

上半年利润预亏超10亿元

## 建发股份人主难改红星美凯龙业绩颓势

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

尽管建发股份(600153.SH)在人主一年后开出了一系列转型药方,但昔日家居卖场龙头红星美凯龙(601828.SH)今年上半年的业绩仍未见起色。

日前,红星美凯龙发布2024年半年度《盈利警告公告》,预计2024年半年度实现利润总额-16.4亿元至-12.1亿元,比2023年同期减少约14.67亿元至18.97亿元,由盈利转为亏损。

事实上,自2023年被建发股份收购后,红星美凯龙便开启了转型

### 由盈利转为亏损

“店里的业务不太好,生意有些淡,比去年差了一点,商场就没有再提高租金。”

根据公告,今年上半年,红星美凯龙净利润和归母净利润同比均由盈利转为亏损。其中,集团预期2024年半年度的净亏损约11.5亿元至15.6亿元,与2023年同期的1.13亿元相比由盈利转为亏损;预计2024年半年度实现归属于母公司所有者的净亏损为10.9亿元至14.7亿元,与2023年半年度实现归母净利润1.28亿元相比,同样由盈利转为亏损。

对于亏损原因,红星美凯龙方面解释称,主要是受国内经济环境波动影响,家居建材行业面对需求收缩、供给冲击双重压力,房地产行业的萎缩也进一步导致家居零售市场需求低迷。

日前,记者在位于上海市普陀区的红星美凯龙全球家居1号店走访发现,目前该门店的开业商户较多,但每层楼分区的商户情况不尽相同,负一楼退租空出的门店相对于其他楼层多,同时也有正在装修即将入驻的新门店。

在商场负一楼门窗区,一个与退租空置门店邻近的商户对记者表示,该租户并没有退租,而是搬到北馆去了。据该商户介绍,自己的门店租金每个月约为3万元,今年红星美凯龙方面没有提高租

之路,与包括建发汽车、联发集团等在内的“建发系”企业合作,开拓汽车、家电卖场业务。但从半年度报告披露的数据来看,公司转型效果仍有待观察。

对于红星美凯龙战略转型计划和建发股份如何支持赋能等问题,《中国经营报》记者分别致函红星美凯龙和建发股份方面,截至发稿时尚未收到进一步回复。“已经把采访问题转给公司相关负责人,如果领导不愿意回复就不会回复了。”7月17日,建发股份董秘办工作人员回复称。

金。“店里的业务不太好,生意有些淡,比去年差了一点,商场就没有再提高租金。”

另一家商户也给出了类似说法。不过,该商户同时表示,有几家门店在今年4月份退租了,并且在今年之前,商场方每年都会提高租金水平,但提高的幅度不是很大,大概为每平方米每月几块钱。

该商场一位工作人员向记者确认,今年商场没有涨租金。“140平方米的场地每年的租金大约为60万元,后续是否涨租金需要看具体情况,根据集团预算以及市场状况来综合决定。”

7月6日,红星美凯龙方面在《关于自有商场合同约定租赁租金及管理费较上月下滑的提示性公告》中表示,今年5月和6月,公司自有商场的合计合同约定租赁租金及管理费分别为5.32亿元和5.29亿元,其中,6月较上月下滑金额为296.3万元,下滑比例为0.56%。

“本次租金下滑不会影响公司的持续经营能力及长期发展。”红星美凯龙方面同时表示,“管理层认为,公司所处行业目前景气度仍需逐步恢复,出租率阶段性的短期下滑以及租金优惠可能会在一定程度上影响公司的投资性物业估值。”

### 频频跨界合作“建发系”

尽管跨界合作与转型动作频频,红星美凯龙业务和业绩表现也面临着短期压力。

自2023年控股权被建发股份收入囊中后,红星美凯龙就一直在谋求转型,并借助建发股份的优势,和“建发系”企业频频展开跨界合作。

7月12日,红星美凯龙发布关联交易公告称,董事会已批准公司与厦门建发订立采购商品协议,提供服务总协议及租赁总协议,以及与建发清洁能源订立购买电力框架协议。集团同意向厦门建发及其合营企业及联系人采购或通过其采购办公用品、酒水、家具、家电、家居饰品、行政福利产品等。

事实上,早在2023年7月,红星美凯龙便开启了与“建发系”企业建发汽车的合作。根据建发汽车被时公告,红星美凯龙、建发汽车以及卡乃驰三方将充分发挥各自资源优势和专业优势,就二手车汽车连锁卖场、二手车供应链服务、二手车交易平台、车辆检测评估体系和金融保险等方面展开

### 如何打好业绩“翻身仗”?

大股东的资金缺口会影响公司的资金流动性和投资能力。

值得注意的是,红星美凯龙还陷入了公司二股东红星控股的重整风波之中。7月4日,红星美凯龙方面发布澄清公告称,公司与公司第二大股东红星控股在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立,公司拥有经验丰富且稳定的专业管理团队。“红星控股本次重整申请被受理不会导致公司控股股东与实际控制人的变更,不会对公司日常经营及财务状况产生重大影响。”

