目的施工、销售进度。部分在建楼盘在洪水中受到不同程度的损坏,工期被拉长。疫情出现后,郑州市部分区域以及商丘、三门峡等市出于限制聚集考虑,叫停了工地施工和售楼处运营。在没有明令要求的城市,销售进度也因疫情大打折扣。上述影响使得公司面临潜在的工程逾期风险,同时回款节奏也受很大影响。

同时,集团的文旅业务受到了严重损失。“只有河南·戏剧幻城”是建业集团斥资60亿元打造的项目,在6月5日开业就成为河南省内的网红打卡点,但项目运营45

天后,遭遇了水灾、疫情的双重冲击。王俊直言,文旅业态的停滞给建业的运营造成了比较大的影响和挑战。另外,他还特别提到,上述郑州二七区樱桃沟足球小镇项目,投资15亿元,整个设施和道路都被完全冲毁,项目想要恢复到正常经营,只能重建。

但王俊同时强调,按照上半年的常规经营表现,公司原本并无向政府求助的想法,但目前河南省“万人助万企”活动正在全省范围内展开,公司面对今年严重的水灾和新冠疫情影响,故向政府递交了求助报告,除了反映经营上的短期困境,也提出了若干具体帮扶建议。

这份求助报告在8月16日,即获得了河南省主要领导的批示,要求相关部门负责人就《报告》中的建议提出意见。随后,8月18日,河南省办公厅印发了《河南省支持企业加快灾后重建恢复生产经营十条措施》,即俗称的“金十条”。里面多条建议与建业的求助报告相吻合。如加快退税和依规缓税、缓缴社会保险费、支持企业技术改造、顺延房地产项目交付期限、加快清理政府欠款等,随后政府职能部门以十条措施为抓手,积极落实帮扶政策。

危机化解进展如何?

面对上述危机,建业集团化解进展如何受到关注。据建业集团介绍,随着河南省疫情迅速控制,各级政府落实灾后重建恢复政策,目前建业多数业态和业务已恢复到正常经营状态,正在加速回暖。公司向政府求助的相关支持政策,如加快退税和依规缓税、缓缴社会保险费、支持企业技术改造、顺延房地产项目交付期限、加快清理政府欠款等,也正在落实中。

据建业集团上述发布会介绍,9月3日上午,河南省文化和旅游厅举行的“河南省文化和旅游复工复产启动仪式”放在了只有河南·戏剧幻城。建业足球小镇等的复工复产,受到了政府部门的大力帮扶。9月4日,“只有河南”和电影小镇正式开园,均已恢复汛前运营状态。全省8家建业大食堂、10

增长颓势待解

实际上,在此次被曝出危机之前,建业集团尤其是地产业务的增长颓势就已显现。建业集团长期深耕河南市场,从2016年开始,建业地产借助于河南市场棚改推动,销售额一改低迷态势,在当年实现200亿元,尤其是郑州、洛阳市场,为其贡献了大部分业绩。随后通过不断加杠杆,到2019年时,合同销售额突破千亿元关口。

建业地产销售额分为轻、重资产两部分。重资产销售额即为建业地产自身或联合开发销售的业绩。轻资产销售指代建业务,其销售额即是使用“建业”品牌的销售额,建业地产从而收取基础管理服务费和溢价管理服务。

其中,轻资产销售额在2018至2020年增长迅速,分别为186.91亿元、293.49亿元和343亿元,到2020年时在总销售额中占比已达三分之

一。由于代建业务获取的项目多下沉至河南的三、四、五线城市,项目品牌溢价较高,近三年净利润分别达到59.7%、62.3%及59.2%,而同期建业的净利率分别为9.54%、7.85%、4.85%,且近三年逐步走低。

建业的净利率在2020年较为明显,当年合同销售总额1026.42亿元,同比仅增加1.5%,其中,重资产项目的销售额为683.39亿元,同比减少4.8%。分拆了代建业务之后,2021年上半年,建业地产重资产合同销售额为310.5亿元,同比仅增长3.5%。

棚改浪潮退却,再加上河南市场的逐渐饱和,建业地产已开启降价去库存策略。上半年,建业地产销售均价进一步下滑。大本营郑州的销售面积下滑12%,销售金额下滑了36%。此外,由于去年疫情期可研销售的

在销售回款上,受灾疫情影响,建业地产7月的销售额只有23.22亿元,大幅低于月均表现。但至8月份时,已实现合同销售52.55亿元,单月实现回款45.4亿元,同比持平。中原建业8月份新签约项目6个,同比增加20.0%;新签约面积59.5万平方米,同比增加23.5%。

