

# 中交地产收购母公司物业资产 央企整合加速?

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

中交地产股份有限公司(000736.SZ,以下简称“中交地产”)近日发布公告称,拟向控股股东收购其所持有的物业公司100%股权。

## 收购物业公司

目前交易对价尚未披露,中交地产称将采用自有资金方式支付。

9月11日,中交地产发布公告称,公司正筹划以现金方式收购中国交通建设集团有限公司(以下简称“中交集团”)及其下属子公司持有的中交物业服务集团有限公司(以下简称“中交物业”)100%股权。截至公告披露日,中交集团、中交地产集团有限公司(以下简称“中交房地产”)、中交一公局集团有

## 物业成房企转型抓手

中交地产此前也有少部分物管业务,去年其物业管理服务收入1065.21万元,同比增加40.52%,不过仅占总收入的0.03%。

据了解,中交物业成立于2022年12月13日,注册资本3亿元。此前中交集团党委副书记刘翔曾表示,组建中交物业是中交集团优化产业布局、增强发展后劲的关键一步。

根据中交物业此前官微,“走高质量发展之路”被写进公司目标指引。控股股东中交房地产还在2022年12月23日通过官微发布了一则招聘公告,面向社会为中交物业征选一名副总经理,当时的条件中,除了工作经验限制,“具有物业公司IPO经历优先”也被写进招聘条件中。随后中交物业引入了明星职业经理人、龙湖智创生活前执行董事及首席运营官曾益明。

不过,中交物业在成立之时,国内物管企业独立上市之路就已遇冷。据了解,在地产行业高歌猛进之时,房企纷纷拆分物管板块寻求上市,以完善业务体系。回顾物企上市的几个阶段可以发现,房企分拆物业上市数量从2017年起出现明显增加,2019年和2020年是物企上市密集期,期间碧桂园服务(6098.HK)、融创服务(1516.HK)等头部房企的物管板块纷纷成功上市。

2020年上半年时,物管企业在资本市场获得极高估值。但从当年下半年开始,房地产行业调整深

信息发布后,中交地产股票连续2个交易日内(2024年9月13日、9月18日)收盘价格涨幅偏离度累计达到20%。

《中国经营报》记者了解到,在宣布收购物业公司之际,中交地产

限公司(以下简称“中交一公局”)及中交投资有限公司(以下简称“中交投资”)分别持有中交物业10%、51%、24%及15%股权。

据了解,中交集团是中交地产间接控股股东,是国内八大基建央企之一,主要从事交通基础设施的投资、建设、运营,以及装备制造、房地产及城市综合开发等。

入,物业股亦随之开始出现回落,但彼时寻求上市依然是许多物企的首要选择。

2021年上半年,依然不断有物企尝试冲刺上市,当年6月份,10家物企密集递交,打破物企单月递交数量纪录。但从2021年下半年开始,受地产行业政策收紧和房企信用事件影响,港股物业板块热度也骤然下降,当年递交招股书的物企等待审核时间明显加长。

之后,随着房企流动性危机频发,不少企业纷纷抛售资产以求快速回笼资金,物管资产首当其冲。除了卖股引战、抵押出售外,部分物企还为地产母公司进行财务担保、直接借款、兜售资产,甚至还出现资金被母公司违规挪用的乱象。当时,业务独立性一度成为物管行业关注的焦点。

然而,面对行业的持续下行,不少地产企业开发业务面临亏损,资本市场上股价不断走低。寻找新的增长曲线、谋求转型,甚至剥离开发业务成为众多房企不得不面对的现实。物管业务现金流相对稳定,被业内认为具有较强的抵御周期波动的属性,重新成为房企转型的一个抓手。

在中交地产宣布收购中交物

董事长李永前提交书面辞职报告,在其任职期间,地产行业调整持续深入,中交地产已连续多年增收不

增利,公司千亿销售目标渐行渐远。压在中交地产未来新任主帅肩上的担子,显然并不轻松。



2018年—2022年,中交地产营收从89.48亿元升至384.67亿元,但同期归母净利润则分别为8.1亿元、5.4亿元、3.47亿元、2.36亿元和0.34亿元。资料来源:Wind

