民营房企融资持续获支持 房地产销售边际改善

本报记者 余燕明 北京报道

"近期,房地产销售和贷款投 放已有边际改善。随着中国城镇 化进程不断推进,我们相信房地产 市场能保持平稳健康发展。"央行 行长易纲近日说。

日前,易纲在香港金管局"国际 金融领袖投资峰会"上作出了这一 表态。他强调,房地产行业关联很 多上下游行业,房地产市场区域特

民营房企增信发债拟扩围

征明显且差异很大,各城市政府在 支持刚性和改善性住房需求。

最近,交易商协会、房地产业 协会联合中债信用增进投资股份 有限公司(以下简称"中债增信公

"增信支持发债的民营房企范围在扩大,有利于畅通民营房企融 资渠道。"

今年10月底,央行副行长潘 功胜前往中债增信公司开展专题 调研,并召开座谈会。潘功胜表 示,近期以来,中债增信公司支持 民营房企发债融资工作,对维护民 营房企债券融资稳定发挥了重要 作用,产生了良好效果。在坚持 "房子是用来住的、不是用来炒的" 定位的同时,加大对民营房企债券 融资的支持力度。

据《中国经营报》记者了解,中 债增信公司已获得单一主体集中 度监管豁免,可支持前期已获得增 信的民营房企的持续发债需求。

针对龙湖拓展、碧桂园、新城 控股、美的置业、旭辉集团等多家 民营房企的流动性资金需求,中债 增信公司不断推进通过增信方式 发债,帮助民营房企平稳接续债 务,提振市场信心,确保民营房企 开发项目的正常建设和按期完 工。此外,金辉控股、新希望地产 和合景泰富等民营房企也有意向 采用增信模式发债融资。

今年10月中旬,卓越集团完成 了2022年第一期中期票据簿记发 行,本金规模6亿元,发行利率 3.5%,由中债增信公司通过直接担 保方式提供增信支持,银行、理财、 稳定房地产市场中发挥着重要作 用。央行积极支持房地产行业健康 发展,降低了个人住房贷款利率和 首付比例,鼓励银行通过"保交楼" 专项借款支持已售住房建设交付,

司"),召集金辉控股、新希望地产、

信托、证券等6家机构参与了认购。

公司全额担保发债融资的第六家

民营房企。据统计,今年8月以来,

中债增信公司已增信支持新城控

股、美的置业、龙湖拓展、碧桂园、

旭辉集团、卓越集团6家民营房企

发行了8只债务融资工具,发行规

债券在二级市场出现大幅波动,此

次交易商协会、房地产业协会联合

中债增信公司召集21家民营房企

召开座谈会,体现了各方对民营房

企融资通道恢复畅通的支持和重

视,对稳定市场信心有积极作用,

有利于引导商业银行等金融机构

恢复并加强对民营房企的贷款、投

围在扩大,有利于畅通民营房企融

资渠道。"中指研究院企业事业部

研究负责人刘水说,"后续将有更

多的民营房企通过中债增信公司

量占国内房企比重超过70%,民营

房企数量占行业比重90%以上。

一些市场人士分析称,当前民营房

据公开资料,民营房企规模体

"增信支持发债的民营房企范

资,帮助民营房企穿越周期。

发债融资。"

近期,部分民营房企的股票和

模累计达到了83.68亿元。

卓越集团成为了由中债增信

德信中国、大华集团、仁恒置业、雅 居乐等21家民营房企召开座谈 会,介绍中债增信公司支持民营房 企发债融资工作相关进展,并听取 各方意见建议。

这次座谈会是交易商协会从 今年8月以来第三次召开民营房 企座谈会。今年8月以来,中债增 信公司已推进了十余单房企增信 项目,支持新城控股、美的置业、龙

湖拓展、碧桂园、旭辉集团、卓越集 团等多家民营房企发债融资83.68 亿元,累计带动民营房企发债融资 155亿元。

据了解,龙湖拓展、美的置业、 新城控股、碧桂园、旭辉集团、卓越 集团等民营房企正在推进第二轮 增信发行项目,金辉控股、新希望 地产、雅居乐等民营房企发债融资 也在积极准备中。



