

碧桂园的救赎

■青岛财经日报/首页新闻记者 赵彭 周润



据记者向知情人士采访获悉,目前碧桂园员工情绪稳定,工资方面发放正常,项目仍在推进。

8月11日,碧桂园控股快速拿出了解决方案,在保交楼的同时,向市场传递积极信号。已经在筹备债务重整,近期有望启动相关程序,已聘请中金为财务顾问主导重整事宜,并与债权人保持沟通,保障公司的长远发展,并为债权人保存价值、维护利益。

8月12日,“21碧地02”“22碧地02”“22碧地03”等多只碧桂园境内债同时发布债券停牌公告。

积极自救

记者留意到,在本次事件中,舆情虽有发酵,但并未引发市场过度的恐慌。

据分析,根据豁免条款,8月7日碧桂园两笔美元债,仍有30天宽限期。如若届时未能支付,才构成实质性违约。对于碧桂园来说,在这个时间点主动“暴雷”,有可能会牺牲股价,甚至引来一些“博弈”之说。但是前置危机,主动排雷,寻求技术性解决,也是明智之举。

与恒大等房企此起彼伏的多元化发展不同,碧桂园一直较为专注主业。而且,与恒大资不抵债不同的是,截至2022年底,碧桂园的净资产为3096亿元。“暴雷”后,碧桂园在内外部的利益保障上做了不少保全,其较为诚恳的态度,一定程度上缓解了外界的疑虑。同时,7月以来,房地产新政策也正在陆续落地,这将有助于提振全行业的信心,带动销售端回暖,也为碧桂园解决债务问题提供了较好基础环境。

碧桂园在《盈利警告内幕消息公告》中,提及了现金流安全、降低成本、做好金融支持、保交楼化解债务四项自救措施。

易居研究院研究总监严跃进在采访中表示:“碧桂园发布的公告既是企业自身的一次全面梳理,也对于我们下半年行业健康发展有非常多的启发意义。”

严跃进分析指出:“解决购房者的交付问题和债权人债权兑付问题,依然是后续房企要积极把握的两项工作,也是防风险的重要体现。”严跃进认为,“碧桂园不会是第二个恒大。客观上说其确实面临很多问题,且很多问题逻辑和恒大类似。但碧桂园实际上在风险方面是可控的。”

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也表示,“碧桂园没有搞非理性的多元化经营,也没有恒大那么多复杂的资本运作。而且,碧桂园在物业管理、建造技术等方面一直在探索向高质量发展转型,向新模式转型。另外,近期房地产市场的诸多利好信号,也给了碧桂园不同于彼时恒大的缓冲周期。”

资料显示,2020年到2022年期间,碧桂园的权益合同销售金额从5707亿元降到3575亿元,资产规模从20158亿元降到17445亿元,负债规模也进一步下降,提前一年完成了“三道红线”的要求。

权益合同销售金额的下降,体现了经营的困难。资产规模的下降和负债规模的下降则体现了碧桂园在变现资产来获得现金偿债。据一位已经离职的碧桂园员工分析:“碧桂园这几年一直在通过出售持有的资产来偿债。到眼下,有价值的资产应该已经卖得差不多了,剩下的可能比较难变现,也特别容易成为损耗,因为过去那种模式,讲究的就是快速周转。”

可以看出,销售下降给偿债带来了更多的压力。这在8月10日公告中也可以获得证实。通俗地讲,就是“三道红线”以来,碧桂园面临了融资困难。资产变现偿债的方式并不可持续。而受供需关系转换影响,销售持续恶化,导致碧桂园面临危机。

房企困境

在《盈利警告内幕消息公告》中,碧桂园承认,“未能洞见房地产市场供求关系已发生重大变化”“化解行动不够及时有力”,是造成本次危机的原因之一。

自2021年开始,国内城市化进程接近尾声,人口数量减少,人均住房已接近发达国家水平,房地产市场的供需关系逐渐完成了角色转变。全国商品房的销售额也从历史最高点2021年的18万亿元,在一年时间内迅速滑落到13万亿元左右。

随着销售的下降,市场逐渐困顿。尽管此间,从中央到地方围绕“保交楼、保民生、保稳定”做出了一系列的政策安排部署,但在政策效力发挥之前,全行业的资产负债表的深度收缩,使得所有房企都代价惨重。

7月底、8月初,ST泰禾和ST阳光城先后退市。而碧桂园对外宣布美元债票息延期后,富力地产8月10日发布公告称,公司有两笔金额达到1000万元的商票为逾期状态,逾期金额合计307274万元,逾期原因为“面临一定的流动性压力”。远洋集团也紧随其后在8月14日以官宣的方式宣布一笔于2024年到期的美元债未能在8月13日宽限期结束前支付利息导致发生违约。中指院数据显示,2023上半年已经有2家房企退市,8家房企锁定退市,预计2023下半年数字还将扩大。

