

退市房企众生相

记者 吴典

2022年的3月,有一批港股房企缺席了年报季,这场缺席后来催生了内房历史上最大的“停牌潮”,其中有企业至今仍未复牌,更有甚者已经被退市,消失在资本市场的视野中。

一年后,A股市场也上演了相似剧情。

2022年年报披露完毕后,包括嘉凯城、宋都股份、阳光城、泰禾等在内的十余家房企开始“披星戴帽”,站在退市的悬崖边。

面对退市风险,房企们有挣扎求生的,大股东出手拟提前兑现业绩补偿,将转型提上日程,释放增持信息以提振股价;也有尝试自救失败后无奈躺平的;亦不乏认清形势,放弃资本市场幻想,继续埋头保交付的。

它们没能挺过这一轮调控的冲击,但在退市的悬崖边却表现各异。

花式求生

5月30日午盘后,被债权人提请破产重整的金科股份股价异动拉升,期间一度涨超9%,截至收盘上涨6.98%,报收0.92元,总市值49.13亿元。

这是公司股价跌破1元后的第5个交易日,也是增持计划开启的阶段性成果。

今年初,金科股份股价在2元附近,距离触发1元面值退市条款还有一定距离,随着持续阴跌,5月19日金科股价来到1.24元,债权人申请破产重整加速了股价的下坠。5月22日、24日、25日三个交易日里金科遭遇3个跌停,股价直接来到0.86元,危险逼近。按深交所相关规定,若上市企业股票连续20个交易日收盘价均低于1元,则会被强制退市,且没有退市整理期,直接终止上市。

为避免面值退市,提振投资者信心,金科股份打响“保卫战”。

24日晚间,公司抛出一则增持公告,称包括董事长周达、总裁杨程钧等在内的18位董高监及核心骨干将在自公告披露日起6个月内,以自有资金通过二级市场集中竞价方式增持公司股份,金额合计不低于500万元,且不超过1000万元。

根据相关数据,5月25日及26日,大股东金科控股指定的增持主体财聚投资通过集中竞价交易方式累计增持股份1462.91万股,成交金额



图虫创意

证券代码	证券名称	挂牌状态	6月2日收盘价	若股价持续下跌,触发面值退市时间
000540.SZ	*ST中天	已停牌	---	已触发
000616.SZ	*ST海投	正常交易	0.83	6月13日
000656.SZ	金科股份	正常交易	0.91	6月20日
000667.SZ	ST美置	已停牌	---	已触发
000671.SZ	ST阳光城	正常交易	0.47	6月9日
000732.SZ	ST泰禾	正常交易	0.43	已触发
000918.SZ	*ST嘉凯	已停牌	---	已触发
600077.SH	*ST宋都	正常交易	0.58	6月13日
600393.SH	ST粤泰	正常交易	0.45	6月8日
600466.SH	*ST蓝光	已停牌	---	已触发,将于6月6日终止上市
000620.SZ	*ST新联	正常交易	1.59	---
600823.SH	ST世茂	正常交易	1.17	---

吴典制表

合计1285.10万元,26日金科股价上演地天板。29日,财聚投资继续增持410万股,成交金额354.6万元,均价0.865元/股。

真金白银的护盘下,金科股份股价走出谷底,从最低的0.77元回升至0.92元,但困境显然没有结束,一方面大幅波动的股价距离安全线仍有距离,另一方面公司面临的纠纷还在继续,30日晚间,金科股份公告称金科服务要求公司返还15亿元借款。据悉,该笔借款源于去年7月,彼时金科服务称为应付金科控股资金危机,将向其借款15亿元,年利率8.6%。

和金科一样,嘉凯城也曾尝试挣扎自救。

4月底,随着年报的发布,嘉凯城股价逼近1元大关,警报在其头上拉响。

公司随即打响组合拳,先是释放影院前景,

随后为支持公司发展,增厚净资产、优化资本结构,其大股东华建控股在近期发函表示,拟将一笔大额业绩补偿的履行时限提前至2023年末,为了提振市场信心,二股东浙江国大集团更是直接派出“援军”支援嘉凯城董事会。

消息放出后,嘉凯城连续三个交易日涨停(5月11日、12日、15日),股价回升至0.9元,一度看见曙光。可惜这一势头没能持续,此后其股价转头继续向下狂奔,15日至30日的区间跌幅达到39.53%,市值缩水至9.38亿元。