近期,交易商协会召集21家民营房介召开座谈会,介绍中债增信公司支持民营房介发债融资 工作相关进展,并听取各方意见建议。

企遇到的发展困难是阶段性的,主 要是受各方快速去杠杆、非理性收 缩等因素影响,这就需要发挥金融 市场跨期资源配置作用,帮助民营 房企穿越经济和行业周期,中债增 信公司对民营房企发债融资给予 支持,可以帮助市场回归理性判 断,修复对民营房企的信心。

据记者了解,近期部分优质民 营房企在更加主动地进行债务管 理。在今年前三季度合约销售额 同比下滑了48%的情况下,雅居乐 集团仍然如约兑付了多笔债券。 今年10月,雅居乐集团已经先后 按期偿付了一笔本金为15亿元的 境内私募债及一笔本金为9.5亿元 的优先级资产支持证券。

近日,龙湖集团提前偿还了 51亿港元银团贷款,这些贷款的 到期日为2023年。龙湖集团还计 划继续偿还34.5亿港元银团贷 款,并已向贷款行发出了提前还 款通知,这些贷款的到期日也是 2023年。此外,龙湖集团控股股 东还在公开市场上收购了合计 780万美元本金的由该公司发行 的优先票据。

龙湖集团首席财务官赵轶在 日前举办的投资人电话会议上表 示,公司正在着手准备资金赎回明 年4月到期的美元债,完成后2023 年到期的刚性债务只有200亿元左 右,且集中在下半年。龙湖明年在 境外没有任何到期债务。

更待销售改善经营现金流

到今年10月底,国内房企在未来一年内到期的债务余额约为 9553亿元,其中信用债余额约为6340亿元,海外债余额约为3213 亿元。

"如果当前销售没有出现明 显的复苏回暖态势,面对未来一 年到期规模庞大的债务,民营房 企仍然面临巨大的偿债压力。" 刘水称,"需要更有效的系统性 措施,在需求端、供给端、金融端 同时发力,防范化解民营房企的 债务风险。"

根据中指研究院的统计,到今 年10月底,国内房企在未来一年 内到期的债务余额约为9553亿 元,其中信用债余额约为6340亿 元,海外债余额约为3213亿元。

对此,刘水建议,在需求端加 大刚需和改善性需求释放的支持 力度,特别是重点城市具有示范和 带动效应,在限购、限贷方面进一 步调整放松,促进销售回暖。销售 回款增加,能够补充房企的经营现 金流。

在供给端对部分民营房企进 行混改和增信,提高信用水平,从 而增强融资能力。目前金融机构 对房地产行业预期较弱,部分民营 房企依靠自身能力,很难有效融 资。在金融端,需要从贷款、发债 等方面出台具体措施,定向支持民 营房企融资,修复金融机构对房地 产行业的信心。

惠誉评级企业研究董事沈家 超表示,近期国内房地产政策宽松 带动了一些高线城市和国有房企 的市场表现,但是只要购房者信心 持续低迷,新房销售就很可能难以 得到显著改善。房企能否如期保 质交房,依然是消费者购买期房的 主要担忧。

房企延期交房可能会继续抑制 消费者购买新房的意愿。当前解决 "保交付"问题的措施,如政策性银 行提供专项贷款、商业银行成立房 地产纾困基金为停工项目提供建设 资金,一定程度上有所帮助。

"但是,这些措施实施起来可 能面临挑战,并且若要大幅恢复市 场信心,亦尚需时日。"沈家超说。

根据中指研究院的数据, 2022年前10个月,百强房企销售 总额接近6.1万亿元,同比下降了 43.4%,降幅较上月收窄了1.7个 百分点。其中,百强房企单月销 售额同比下降了26.5%,环比增长 了1.6%。

百强房企之间的销售业绩分 化仍然明显。据克而瑞研究中心 的数据,今年10月,单月销售业绩 环比增长的百强房企占比近半。 其中,前50强房企销售表现优于 行业整体,逾30家房企实现单月 环比增长。