这些房企的共同点在于:此前在房地产高速发展时代,通过“高杠杆、高负债、高周转”方式积累了较高的债务总量。目前债务已经暴雷或者融资严重不畅。

房地产作为国民经济支柱产业,产业链较长,

经营涉及面也较广,始终牵动着国计民生。房企“暴雷”,会直接导致购房者的权益受到严重损害。他们不仅面临无法如约收房的压力,甚至有可能面临房产被收回的巨大风险。另一方面,供应商、合作伙伴等也将受到影响。他们可能无法按时收回款项,导致资金链断裂,甚至可能面临破产的风险。

诸葛数据研究中心监测数据显示,2023年7月重点监测的30城新房销售面积为943.36万平方米,环比下跌27.59%。可见,全行业的阵痛仍在继续。

不难看出,碧桂园的困境,其实是整个房地产行业面临的困境的一个代表。对于市场来说,不仅要考虑如何纾困,更多的也要预防风险性共振。对于碧桂园来,不仅要力争实现自我救赎,更要为行业树立一个标杆。

8月15日,国新办就7月份国民经济运行情况举行发布会。国家统计局新闻发言人付凌晖就碧桂园事件表示,“目前房地产市场总体处于调整阶段,部分房企经营遇到一定困难,特别是一些龙头房企债务风险有所暴露,影响市场预期。但看到这些问题是阶段性的,随着市场调整机制逐步发挥作用,房地产市场政策调整优化,房企风险有望逐步得到化解。”

严跃进在采访中表示,“一旦碧桂园倒下,将影响更多民营房企,因为类似问题不仅限于碧桂园一家企业。当前市场再也不能承受住一家万亿级头部房企出事了。”李宇嘉也认为:“碧桂园发生风险,对市场预期和房地产上下游产业链都影响巨大。”

世联集团大客户中心总监赵朋指出:“碧桂园所面临的困局,也是整个行业所面临的困境,救助碧桂园可以有效稳定楼市的信心,减轻市场恐慌情绪,维护房地产市场的稳定。但另一方面,救助碧桂园也有可能面临一些市场性的道德风险。因此,对于是否救助要谨慎评估。同时,在救助的方式和政策上,应有统一的考量和公平公正的体现。”

相关链接

近50家A股公司被问询碧桂园相关风险

自8月8日,碧桂园爆出未能支付美元债票息以来,据统计,截至8月21日,在沪深两市,至少49家上市公司遭投资者问询与碧桂园的业务往来、应收账款等。

49家上市公司涉及房地产的上下游产业公司如设计公司、家电供应商、精装公司、建筑材料供应商及与碧桂园合作的房地产开发企业和银行等。

据统计,8月至今,投资者至少向浙商银行、江阴银行、中国平安、交通银行、民生银行、浙商银行、中国银行、招商银行、兴业银行等九家银行提问关于碧桂园的问题。

问题涉及碧桂园在银行的风险敞口、坏账金额、贷款余额等问题,截至目前,仅浙商银行和江阴银行回复了投资者的提问。

有投资者向江阴银行提问“公司在碧桂园上的风险敞口有多大?”江阴银行回复称,本行对碧桂园无集团授信。截至2022年末,本行住房按揭贷款占贷款总额比例仅9.72%,规模较小,整体风险可控之类。感谢您对本行的关注。

对于浙商银行,投资者提问称“听说贵公司给碧桂园贷款上千亿元,是否属实?公司恒大,碧桂园、融创、滨江等民企的贷款余额是多少?能否说明?”浙商银行在回复中否认了“千亿贷款”的传言,“截至2022年末,我行最大单一借款人贷款余额为63亿元,不存在上千亿元的情况。前十大贷款客户中,归属房地产业的贷款余额为181亿元,占我行发放贷款和垫款总额的1.18%。”综合

债务危机

碧桂园的境外债券利息兑付的高峰是即将到来的9、10月份,年内到期的境内债务达101.9亿元。据Wind数据,9月2日,一笔私募债“16碧园05”将到期,债券余额为39亿元。另有一笔债券余额为4亿泰铢的海外债“碧桂园4%N20231019”将于10月19日到期。此外在11月2日,公司债“19碧地03”到期,债券余额为99亿元。

8月11日傍晚,面对公司成立以后的最大困难,碧桂园官方发布致歉信称:“坚持不躺平,通过加快销售、盘活资产、削减支出、控股股东支持等措施千方百计全力自救,尽最大努力保交付、保信用。”致歉信落款为碧桂园董事局主席杨惠妍和碧桂园总裁莫斌。

致歉信中提到,“碧桂园公司管理层进行了深刻的反思,虽然对本轮市场调整周期有所预判,但对市场下行的深度、烈度和持续度估计不足,未能及早作出更有力的应对措施,未能洞见房地产市场供求关系已发生重大变化,对三四线及更低线城市投资比例过大、负债率压降速度不够等潜在风险的认识不够深刻,化解行动不够及时有力。”