相较于金科股份和嘉凯城,“河北王”荣盛发展未雨绸缪,在股价逼近1元之前便开展新动作,不同于上述两家,荣盛发展将转型提上了日程。

5月28日荣盛发展对外表示,拟以发行股份的方式购买控股股东持有的荣盛盟固利新能源

68.38%股权,布局新能源锂离子电池赛道,助力公司向多元化方向发展。

公开资料显示,盟固利主要从事新能源汽车用锂离子电池、储能用锂离子电池及锂离子电池关键材料的研发和产业化。中国汽车动力电池产业创新联盟数据显示,4月国内三元动力电池装车量前15名中未见盟固利的身影。3月行业排名中盟固利以0.01GWH位列第15名,市占率0.06%。

因该收购事项,荣盛发展目前已在停牌状态,这也为公司争取了更多喘息机会。停牌前,荣盛发展的股价为1.17元,距离安全线仅一步之遥。

无力挣扎

有企业挣扎求生,也有企业无奈躺平,任由自己滑落。

例如新力,在停牌了18个月,其于今年4月13日被摘牌,从港交所退市,成为爆雷房企退市第一股。它的退市源自2021年9月,彼时董事长张园林在投资者的“逼债”下退出群聊,公司股价随即暴跌,而后紧急停牌,此后再未复牌。

流动性危机面前,新力的境况急转直下,董事长所持股票被强制平仓、主要财务人员离职、财报无法正常发布、项目陷入停工……2022年8月,公司债权人提出清盘呈请,新力未提出反对,同年12月被正式颁布清盘令,复牌可能一降再降,最终走向退市。

有业内人士震惊于新力的“躺平”,但也有声音认为,该公司已经陷入无力回天的局面,挣扎无用。

如今,A股市场也有一批“新力们”,它们或正躺在退市的路上。

如蓝光发展,在连续20个交易日每日收盘价低于1元后,其收到了上交所下发的告知书,内容指出公司已触及终止上市条件,公司需做好股票终止上市的有关工作;再如中天金融,其在5月19日收到关于终止上市的告知书,原因同样是连续20个交易日收盘价低于1元。

据记者不完全统计,截至5月30日,A股还有7家房企股价低于1元,分别为泰禾集团、嘉凯城、粤泰股份、阳光城、宋都股份、海航投资、金科股份。

其中,泰禾集团已经连续17个交易日收盘价低于1元,5月17日起至5月30日连续10个

交易日跌停;阳光城则从5月5日开始,至5月30日连续跌停18个交易日,股价从1.38元跌至0.55元,连续12个交易日收盘价低于1元;粤泰股份也是从5月5日开始下跌,18个交易日录得17个跌停。

这些企业的退市已成定局。在广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,从目前的情况来看,部分房企退市在情理之中,虽然这意味着其在资本市场再融资的渠道被关闭,但其他融资渠道并未关闭;同时因企业债务问题未解决,境内外投资主体对其风险比较担忧的情况下,不管是融资功能,还是公司治理能力等,也都被大大削弱了,留在资本市场上的意义并不大。

按照相关规定,倘若被终止上市,这些企业股票将转入全国股转公司代为管理的退市板块挂牌转让。

“预计重新回归主板的可能性较低。”同策研究院研究总监宋红卫向记者分析道,主要有两方面原因,一是出险房企近两年仍然面临较为集中的到期债务,而销售市场在今年依旧较为低迷,销售现金流很难覆盖短期债务;二是尽管给予政策支持,提供并购贷、纾困资金等,但这些仅限于优质房企去收并购出险房企资产,从当前执行情况来看,基本都有很大折扣,若按折扣力度来看,资不抵债是大概率事件。因而,退市房企中的大多数很难做到还清债务,更不要提扭亏为盈,回归主板。

不过宋红卫也表示,退市危机下,出险房企的债务重组进程可能会加快,债权人和企业的预期可能都会发生变化,“有优质资产的房企还是值得一搏的,例如大股东增持提升股价、拓展新的融资渠道、加快项目处置及销售回款等方式,但若既没有优质资产,又有债务压力,破产是大概率事件”。

一个事实是,在资本市场无力扭转局面的房企在交付端依然没有躺平。

有即将退市的房企员工对记者表示,公司并非想躺平,而是“无能为力”。据其透露,公司当前主要的精力不在保壳,而是在保交付。

以泰禾为例,其当前正在通过“一项目一策”盘活存量资产。截至2023年4月底,泰禾已得到批复的政策性纾困资金额度为22.18亿元,其中已收到10.09亿元,未收到部分将随工程进度而逐步发放,纾困资金的注入让此前停止的项目得以重启。