相比民营房企,央企国企凭 借其经营稳健、市场信誉较高等 优势,积极推盘营销,在今年10 月份完成了抢收。比如,招商蛇 口单月销售额同比增长了51.8%, 华润置地同比增长了36.6%,中海 地产、建发股份、华发股份的销售 表现同样出色,单月环比增幅均 高于30%。

"一方面,央企国企集中布局 在一二线核心城市,凭借稳健的经 营、畅通的融资优势和政府信用背 书,更受购房者信赖。"中指研究院 相关分析师在报告中称,"另一方 面,央企国企积极通过多盘联动、 打造购房节、促销活动及提供特惠 房源等为销售造势、蓄客,进一步 转化成了销售业绩的增长。"

吴亚军交班 仕官生陈序平接棒 龙湖集团去家族化

本报记者 余燕明 北京报道

10月最后一个周五港股收盘 后,龙湖集团控股有限公司 (00960.HK,以下简称"龙湖集 团")宣布,吴亚军辞任执行董事、 董事会主席,转任上市公司战略发 展顾问。

今年58岁的吴亚军,1994年 创办了龙湖集团,执掌公司的时间 长达28年。在中国,这个年龄的 大部分女性,都已经退休。

与吴亚军一同卸任执行董事 职务的,还有她的老搭档邵明晓, 转任非执行董事。邵明晓在2006 年加入龙湖集团,2011年开始担任 执行董事。今年3月,他已经交出 了首席执行官的职位,并获委任为 董事会副主席。

龙湖集团选择在周五港股收 盘后发布人事变动,试图预留充分 的时间让投资者消化这一信息。 近一年时间里,市场对民营房企的 风吹草动极为敏感。

接下来的周六日连续两天,龙 湖集团专门召开了两场投资人电 话会议,吴亚军都有亲自出席,发 言答问。她强调自己从公司退任 的一个重要原因,是身体状况不允 许过度操劳。

根据吴亚军自述,她长期患有 糖尿病、甲状腺减退,前段时间做 了一个眼睛手术,还需要继续治 疗。过去几年,心脏还有问题,一 直心率过快,最近出现了心悸,有 待进一步检查。

尽管龙湖集团已经为吴亚军 的交棒接班做了足够的缓冲铺排,

但二级市场仍没有完全消化掉这 一重大人事变动。

宣布吴亚军卸任后的第一个 股票交易日,龙湖集团在港股低开 近15%,盘中一度跌超40%,创下 历史最大日跌幅。同时,龙湖集团 名下债券多数下跌,盘中触发临时 停牌。当天,龙湖集团收跌近 24%,每股价格跌至10港元,总市 值只有628亿港元左右。

为了抵消投资者对龙湖集团 经营状况和财务业绩的担忧。10 月31日,龙湖集团安排了51亿港 元资金,提前偿还了2023年到期 的部分银团贷款。吴亚军家族信 托实际控制的上市公司控股股东, 当天通过公开市场增持了龙湖集 团300万股股票、500万美元优先 票据,以表示坚定看好公司和行业

发展前景。

接班执掌龙湖集团的职业经 理人是现年40岁的陈序平,他是 龙湖集团一手培养起来的仕官 生。陈序平在2008年通过校招加 入龙湖集团以后,历任工程经理、 项目经理、地区公司总经理及集团 地产航道总经理。

今年3月,陈序平就已经接任 了首席执行官职位。此前龙湖集 团的这一职位由吴亚军、邵明晓先 后担任。

至此,陈序平已经出任了上市 公司的执行董事、董事会主席和首 席执行官,成为龙湖集团真正的掌 舵者。吴亚军顺利完成了对龙湖 集团的交接班,把公司未来的经营 管理权交给了职业经理人,而不是 来自家族的亲友。

仕官生陈序平

对于新的掌舵者陈序平来说, 吴亚军和邵明晓对这位年轻高管 都给出了很高的评价。

吴亚军说陈序平是一位成熟的 接班人,"我觉得他在投入度、忠诚 度和商业思路上,是一位可造之 材。"吴亚军为自己挑选的接班人, 是龙湖集团一手培养提拔起来的仕 官生,而不是空降的职业经理人。