中交房地产是中交地产直接控股股东,也是中交集团为推进内部房地产板块整合所设立的专业化子集团,旗下拥有绿城中国(03900.HK)与中交地产两个上市平台。

目前交易对价尚未披露,中交地产称将采用自有资金方式支付。待交易完成后,中交地产将持有中交物业100%的股权,中交物业将成为中交地产的全资并表子公司。

物业管理营业成本4.05亿元,较2022年增加1.11亿元,主要是因为业务规模增长;物业管理毛利率20.06%,较2022年上升8.28%,主要是因为业务规模增长,人工成本增长缓慢。

今年上半年,中交房地产物管业务贡献收入2.63亿元,较去年同期的2.73亿元有所减少;但对应成本2.29亿元,却较去年同期的2.23亿元有所增加。

据了解,中交地产此前也有少部分物管业务,去年其物业管理服务收入1065.21万元,同比增加40.52%,不过仅占总收入的0.03%。

对于此次收购,中交地产表示,交易完成之后,公司将新增物业管理业务,实现房地产业务产业链的延伸,助力公司拓展轻资产业务。本次交易也符合公司经营发展的需要和长远发展战略规划,有利于公司提升资产质量和盈利能力,增强抗风险能力和持续经营能力。

公告披露后,中交地产股价持续走高。9月12日收盘报7.42元/股,较前个交易日上涨3.78%;9月13日收盘报8.16元/股,上涨9.97%;9月18日当天涨停,收盘报8.98元/股。

记者就收购后的整合规划联系中交地产方面,对方表示暂以公告为准。

## 公司董事长辞职

在开发业务上,2020年中交地产要冲刺500亿元销售额,到2023年要突破千亿大关。

在收购计划公布两日后,9月13日,中交地产发布公告称,公司于9月12日收到董事长李永前的书面辞职报告,由于工作变动原因,其申请辞去董事长、董事会战略与执行委员会、提名委员会委员职务。

关于新任董事长,中交地产表示将进行重新选举产生。在此之前,李永前将继续履行相应职务。

而在当天发布的另一份公告中,中交地产于表示已召开了第九届董事会第41次会议,通过关于选举郭主龙为董事会董事的决议,并将在9月30日举行的股东临时大会上进行审议。

与此同时,在9月12日,中交地产控股股东中交房地产也发布了董事长变更的公告。因工作需要,经中交集团研究决定,任命郭主龙为中交房地产董事、董事长及法定代表人;免去李永前董事长、董事、法定代表人的职务。据了解,郭主龙现为中交房地产的党委书记,而此次任命或意味着其将对中交地产党政“一手抓”。

公开信息显示,李永前于2014年入职中交集团,之后被派遣到绿城中国任职。在绿城中国任职期间,李永前见证了绿城中国销售规模从几百亿到千亿的突破,以及旗下代建业务绿城管理(9979.HK)上市。

2019年时,其从绿城中国执行总裁的岗位调回中交地产担任总裁职位,并于2020年年初出任中交地产董事长。其在任职初期就曾提出,要“复制绿城中国、创新中交地产”,并效仿其轻重资产并举的开发模式。在开发业务上,2020年中交地产要冲刺500亿元销售额,到2023年要突破千亿大关。

随后,中交地产在土地市场高歌猛进,2020年共计拿地635.59万平方米,较上年增长176.9%,土地购置总价款535.8

亿元,权益价款252.54亿元。

但是,自2021年下半年以来,楼市情况急转直下,各线城市销售惨淡、房价不断下行。与此同时,行业风险事件频发,购房者购房意愿较低。

在此情况下,中交地产业绩也如同其他同行企业一样出现下滑。此外,因为前期拿地成本提高以及销售端限价等因素影响,公司部分项目毛利空间有限,盈利空间收窄。2018年—2022年,公司营收从89.48亿元升至384.67亿元,但同期归母净利润则分别为8.1亿元、5.4亿元、3.47亿元、2.36亿元和0.34亿元。去年实现营收324.68亿元,同比下降15.59%,归母净利润则亏损16.73亿元。