资本市场的大门正在关上,但房企的项目还得继续……

杨惠妍“动刀”碧桂园

记者 孙婉秋

碧桂园新舵手杨惠妍启动了上任后第一次大规模调整。

5月31日,市场有消息称近期碧桂园调整了公司的组织架构。《国际金融报》记者了解到,当日上午,碧桂园召开全国区域中心总会议。会议结束后,碧桂园集团内部发文官宣了组织架构调整和相关人员任命。这份加注特急的公文,一天前便完成拟稿。

实际上,过去几年行业进入深度调整期,碧桂园为适应外部环境,曾多次调整组织架构,但动作大多聚焦于区域的拆分合并,此次调整则直接“动刀”中核,侧重控股集团治理结构的变化。

组织变阵

具体思路是对控股集团的业务进行梳理,将强地产属性的组织架构迭代为多元发展的新架构。

最直观的表现是一分为四,控股集团层面下设地产集团、科技建筑集团两大产业集团和新业务事业部、创新投资事业部两大业务板块,上述四个业务板块为平行关系,由控股集团统一管理。

调整后,控股集团将主要负责战略管控,下设财务资金中心、招采管理中心、人力与行政中心、品牌与社会责任中心、风控审计监察中心,数

字化管理中心6个职能部门。

地产集团负责房地产开发及代管代建业务,下设6个职能部门(投资策划、品牌营销、运营管理、招采管理、财务资金、人力行政)和2个事业部(海外及特区事业部、代管代建事业部)。

新架构之下,管理层的职权也发生了变化。

控股集团层面的最高领导为莫斌,地产、科技建筑、新业务、创新投资四个业务板块的负责人依次是程光煜、丁杰、黄宇英和周鸿儒。

具体来看,莫斌除了控股集团总裁一职外,还担任科技建筑集团的董事长。

集团层面副总裁共有8位,包括程光煜、丁杰、伍碧君、黎晓林、杨丽兴、黄宇英、李静、欧阳宝坤。

排名最高的是常务副总裁程光煜,他还任地产集团CEO,三个月前的人事调整中程光煜已是碧桂园管辖业务条线最多的高管,此番变动后程光煜将全面掌舵地产业务;原博智林机器人公司董事长、广清区域总裁丁杰职责不变,现多了科技建筑集团总裁的任职;CFO伍碧君分管财务资金中心;黎晓林分管人力与行政,3月的调整中黎晓林卸任了运营中心负责人职务,此番其职权范围在人力资源的基础上多了行政管理;杨丽兴负责招采管理;黄宇英除了此前统筹协调博意设计院业务开展的职责外,还将担任新业务板块负责人,这里的新业务指现代农业等;李静负责品牌与社会责任;欧阳宝坤在福建区域、浙江区域总裁的基础上,还将分管控股集团资金中心法务部。



图虫创意

一体两翼

虽然分拆为四项业务,但地产开发依然是当前碧桂园的权重业务,此次人员任职除了控股集团层面也包括地产集团。

CEO程光煜之外,碧桂园的地产集团还设有5名副总裁,他们都是当前碧桂园的“封疆大吏”。老臣苏柏垣依然主管海外业务,其还担任海外特区事业部总经理;副总裁杨志成、谢金雄、姚舒扬、卜德华、欧阳腾平分别为江中区域、沪苏区域、粤东区域、佛肇和深莞惠州区域、贵州区域总裁。

构成了碧桂园的“三驾马车”。去年行业形势剧变,碧桂园对多元业务进行了调整,具体动作包括整合旗下建筑子公司和原博智林旗下的总包单位,成立科技建筑集团,同时大力拓展代管代建市场。

彼时楼市持续底部徘徊,碧桂园把河南当地项目的“代管代建”列为了未来一年内“最重要的工作”之一,莫斌在投资人电话会上透露,目前“监管机构的政策支持力度很大,河南政府很希望(公司)参与保交楼稳民生工作,希望政府投资平台收购后,清理干净后交给我们‘代管、代建、代销’”。据悉,碧桂园未来要接手的代建项目,主要由政府投资平台委托建设,收入会相对更有保障。

年初业绩会上,杨惠妍也强调了碧桂园建筑起家,全链条发展,这些都是其做代建业务的先天优势。虽然对代建业务寄予厚望,但记者了解到,考虑到当前碧桂园的代建业务体量,此次调整依然置于地产集团旗下。

另一翼——科技建筑被视为碧桂园的第二增长曲线,此前杨惠妍表示,要把发展新兴产业的主要精力放在科技建筑和代管代建上,为公司中长期发展做铺垫,“非常有信心能做成功”。公开资料显示,截至2023年2月,博智林已有28款建筑机器人投入商业化应用,累计交付超1700台。

地产式微,这艘巨轮试图在稳定基本盘的前提下,寻找更多前行的动能。

此前地产开发主业、机器人业务、现代农业