作为红星美凯龙新晋大股东,建发股份借助旗下两大地产平台建发房产和联发集团今年上半年拿地总金额达到345.4亿元,成为全国土地市场中最大的“黑

合作,实现资源共享、共同发展。

今年1月,在红星美凯龙和建发汽车共同打造的π空间项目发布会上,红星美凯龙执行总裁兼大营运中心总经理朱家桂表示,π空间是真正的强强联合,优势互补。“一方面将激活红星美凯龙的商业空间存量;另一方面,建发汽车的专业运营,也将给汽车智能生态综合体带来成熟的运营和无限想象。”

除了和建发汽车合作外,红星美凯龙还和其他“建发系”企业联发集团、建发轻工展开合作,涉足定制家装及高端家电卖场业务。今年以来,联发集团在多个城市的分公司与红星美凯龙达成合作,合作的内容主要涉及从房产到装修的全链条服务。

不过,尽管跨界合作与转型动作频频,红星美凯龙业务和业绩表现也面临着短期压力。红星美凯龙方面表示,公司主动拥抱



位于上海市普陀区的红星美凯龙全球家居1号店。

本报资料室/图

当今新消费行为模式下的变化,调整战略方向及商场的品类布局,以有利的商业条款吸引设计师、家装公司、新能源汽车等优质品类入驻商场,在招商引资、吸引品牌入驻的初期,暂时性给予了租金及管理费的优惠的商务条款,从而使公司租金收入及管理费收入出现阶段性下滑。

受此影响,今年上半年,红星美凯龙投资性物业估值相应下调逾8亿元。因战略性布局调整形成的本期损失逾1亿元,主要包括管理层决策对个别回报率低于预期的门店进行战略性调整收缩,从而计提了相关一次性损失;基于高端家具自营零售业务战略调整,计提了存货减值准备。

## 京沪二手房价格上涨

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

国家统计局最新数据显示,6月份各线城市商品住宅销售价格环比降幅总体收窄,新房和二手房销售价格环比下降城市分别有64个和66个,均比上月减少4个。

其中,北京、上海二手房在6月

### 各线城市新房降幅收窄

新房方面,根据国家统计局数据,1—6月,新建商品房销售面积为47916万平方米,同比下降19.0%,其中住宅销售面积下降21.9%;新建商品房销售额为47133亿元,下降25.0%,其中住宅销售额下降26.9%。

价格上,6月份70城新房价格指数环比下跌0.7%,连续12个月下跌,跌幅与5月持平。新房价格环比上涨的城市增至4个,较上月多2个。

其中,一线城市新房销售价格环比下降0.5%,降幅比上月收窄0.2

### 京沪政策效果显现

二手房方面,6月份70城二手房价格指数环比下跌0.9%,连续13个月下跌,跌幅比上月收窄0.1个百分点。二手房价格环比上涨的城市达到4个,相比上月零增长有显著改善。

其中,一线城市环比下降0.4%,降幅比上月收窄0.8个百分点,北京、上海今年以来首次转涨,分别上涨0.2%和0.5%,广州、深圳分别下降1.5%和1.0%。二线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%,降幅比上月收窄0.1个百分点;三线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%,降幅与上月相同。

据了解,今年5月17日,央行联合金融监管总局推出楼市重磅政策,包括取消全国层面房贷利率政策下限、下调房贷首付比例和公

份迎来今年首次上涨,环比分别上涨0.2%和0.5%。

中指研究院市场研究总监陈文静指出,当前在“以价换量”以及政策显效下,重点城市二手房市场活跃度保持在较高水平,新房市场活跃度亦出现一定边际改善,但市场调整压力仍在。步入7月,新房、

个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降0.6%、1.2%和0.7%,上海上涨0.4%。

二线城市新房销售价格环比下降0.7%,降幅与上月相同;三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%,降幅比上月收窄0.2个百分点。

随着各项政策逐渐显效及房企加大促销力度等,房地产市场活跃度边际改善,部分核心城市市场出现好转。

重点城市方面,上海、深圳、杭

积金贷款利率、设立保障性住房再贷款等一系列稳楼市措施。

随后,上海、广州、深圳纷纷跟进相关细则,上海市于5月27日出台“沪九条”优化调整房地产市场政策,包括降首付、优化限购、降利率等措施。因放开单身对外环内二手房的限购,且外环内“老破小”今年以来跌幅较高,市场价格继续下跌空间预期较小,部分客户在政策出台后选择尽快出手。整个6月份,上海二手房成交2.63万套,创下近3年新高。

北京则于6月26日跟进“5·17”新政细则,也是从2023年9月以来9个月时间里的第9次楼市政策优化。“6·26”政策调整后,首套和二套住房最低首付比例分别降至20%和30%,与上海市、深圳市调整后的水准