王俊表示,灾情并未造成永久性损失,房子仍能继续出售。5.5亿元

的直接损失中,大部分也都与保险公司取得联系,陆续在进行赔付。随着水灾、疫情相继过去,公司管理层预计,9月底时公司非受限性现金及现金等价物有望达到150亿元。王俊称,建业地产会继续降低负债,6月底时有息负债余额为282.93亿元,较2020年末下降9.6%,预计下半年再降低30亿~40亿元有息负债,净借贷比例降到50%~60%,主要是降低境外债。

物业项目陆续于上半年交付结转,整体物业销售毛利率下滑至15.7%,而去年同期为21.1%。河南市场的颓势使得建业加快出走步伐。今年上半年,建业集团将“大中原战略”的半径由300公里提高至500公里,寻找业绩增长的可能性。今年初时,建业地产曾将公司2021年的合约销售目标定在1200亿元,其中重资产800亿元,轻资产400亿元。但受水灾、疫情及行业变化的影响,建业地产主动将全年重资产销售目标由800亿元下调至700亿元,相较于2020年的683.39亿元几乎持平。

不过,王俊表示,随着集团前几年投资的文旅项目相继面市,且这部分毛利较高,再加上企业精细化管理以及旗下筑友智造规模效应的显现,利润或会有所改善。

高价地入市致毛利率下降

华东房企半年考:争当减债降负、红线转绿“优等生”

组团加速去杠杆

在融资监管趋严的大背景下,多家房企上半年正加速降杠杆、降负债,力求在“三道红线”安全值范围内实现“软着陆”。

近日,在弘阳地产(01996.HK)召开的中期业绩会上,公司执行董事、总裁袁春表示:“过去房地产行业的暴利状态不可持续,未来要恢复真正的经营本质,企业就必须从内部来提高经营能力。”

弘阳集团由曾焕沙创立于江苏南京,目前旗下拥有弘阳地产和弘阳服务集团(01971.HK)两家上市公司,2019年在上海设立新总部。上市初期,弘阳地产因总贷款高企,债务水平也持续攀升。财报数据显示,2015年~2017年末,弘阳地产的资本负债比率分别为119.4%、136%和137.5%。

毛利率普遍走低

和去年都在比拼销售规模相比,今年以来,房企则更加倾向于优先保障营业利润,不断修炼自身内功,强调运营管理水平。

这与房企面临的内外部环境密切相关。记者近期从多家华东房企业绩会上了解到,不管是千亿房企、百亿房企还是中小房企,商品住宅销售的毛利率普遍有所下降。

同花顺iFinD数据显示,今年上半年,128家A股房企营业收入总额为12698.61亿元,同比增长29.93%。毛利率方面,有76家房企出现了毛利率下滑的情况,且有13

投资扩张更趋谨慎

当前,毛利率下滑已是悬在各家房企头上的“达摩克利斯之剑”。不仅如此,参与第二轮集中供地的22座城市日前更新了土地出让规则,对房企的资质和资金等也提出了更高的要求。而在一些城市,试图通过降价促销来加快项目回款速度也将行不通,以江苏省江阴市为例,该市出台了“限跌令”,要求房企不得降价倾销。

2021年上半年业绩报告显示,弘阳地产财务指标优化明显。截至今年上半年末,弘阳地产剔除预收款后的资产负债率为69.4%,净负债率53.9%,现金短债比为1.7倍,归为“绿档”房企。在资金安全方面,报告期内公司现金余额也达到175.8亿元。

与弘阳地产类似的华东房企不在少数。比如绿地控股(600606.SH)已由“红档”降至“橙档”,祥生控股(02599.HK)从“橙档”降至“黄档”。尚未步入绿档的房企多为剔除预收账款的资产负债率不达标,例如旭辉控股、新力控股集团(02103.HK)和中梁控股等,但公司均表示预计2021年或2022年转为“绿档”。

按照“三道红线”要求,中梁控股目前仍处于“黄档”行列。财报

显示,今年上半年业绩报告显示,弘阳地产财务指标优化明显。截至今年上半年末,弘阳地产剔除预收款后的资产负债率为69.4%,净负债率53.9%,现金短债比为1.7倍,归为“绿档”房企。在资金安全方面,报告期内公司现金余额也达到175.8亿元。

与弘阳地产类似的华东房企不在少数。比如绿地控股(600606.SH)已由“红档”降至“橙档”,祥生控股(02599.HK)从“橙档”降至“黄档”。尚未步入绿档的房企多为剔除预收账款的资产负债率不达标,例如旭辉控股、新力控股集团(02103.HK)和中梁控股等,但公司均表示预计2021年或2022年转为“绿档”。