"龙湖集团早就是深度机构化 了,我们的干部队伍是一层一层培 养到今天,他们担当了重要岗位,对 公司的忠诚度,对公司文化和价值 观的理解,贯彻稳健和审慎的经营 原则,都没有问题。"吴亚军说,她已 经关注陈序平的成长有十几年时间 了,尤其在最近七八年,跟陈序平有 过很多的交流,"一路看着他走来。"

2008年从清华大学土木工程 专业毕业后,陈序平就加入了龙湖 集团成为一名仕官生,这是龙湖集 团面向校招生推出的一项内部人 才培养计划。在龙湖集团内部,仕 官生的职业发展路径通常是在两 三年内做到项目总经理,五年以内 晋升中层管理人员,个别优秀的仕 官生在十年内能够成为集团高管。

作为一名仕官生,过去14年 职业履历里,陈序平在龙湖集团先 后担任了工程经理、项目总经理、 地区公司总经理及集团地产航道 总经理。

陈序平在2016年底接任了龙 湖集团成都公司总经理,当时龙湖 集团在成都的全年销售额是70.5亿 元。到2020年底,龙湖集团在成都 的全年销售额已增长至225.4亿元。

陈序平在担任龙湖集团成都 公司总经理期间,充分展现了他的 业务与领导能力。从2016年到 2021年之间,成都公司无论是住 宅开发业务,还是基于TOD模式 的商业运营、长租公寓、智慧服务 等航道,以及养老等"点心"业务, 都能够排在龙湖集团各个城市公 司的前列位置。

2021年7月,龙湖集团进行了 新一轮的组织架构调整,新设立地 产航道,由陈序平出任总经理。由 此,C1地产开发、C2商业运营、C3 长租公寓、C4智慧服务、C5房屋 租售、C6房屋装修并列成为了龙 湖集团的六大航道业务。

地产开发业务一直都是龙湖 集团最主要的收入来源,陈序平负 责的C1地产开发航道,不只是统 管住宅开发,商业、长租公寓等其 他重资产相关的航道业务,如土地 获取、建造等平台化功能,也都置 于C1地产开发航道业务之下。

龙湖集团向投资者公开推介 陈序平,是在2021年8月,当时他 与吴亚军、邵明晓一起出席了龙湖 集团2021年中期业绩会。当着一 众投资人和媒体,邵明晓说,"陈序 平是一位知识结构非常全面、十分 勤奋,而且领导力很强的集团高 管。他非常年轻,出生于1982年, 是从我们内部体系里培养出来的 年轻高管。"

陈序平在今年3月接任了首 席执行官的职位后,2022年度中 期业绩会上,吴亚军表示对陈序平 取得的成绩感到满意,"陈序平在 过去近半年 CEO 职位上的工作, 超出了我的预期。"

在电话会议上,陈序平向投资 人表示,"我现在兼任CEO,从战 略到执行都要贯彻下去。房地产 业发展到今天,我们在战略上梳理 得很清晰,执行过程中也非常透 明。龙湖集团现有的五大主航道 (整合后),每个项目都要执行到 位,确保战略落地。"

陈序平也进一步介绍,龙湖集 团在今天取得的成绩,除了这么多 年的稳健经营之外,也与从去年开 始的战略聚焦不无关系。在战略 聚焦上主要有两个重点,一是城市 聚焦,二是航道聚焦。

"未来五年时间,我们的目标是 商业、租赁住房、空间服务、智慧营 造这四个经营性航道产生的利润占 比过半,收入占整个集团的30%。" 陈序平说,"那时候,龙湖集团就完 成了去地产化。二十年后,龙湖集 团在地产之外的经营性收入目标, 做到1000亿元。"

"准备了很久"