前段时间发布的中期业绩报告显示,上半年,中交地产实现营收89.8亿元,同比微增2.48%;归母净亏损9.83亿元,同比亏损幅度扩大72.86%;利润总额为-9.22亿元。

今年1—6月,中交地产全口径签约销售面积43.4万平方米,较上年同期减少56.73%;签约销售金额81亿元,同比减少62.26%;销售回款113.4亿元,较上年同期减少53.97%。

在现金流方面,上半年中交地产经营活动产生的现金流量净额7.44亿元,同比下降75.16%;期末现金及现金等价物余额为66.48亿元,较上年同期下降近半。

值得注意的是,李永前在回到中交地产后,曾有意推动公司代建业务发展。不过,该项业务目前在行业内并不突出。去年,中交地产代建业务新签货值114.63亿元,实现代建回款0.52亿元。而同期,绿城管理代建项目销售额为1068亿元,同比增长22.1%;销售面积同比增长46.7%至861万平方米。

记者就此次人事变动联系中交地产方面,对方不予置评。

# “家装第一股”东易日盛陷诉讼旋涡 今年涉诉案件已超过去年总和

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

在闭店风波及流动性风险等因素影响下,东易日盛家居装饰集团股份有限公司(002713.SZ,以下简称

## 诉讼数量达近十余年峰值

资料显示,东易日盛成立于1997年,于2014年上市,是A股首家家装领域的上市公司,被外界称为“家装第一股”。半年报显示,该公司主要从事面对个人客户的整体家装设计、工程施工、主材代理、自产的木作产品配套、软装设计及精装后的家居产品等家居综合服务。

今年以来,由于闭店风波及流动性风险等因素影响,东易日盛官司缠身,至今已发布19条涉诉公告。从案件数量来看,今年4月底以来,东易日盛涉诉案件数量出现明显增长。

过往披露的信息显示,截至今年4月30日,东易日盛及控股子公

“东易日盛”)陷入诉讼旋涡。

9月18日晚间,东易日盛再度披露其新增累计诉讼、仲裁情况。截至公告披露日,除该公司已披露的诉讼、仲裁事项外,其新增累计发生

司连续12个月内累计诉讼、仲裁事项涉及案件共计116件,涉案金额合计约5929.08万元。

此外,彼时东易日盛还在起诉中铁十二局集团有限公司(以下简称“中铁十二局”),诉因是装饰装修合同纠纷。东易日盛申请裁决对方向其支付各类费用共约2689.73万元。

此后不到两个月时间,6月28日,扣除上述中铁十二局案件外,东易日盛及控股子公司近12个月内尚未结案的案件已增至234件,涉案金额合计增至约1.1亿元。

值得注意的是,今年4月底,由于上述中铁十二局案件影响,东易

的诉讼、仲裁事项金额合计约为1010.25万元,超过公司最近一期经审计净资产绝对值的10%以上。

《中国经营报》记者注意到,2024年以来,东易日盛诉讼案件数量明显

日盛及控股子公司涉案金额中,超半数原告案件,约3087.08万元;至今年6月底,其为原告的案件金额占比已不足两成,为被告的案件金额则超八成,约0.92亿元。

此后,自7月份以来,东易日盛还陆续发布17份公告,披露其新增诉讼、仲裁情况。截至9月18日晚间,除其已披露的诉讼、仲裁事项外,该公司新增累计发生的诉讼、仲裁事项金额合计约为1010.25万元。