二手房市场活跃度有所下滑,部分城市政策效果持续性减弱。

短期来看,下半年“稳市场”“去库存”政策有望继续落地落实,随着各项举措积极显效以及高基数效应的明显减弱,新房销售规模下行态势有望进一步放缓,核心城市市场活跃度或将有所修复。

州前期政策优化后,6月市场情绪明显提升,新房成交规模环比均增长。

其中,杭州市早在5月9日就已出台“杭七条”,全面取消限购;5月31日浙江省响应中央“5·17”新政出台最新细则,首套首付调整为15%,取消房贷利率下限。

整个6月份,杭州新建商品房成交9460套,环比增加41.9%,同比去年也有6.4%的涨幅,新房市场成交量达到今年以来最大值,时隔数月再度超过二手房。

保持一致。商贷利率调整后首套为3.5%,二套为3.7%和3.9%,仍有下调空间。多子女家庭购置二套住房按首套标准执行。此外,北京市还对公积金贷款额度作出调整,最高可贷160万元。不过,与上海相比,北京市限购政策尚未作出调整,业内认为未来依然有优化空间和预期。

随着“5·17”及“6·26”政策落地,北京市场观望情绪有所减退,6月二手房网签量为14987套,环比5月上涨11.99%,同比上涨29.12%。6月份的二手房成交量,创下自去年3月以来15个月的新高。

据中原地产研究院首席分析师张大伟分析,预计7月份北京二手房市场还有望维持在高位,目前价格止跌的迹象已经出现。

## 海南多地鼓励高校学生扎根:凭学生证可购买1套房

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“在海南省专科及以上高校就读的学生凭所在学校的集体户口或学生证,可在我市购买1套商品住房。”近日,海南省五指山市住房和城乡建设局进一步优化调整房地产调控政策,出台包括上述“凭学生证购房”在内的多条措施。

7月17日,《中国经营报》记者通过海南12345热线与五指山市

### 支持人才购房

7月12日,五指山市住房和城乡建设局发布关于进一步优化调整房地产调控政策的通知,其中提及支持常住人口购房、支持人才购房、支持企业投资兴业购房等措施。新政还优化调整住房套数认定范围,即在本地购买商品住房,其他县市购买的住房不计入购房套数。

涉及支持人才购房方面,上述通知着墨较多。新政提出,支持各类人才购房。这些人包括在五指山市党政机关、事业单位、国有企业领域服务的,通过顾问指导、短期兼职、候鸟服务、退休返聘、对口支援、项目合作其他方式,为五指山市经济社会发展提供智力支持,与用人单位开展

### 房价涨跌分化

记者注意到,“支持人才购房”今年多次出现在海南多地房地产调控措施当中。

7月3日,海南省陵水县引

住房和城乡建设局相关工作人员取得联系,对方表示,“凭学生证购房”新政已经落地,目的是为吸引人才,符合条件者可购买本市新房或二手房,涉及贷款操作事宜需购房者与银行再进行确认。

无独有偶,海南省儋州市、保亭县分别于6月24日、7月2日发布楼市新政,同步提及“鼓励高校学生扎根海南”,在海南省专科及以上高校就读的学生凭所在学校的集体户口或学生证,可在儋州

服务的柔性人才;凡在五指山市服务的各类非本省户籍人才,取得全日制大专及以上学历证书(含国外、境外高校毕业生),或具有中级及以上专业职称、技师及以上职业资格、执业医师资格,或具有国家和本省已明确规定可聘任中级专业技术职务执业资格的,与工商登记注册在五指山市的企事业单位,签订劳动合同(或劳务合同)并服务满3个月及以上的,可享受本地居民同等购房待遇。

新政还支持重点企业职工购房,包括落地五指山市的发展热带高效农林产业、全域旅游产业、高新技术产业、医养康养产业、培训教育产业、生态化新兴产业等

市/保亭县购买1套住房。

值得注意的是,自今年以来,海南省已有多地调整房地产限购政策,包括儋州市、陵水县等。根据海南省统计局发布的数据,1—5月,海南全省房屋销售额约468.55亿元,同比下降25.2%,销售面积为308.42万平方米,同比下降12.3%,房屋销售均价约15192元/平方米。分市县来看,三亚市、海口市的房屋销售额分

别位居全省第一、第二。

七大产业项目且已完成工商注册登记的企业职工。符合条件者,可享受本地居民同等购房待遇。此次新政关注度较高的当属“鼓励高校学生扎根海南”。新政提出,在海南省专科及以上高校就读的学生凭所在学校的集体户口或学生证,可在五指山市购买1套商品住房。允许因到省外高校读书学习、工作落户在外省的原海南户籍人员在五指山市可购买1套商品住房。这一提法此前也出现在儋州市、保亭县发布的楼市新政中。

海南省统计局发布的数据显示,1—5月,五指山市房屋销售额约为1.79亿元,同比增长4.7%,销售面积为1.47万平方米,同比下降21%。

的,可在陵水县购买1套商品住房,落户满1年的可购买2套商品住房。

下转\B13