对龙湖集团在此时宣布进行 交接班,吴亚军也很紧张,因为难 以预料可能会引发的市场反应。

10 月底发布的这份重大人事 变动公告,龙湖集团提前做了大量 准备。趁着周六日港股休市,龙湖 集团连续两天召开了投资人电话 会议,吴亚军都亲自出席了。她耐 心地向市场传递一个信息,这时候 交接班并不意外,之前已经准备了 很久,也有充足的理由。

在投资人电话会议上,吴亚 军表示,此次辞任"虽然所有人觉 得突然,但我不觉得突然"。吴亚 军的卸任,也许会发生在今年更 早一些时候,但现阶段房地产行 业的波动起伏,吴亚军和龙湖集 团都有顾虑。

今年8月上旬,瑞银发布了一 份研究报告,当中对几家国内民营 房企的现金流状况表达了担忧,并 下调了这些民营房企的信用评 级。同日,还有市场消息称龙湖集 团的商票出现了拒付违约。龙湖 集团当天港股收盘下跌逾16%。

受房地产行情整体低迷影响,

今年上半年,龙湖集团合约销售额 同比下滑了近4成。一直到8月 份,龙湖集团单月合约销售额才实 现了同比转正,结束了2022年以 来连续数月的销售下滑。

与吴亚军卸任公告一同发布 的,还有一份龙湖集团在近期的 经营状况简报。2022年第三季 度,龙湖集团实现合约销售额598 亿元,同比增长了0.8%;前三季 度,龙湖集团经营性收入约171.8 亿元,年内新开了9个商场;最近 2个月在北京、上海、合肥、成都等 城市新获取了10个土地项目,拿 地金额约108亿元。龙湖集团称 公司运营节奏有条不紊,年内已 无到期债务,财务状况健康安全。

吴亚军在电话会议上对投资 人说,虽然行业很困难,存在着诸 多风险,但龙湖集团本身比较淡 定,发展比较顺畅,基本面越来越 好,今年三季度以来销售开始回 正,年内到期债务都还清了,明年 的债务也在提前准备,"现在辞任, 我认为是一个比较好的时机。"

把公司的经营管理权交给职

业经理人,而不是让家族成员接 班,吴亚军自称是受到了美的集 团老板何享健的启发。吴亚军 曾经去美的集团考察学习企业 数字化,在跟何享健和方洪波交 流的时候,吴亚军注意到这两个 人之间的互动形式非常好,彼此 尊重和欣赏,同时也把企业做得 更出色。

作为老板,吴亚军对龙湖集团 管理模式的思考,深度机构化、职 业经理人化一直是重要的特征。 早在2011年,吴亚军就把首席执 行官的职权交给了邵明晓,在公司 管理上退居二线。从何享健交班 模式上得到的启发,吴亚军更加笃 定可以把龙湖集团交给职业经理 人来打理。

卸任了执行董事和董事会主 席,吴亚军现在龙湖集团的新职 务是战略发展顾问。为了让投资 人安心,吴亚军在电话会议上表 示,"我是公司大股东,我的大部 分资产在股票里,跟你们坐在一 条板凳上。我还是会关注龙湖的 经营情况,关注商业模式对不对,

在哪儿做生意,跟谁做生意,能不 能赚钱"。

龙湖集团在上市之初,吴亚军 就通过设立安排家族信托实现了 对公司的控制。目前,龙湖集团的 控股股东为Charm Talent International Limited(以下简称"Charm Talent"),直接持有上市公司大约 27.23亿股股份,占已发行总股本 的43.41%。

Charm Talent 🗎 Silver Sea Assets Limited (以下简称"Silver Sea")全资持股,而Silver Sea则是 # HSBC International Trustee Limited(汇丰信托)以XTH信托 的受托人身份全资控制。

XTH信托是由吴亚军的女儿 蔡馨仪通过汇丰信托作为受托人 设立的一项全权信托。2018年, 吴亚军将其设立的吴氏家族信托 所持Silver Sea的全部股权转让予 XTH信托。不过,在控制权安排 上,蔡馨仪已承诺促致控股股东 Charm Talent 根据吴亚军的指示 行使所持龙湖集团全部股份的投 票权。