

境外债重组迎关键转折 “不死鸟”佳兆业闯关

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

佳兆业(1638.HK)历时四年的债务危机被撕开了一道喘息的日子。

4月8日晚间,佳兆业公告境外债重组实施方案之一的“佳兆业计划”生效日期已于2025年4月7日落实,香港高等法院与开曼群岛大法院的司法登记程序亦正式

推进风险化解

从今年3月开始,佳兆业境外债重组“破冰”。

公告显示,截至2025年4月8日,所有“佳兆业香港计划”条件及“佳兆业开曼计划”条件均已达成。据悉,香港高等法院就批准“佳兆业香港计划”颁布的命令副本已于2025年3月24日送呈香港公司注册处处长进行登记,开曼群岛大法院就批准“佳兆业开曼计划”已于2025年4月7日送呈登记。“佳兆业计划”生效日期已落实。

有业内人士分析认为,上述事项标志着佳兆业境外债务重组的关键一步已经完成,两项登记的完成亦在一定程度上确保了佳兆业重组计划的法律效力。

而对于“瑞景计划”的进展,佳兆业方面表示,将适时就该计划及重组的生效日期另行刊发公告,同时也将及时告知公司股东及其他投资者有关重组的任何重大进展。

记者注意到,从今年3月开始,佳兆业境外债重组“破冰”。3月24日,佳兆业公告“佳兆业香港计划”“瑞景香港计划”先后获得法院批准;3月26日,“佳兆业开曼计划”获批;3月28日,香港高等法院取消原定于2025年3月31日进

完成。

2021年10月,佳兆业旗下理财产品出现逾期兑付,公司随后于2021年12月宣布未能支付三笔美元债利息,构成实质性违约。直至2023年10月,佳兆业披露境外债重组计划,其彼时给出两种重组实施方案,分别为“佳兆业计划”(包括佳兆业香港计划、佳兆业开曼计划)和“瑞景



图为佳兆业位于深圳一处综合开发项目。

本报资料室/图

行的对佳兆业清盘呈请的聆讯,并延期至2025年6月30日。

佳兆业董事局主席郭英成在公告中表示,在境外债重组方面,过去几年,公司和财务、法律顾问一直积极与债权人小组及其顾问进行沟通,制定双方同意的整体债务重组计划。2024年8月20日,公司与债权人小组订立重组支持协议,这是公司境外债重组的重大里程碑。拟进行的重组旨在为公司提供长期、可持续的资本结构;提供足够的财务灵活性及恢复空间,以保持业务稳定;保护所有利益相关方的权利及权益,并为所有利益相关方争取价值最大化。

计划”(包括瑞景香港计划、瑞景英属处女群岛计划)。

如今,随着“瑞景英属处女群岛计划”于2025年4月7日在聆讯上获批,佳兆业境外债重组各项计划均已获得批准。

近日,佳兆业方面在接受《中国经营报》记者采访时表示:“有关重组后的战略方向,公司管理层重申,将坚持‘保交付、稳

经营’的核心任务,优先推进已预售项目的竣工交付,以修复购房者信心,同时坚决响应国家关于‘好房子’建设标准,不断为居民创造高品质生活空间。此外,佳兆业将探索新发展模式,通过开发运营、大健康、大文旅、大资管多元产业的发展,实现轻重资产双轨运行模式,推动企业全面升级与发展。”



本报资料室/图

走出危机后的佳兆业开始了新的增长之路,并在业内获得“不死鸟”之称号。

郭英成是佳兆业的创办人,自1999年公司创立之时起担任董事局主席兼董事。佳兆业官网显示,郭英成在房地产、金融、投融资等领域拥有卓越见识和丰富经验,其是公司战略规划、战略发展的领路人,同时重点负责金融集团控股、香港地产公司的综合治理。

眼下,佳兆业试图重现“涅槃”。郭英成在2024年业绩公告中表示:“未来,我们将积极推进本集团经营风险化解,加速重回良性健康发展轨道。”

经营困境突围

截至2024年年末,佳兆业在大湾区有超过百个城市更新项目尚未纳入土地储备,占地面积约3700万平方米。

公告显示,2024年,佳兆业营收约115.61亿元,同比下降55.8%;毛利约2.38亿元,同比下降86%,年内毛利率为2.1%;亏损较2023年增加48.4%至约292.3亿元。报告期内,佳兆业合约销售额同比下降62.1%至约67.57亿元。

佳兆业方面在公告中表示,受房地产市场近年下行影响,公司销售及预售表现持续承压,且由于国内近年债务融资环境困难且充满挑战,公司在通过境内发行新公司债券及境外发行优先票据等融资方面一直面临更大挑战。与此同时,公司承诺向物业买家按期交付物业,公司须优先将可用资金投入预售物业的建设工程,致使公司持续承受重大流动性压力。

截至2024年12月31日,佳兆业的流动负债净额约510.16亿元;以优先票据、银行及其他借款、来自关联公司及公司控股股东的贷款等借款合共约1350.74亿元,其中约1180.78亿元为流动负债;约有1141.58亿元的借款已违约;公司现金及银行结余约6.98亿元。