今年7月份以来,东易日盛未再披露其累计诉讼案件数量,不过,多方数据显示,该公司2024年诉讼案件数量增长明显,已超过去年十余年总和。

注函时表示,2023年,公司关闭店面15处,2024年关闭门店13家。

根据披露信息,东易日盛2024年以来关闭的门店数量及规模均有明显增长,前4个月闭店数量已接近去年全年水平,闭店面积较去年全年翻倍。

受闭店因素影响,东易日盛员工数量也出现明显下滑。

实际上,2021年以来,东易日盛员工数量已连续两年下滑,且2023年较上一年下降近1000人,为近7年来首度降至6000人以下。数据显示,

增多,至今已发布近20条涉诉公告。同时,自2010年以来,该公司涉及诉讼案件超1200件,2024年其为被告的案件数量就已超600件,已超过此前十余年合计诉讼数量。

从披露数据来看,截至去年4月底,东易日盛及控股子公司连续12个月内累计诉讼、仲裁事项涉及案件共计71件,涉案金额合计约为4087.21万元,案件数量及合计金额均低于去年同期。

此外,天眼查数据显示,2010年以来,东易日盛发生的司法案件超1200件,其中发生于2024年的共637件,且该公司为被告的案件共622件,占比均已过半。

整体来看,上述超1200件司法案件中,东易日盛为被告方的案件接近1100件,占比超86%。涉诉案由中,装饰装修合同纠纷居多,占比超30%。

2021至2023年度,该公司员工总数分别为7228人、6149人及5204人。

“自2022年4月起,公司优化内部组织结构、促进管理机构扁平化、加强业务团队的考核制度改革,进一步完善激励机制,提升团队积极性与履职责任。”东易日盛回复上述关注函时表示,因公司2023年至今有序整合、关停了部分门店,职工人数有所下降,公司在持续根据外部经济形势、内部经营情况等进行动态管理,以控制成本,提高人效。

## 亏损扩大

除直接影响员工数量外,东易日盛近年的闭店风波还对其业绩形成一定影响。

“报告期公司出现大额亏损,主要原因是公司根据战略规划关闭部分低效店面引发负面舆情产生连锁反应,导致多家门店经营陷入停顿,被迫闭店。”东易日盛在半年报中表示,公司大额亏损与闭店因素有关。

数据显示,今年上半年,东易日盛归母净利润为-5.40亿元,同比下降260.47%;扣非归母净利润为-3.47亿元,同比下滑122.97%;营收也同比下滑34.02%至8.82亿元。

这并非东易日盛首次亏损。2022至2023年度该公司已连续两年亏损,归母净利润分别为-7.51亿元及-2.08亿元,扣非归母净利润分别为-7.60亿元及-2.16亿元。

“公司已积极采取措施提升经营及流动性。”在今年半年报中,东易日盛表示,公司在减少各项投入,持续调整公司内部组织结构,压缩管理成本;同时推进多渠道、多形式融资,并通过处置公司办公写字楼、厂房、仓库等资产,子公司资产抵押贷款、融资租赁贷款等方式全力筹措资金。

“公司正积极寻找外部战略投资者。”东易日盛表示,董事长陈辉作为实控人,

也在全力推动外部融资,引入资金,提升公司流动性;针对闭店情况,公司承诺不逃废债、不赖账。

实际上,近来东易日盛官司缠身也与其闭店风波无关系。

“2023年以来,公司共关闭了28个店面,其中2024年以来关闭13家,截至目前不完全统计,因闭店涉及未能按原有流程履约的客户1792户,金额约1.63亿元;涉及供应商厂家716个,未支付的采购金额约8560万元。”今年6月份东易日盛监管关注函时,东易日盛指出,受公司闭店影响的消费者和供应商涉及金额已超2亿元。

同时,东易日盛还指出,上述约1.63亿元未履约金额计算方式为未履约完毕合同总额乘成本率后减去已发生成本。东易日盛提醒,因家装业务项目小、流程长、项目现场复杂,工程进度的计量时间长、成本高,且闭店造成的影响在动态发展中,可能导致数据统计存在一定误差。

就债务化解方案及引进战投进展等问题,记者多次致电东易日盛董秘办采访,截至发稿未接通。此外,记者通过邮件向该公司发送采访诉求,截至发稿未获回复。