按照“三道红线”要求,中梁控股目前仍处于“黄档”行列。财报显示,今年上半年业绩报告显示,弘阳地产财务指标优化明显。截至今年上半年末,弘阳地产剔除预收款后的资产负债率为69.4%,净负债率53.9%,现金短债比为1.7倍,归为“绿档”房企。在资金安全方面,报告期内公司现金余额也达到175.8亿元。

投资扩张更趋谨慎

当前,毛利率下滑已是悬在各家房企头上的“达摩克利斯之剑”。不仅如此,参与第二轮集中供地的22座城市日前更新了土地出让规则,对房企的资质和资金等也提出了更高的要求。而在一些城市,试图通过降价促销来加快项目回款速度也将行不通,以江苏省江阴市为例,该市出台了“限跌令”,要求房企不得降价倾销。

数据显示,今年上半年,公司实现合约销售金额950亿元,同比增长40.3%;营业收入约329.1亿元,同比增长38.5%。受益于现金快速回笼,公司净负债率为56.1%,较2020年末下降9.7个百分点;剔除预收账款后的资产负债率为79.3%;非限制现金与即期借贷比率约为1.2。

中梁控股相关负责人告诉记者,公司接下来将继续紧跟“三线四档”要求,积极减杠杆、稳债务,优结构、降成本,预计到2023年公司“三道红线”将全部转绿,回归“绿档”行列。

上海师范大学房地产经济研究中心主任、教授崔光灿表示,房地产行业延续了去年底以来的行情,房企在今年上半年总体来说销售回款的形势表现都不错,如

同比增长约240.93%。但是,公司净利率仅录得3.92%,毛利率为12.5%,居于房地产行业末位水平。

对此,建发国际方面在接受记者采访时解释称,公司土地获取途径主要来自公开招拍挂,没有旧改项目,但是公司对净利率水平控制比较好,营销费用和财务成本方面管控不错。

“今年上半年,南京和太仓的几个项目毛利率低影响了整体毛利率水平。这与各地对住宅价格的调控比较严格有关,随着下半年更多项目进入结转,会改善毛利率

甚至比之前更高。”建发国际方面表示。

在近日举办的中期业绩报告会上,绿地集团旗下港股上市房地产平台绿地香港(00337.HK)董事局主席兼行政总裁陈军表示,回顾今年上半年,房地产调控持续加码,金融政策持续收紧,房地产市场发生了深刻变化,企业的投资逻辑产生了根本性转变。



长三角地区多家房企正在经历“降速换挡”的关键时期。

本报资料室/图

果前期的负债率不是特别高,都有进一步降低负债率的条件。而且,“三道红线”的指标一定程度

上决定着房企能不能顺利融资,因此公司也会想方设法,采取不同的手段去积极降杠杆。

水平。”建发国际方面表示。亿翰智库研究总监于小雨分析指出,从项目结转周期的角度来看,由于滞后型的结转机制,结转至今年上半年报表的项目大多来自于2018年和2019年期间获得的土地,当时房地产市场行情好,房企抢地意愿高,土地价格也维持高位。但在地价房价联动的调控机制下,政策放松和房价上涨的预期基础都不存在,房价上涨空间受限,利润空间被无限压缩,进而拉低了整体的利润率水平。

记者注意到,上海本地国企上实发展(600748.SH)发布的业绩报

告显示,公司综合毛利率达到40.9%,较上年同期增加了8.2%。然而,该公司营业收入和净利润均出现了下滑,分别为约40.3亿元和3.4亿元,分别同比下降了10.4%和19.8%。同时,公司今年上半年的经营活动净现金流为-39.7亿元,同比下降1489.1%,货币资金也明显缩水。上实发展方面表示,业绩下滑主要是因为今年上半年公司没有新增结转的房地产项目,现金流吃紧的原因是今年上半年支付上海北外滩地块的土地款。

计划而完成,所以还要根据市场的调整状况,适时选择合适的投资机会。”

对于下半年房企的应对策略,于小雨预测,从结转货值的结构来看,房企可能会采用降价促销的方式消化库存,其中可能也包括其他诸如车库和社区商业等业态,“当下的重心就是要努力减负,价格让渡幅度更高。”

“市场变化的速度远远超出自己的计划,对比之前制定的目标,在每个季度甚至是每个月份都碰到诸多不确定的因素。”陈军坦言,从一连串的调控政策来讲,今年下半年拿地一定要审慎再审慎。

而当被问及公司能否完成在年初制定的600亿元销售目标时,陈军的态度并不坚决,只表示:“今年下半年整体投资不为完成