佳兆业方面对记者表示,公司2024年度预计录得股东应占亏损净额,主要由于房地产行业持续低迷,导致物业销售收入减少,融资成本增加,基于审慎原则,就物业项目及预期信贷亏损增加减值拨备。“随着国家坚决稳住楼市利好政策落地及集团境外债务重组正式获批,佳兆业有信心打开经营修复空间,实现中长期可持续发展。”

财报显示,佳兆业主要从事物业开发、物业投资、物业管理、酒店及餐饮业务、文化中心业务及健康业务等,业务已覆盖粤港澳大湾区、京津冀协同发展区域、长江经济带等主要经济区域,进

驻全国超50个重要城市。

在深圳,佳兆业以“旧改之王”著称。自成立之初,佳兆业专注“再开发”细分赛道,瞄准烂尾楼、旧改等棘手项目。时至今日,佳兆业在产业布局上仍以城市更新为平台,立足于“城市公共服务商”的战略定位。

截至2024年12月31日,佳兆业在全国48个城市合计拥有172个房地产项目,土地储备达2231万平方米,其中粤港澳大湾区土储约1354万平方米,占比61%。大湾区城市中,深圳、广州作为佳兆业多年来深耕的重点市场,其土储在大湾区市场中占比41%。

旧改方面,截至2024年年末,佳兆业在大湾区有超过百个城市更新项目尚未纳入土地储备,占地面积约3700万平方米,佳兆业计划将城市更新储备补充为优质货源,同时输出全流程更新服务模式,赋能产业升级。

佳兆业方面对记者表示,公司当前经营活动正常开展。佳兆业始终坚持把“保交付、保品质”作为首要经营任务,多措并举兑现保交付承诺,履行企业责任,稳固客户信心。2024年全年,佳兆业在深圳、广州、北京、重庆、长沙、汕头、洛阳等多个城市累计交付25个项目,超万套房源,持续兑现美好交付承诺,为业主打造美好家园。

对于今年项目复工及房屋交付计划,佳兆业方面称,将充分挖潜现有交付资源,同时密切跟踪“白名单”项目及闲置土地收储等国家和地方政府的各类扶持政策,全力争取外部资源支持交付工作的顺利推进。同时,公司将坚决响应国家关于“好房子”建设标准,聚力提升产品品质与服务,不断为居民创造高品质生活空间。

全球贸易摩擦升级 家电企业开启隐形应对模式

本报记者 陈靖斌 广州报道

4月3日,美国总统特朗普宣布新一轮加征关税措施,再次引发中美贸易摩擦升级的担忧。该政策一经公布,便在资

本市场掀起波澜,家电板块股价波动明显。对于潜在的风险以及应对措施如何,多数企业暂未直接回应《中国经营报》记者的采访。

尽管如此,在资本市场的

另一个阵地——投资者互动平台上,家电企业则主动安抚投资者情绪。在互动易平台上,多家企业对投资者关心的关税问题作出回应,强调“关税成本将由客户承担”“美国业务占比

相对较小”“对整体营收影响有限”等观点,以减轻市场疑虑。

与此同时,部分家电企业也借机启动股份回购计划,或披露高管增持方案,以稳定市场信心、提振股价表现。这些

动作不仅是对短期资本市场波动的应对,更被视为企业对自身长期价值的认可。

事实上,在此次关税政策出台前,中国家电企业早已开始构建全球化应对体系。记

者了解到,自2018年中美贸易战以来,越来越多的家电企业加快海外布局,通过设立海外工厂、拓展本地市场,以规避地缘政治风险,增强抗风险能力。

家电巨头谨慎应对贸易摩擦

4月3日,美国总统特朗普公布新一轮关税政策,引发全球市场高度关注。当前,中国已跃升为全球最大的家电制造国,美国此番“对等关税”措施,业内的反应格外引人注目。

尽管舆论与市场急切关注家电企业的态度,但在记者采访中,多数企业选择了谨慎沉默,并未直接表态。

“关于具体关税政策的影响,万和方面正组织专业团队进行综合评估。”万和电气一位负责人向记者表示。

其他家电龙头的回应亦显保守。美的集团相关负责人称:“暂时没有回应,如有消息将第一时间通知。”格兰仕则明确表示:“集团已决定不参与相关媒体采访。”TCL实业回应称:“此次采访存在一定风险,目前暂无对外沟通内容。”而创维集团则以“正值股票回购静默期”为由婉拒发声。

相比之下,在深交所互动易平台,面对“关税大棒”带来的不确定性,不少企业迅速作出回应,试图安抚市场情绪。

“美国业务占比较低。”美的集团在回应中直言,暗示其对整体经营影响有限。创维数字也表示:“目前美国市场在公司整体业务中占比较小,对产业链与经营模式的影响较为有限。”

万和电气则详细披露了应对策略:“公司对美出口产品主要为

燃气烤炉、烟熏脱水类产品,交易模式为FOB(离岸价),关税成本由客户承担。尽管关税政策仍存高度不确定性,但目前对公司影响处于可控范围内。公司正积极与客户沟通,共同制定应对方案,并持续提升研发能力和产品质量,以优化内部效率、降低生产成本,从而减轻潜在影响。”

与此同时,一些企业也通过资本运作传递信心信号,试图稳定投资者预期。

4月8日早间,美的集团公告称,将以集中竞价方式回购A股股份,计划投入金额在15亿元至30亿元之间,回购价格上限为每股100元,预计回购股份占总股本的0.2%至0.39%。公司表示,此次回购将用于实施股权激励或员工持股计划,以保障长期发展战略的落地。

值得注意的是,这一轮回购属于美的集团此前公布的“50亿至100亿元回购计划”的延续。若后续按上限执行,该集团自上市以来累计回购金额将达400亿元,刷新A股家电行业的历史纪录。

在此之前,创维集团也已于3月27日率先启动大规模股份回购。公告显示,其旗下凯易公司代表创维集团发起自愿有条件现金要约,拟以每股3.11港元的价格回购最多3.5亿股股份,总金额约10.89亿港元,占公司总股本的15.67%。

加速全球化布局应对地缘挑战

自2018年中美贸易战爆发以来,地缘政治的不确定性促使中国家电企业加快全球化布局步伐。通过设立海外工厂、拓展本地市场,这些企业一方面规避国际贸易壁垒带来的风险,另一方面也增强了整体抗风险能力和供应链韧性。

美的集团在投资者互动平台表示:“目前,公司业务已覆盖全球200多个国家和地区,在海外设立了22个研发中心和23个主要制造基地,布局遍及北美、南美、亚太、欧洲以及中东和非洲等十多个国家。未来,公司将持续推进海外制造基地建设,推动新工厂落地投产,以强化全球制造体系。”

同样加快海外产能布局的还有万和电气。公司在互动平台表示:“泰国工厂一期已实现投产,二期预计将在2025年4月试产。我们始终坚持‘国外+国内’双市场驱动战略,以全面提升企业的风险抵御能力。”

TCL集团的全球化战略更具前瞻性 with 系统性。TCL集团创始人、董事长李东生在2025年3月举办的“全球产业链供应链合作专题研讨会”上指出:“作为一家全球化科技产业集团,TCL集团顺应经济全球化趋势,完成了从‘中国制造出口’向‘全球产业链布局’的战略转型。目前,我们在全球拥有38个制造基地、

46个研发中心,并在主要海外市场建立了5个区域经营中心。通过优化全球业务组织结构,TCL集团不仅有效规避了各类贸易壁垒,也赢得了更多海外市场的认可与信赖。”

这一轮海外布局的战略效果业已开始显现。根据《2024年中国家电(白电)出口年度报告》数据,2024年我国家电产品累计出口额达1286.4亿美元,同比增长14.8%,显示出海外市场的强劲需求和出口增长的持续动能。

从出口目的地来看,对美国市场的出口依旧位居首位,达约235亿美元;日本以约75亿美元位居第二。与此同时,出口至墨西哥、巴西等拉美国家以及阿联酋、沙特等中东“一带一路”市场均保持良好增长趋势。

从区域分布来看,对欧美等传统发达市场的出口呈现回暖态势,而拉美、中东和东盟等新兴市场则成为增长主力。其中,对拉丁美洲的出口同比增长33.1%,达128.6亿美元;对东盟出口为148.7亿美元,同比增长19.8%;中东和北非市场合计出口104.3亿美元,同比增长16.6%;对非洲出口为58.2亿美元,同比增长17.9%。

然而,尽管当前出口表现亮眼,中国家电企业在海外扩张过程中仍面临不少挑战。特别是在全球贸易保护主义抬头、各国



2024年5月9日,万和电气泰国基地启动建设。

本报资料室/图

关税政策频繁调整的背景下,海外布局的复杂性和不确定性也在增加。

家电行业分析师梁振鹏向记者表示,目前中国家电企业普遍采取“海外建厂”策略来规避关税影响,此举在短期内成效显著。“通过在目标市场本地化生产,不仅可避免进口关税,还能降低物流成本,提升产品竞争力。”他指出,但同时也提醒道,“未来在海外产能布局方面,还需密切关注国际贸易政策变动,优化全球供应链管理,并加强与当地政府的协同合作。此外,企

业还应注重技术水平与生产效率的提升,从根本上增强全球竞争力。”

梁振鹏指出,家电企业要实现长期稳健的国际化发展,关键在于打造更加多元、灵活且具有抗风险能力的全球供应链。

他建议企业应摒弃对单一生产基地或供应商的过度依赖,构建多节点的供应链网络,以提升其稳定性与弹性。同时,要深化与海外本地供应链企业的合作,建立互信共赢的合作关系,借助本地资源和政策支持,提升整体运营效率和响应能力。