不难看出,碧桂园已经身陷危机。需要说明的是,这里深陷危机的是碧桂园地产,也就是碧桂园控股集团。由杨国强家族实控的另一家港股上市公司碧桂园服务集团和纽交所上市公司博实乐教育(原碧桂园教育集团)在本次事件后均受到一定的波及。

值得注意的是,碧桂园服务在2023年7月30日曾经向国强公益基金会(香港)捐赠20%股份。接受股份捐赠的香港国强公益基金会承诺,将在十年内持有捐赠股份并委托杨惠妍方面行使股份投票权。

公告显示,国强公益基金会(香港)有限公司于香港设立,根据香港法例属公益慈善机构,其创始成员为杨惠妍的妹妹、杨国强的三女儿杨子莹。企查查显示,国强公益基金会(香港)有限公司成立于2023年6月13日,公司类型:无股本担保公司,注册资本:100港元。此举被业内敏感人士捕捉后,预判为碧桂园在即将到来的巨额偿债压力前未雨绸缪。但据了解,此次捐赠并非临时起意,2022年初杨惠妍就开始谋划捐赠事宜,由于流程复杂,一年多后才落地。

努力实现三个转化,发挥非公企业党组织政治核心作用

■新华锦集团有限公司 蔡新环

习近平总书记在民营企业座谈会上指出:非公有制经济要健康发展,前提是非公有制经济人士要健康成长。

首先需要通过加强非公经济组织党建工作,引领促进民营企业健康成长。非公企业党建作为新时代基层党建新格局中的重要组成部分,在夯实党的执政基础和群众基础方面发挥了重要作用。加强非公经济组织党建工作,充分发挥企业党组织的独特优势和作用,对解决企业发展中的矛盾和问题,促进非公企业健康发展同样具有重要意义。新华锦集团党委在总结近年来的实践经验,特别是全市组织实施两新组织党建“百万提升工程”以来,按照市委和市委非公综合党委要求,结合实践,不断探索,逐步形成了具有自身特色的理论知识和工作思路。

一、抓住经济发展这个结合点,实现组织建设由弱向强转化

组织建设是党建工作的基础性工作。当前,非公企业党建工作的首要任务是加强组织建设,扩大组织覆盖面。要实现非公企业党的组织建设由弱向强转化就必须抓住经济发展这个党建与企业发展的结合点,努力实现双促进。新华锦集团党委始终坚持“围绕发展加强党建,依托党建推动发展”,在搭建领导班子时,采取党委会与董事会、党委会与经营层交叉任职,同时,要求各子公司建立健全组织机构,人员配备到位,完善考核评价机制,确保党委及时了解企业经营状况、把握发展方向。各级党组织紧密结合集团发展,不断探索和适应企业改

制后的新形势、新情况,全力推进党的基层组织建设,深入持久地开展了学习贯彻党的十九、二十大精神和“不忘初心、牢记使命”主题教育、党建“百万提升工程”、党史学习、党支部评星定级管理工作、“讲党性、守规矩、做表率”等系列主题教育活动,进一步加强党组织和党员队伍建设,提升党员、干部的党性修养、政治素质和能力水平,切实把增强“四个意识”、坚定“四个自信”、坚决做到“两个维护”贯彻到集团经营和发展各方面,不断提高党建工作质量,为集团实现高质量发展提供了坚强的思想、政治和组织保证。

目前,新华锦集团党委下属基层党组织26个,共有党员518人。集团党委荣获“先进基层党组织”、“青岛市两新组织党建工作示范点”称号,数十人荣获省市“优秀党务工作者”和“优秀共产党员”称号。集团由小到大发展成为中国民营企业500强,位居山东百强企业和青岛百强企业第66位和第6位,在青岛民营企业服务业10强位居首位。集团也获得了省委、省政府颁发的“改革开放三十年山东省优秀企业”,山东省、青岛市“首批履行社会责任示范企业”“山东省优等信誉企业”“青岛经济成就卓越贡献奖”等多项荣誉。实践证明,抓住经济发展这个结合点,是实现非公企业党的组织建设由弱向强转化的关键。

二、抓住载体建设这个突破点,实现工作方式由旧向新转化

非公企业党建工作既是一个老课题,又是

一项新课题。如果非公企业党建仍然固守传统工作方式,不与时俱进和创新发展,不仅无法开展正常的党建活动,甚至会影响到党组织的凝聚力和战斗力。这种工作方式由旧向新转化的突破点就是载体建设。新华锦集团党委在广泛开展“党建百万提升工程”活动、创建五星党支部等系列活动基础上,突出两大创新。一是促进党建文化与企业文化相结合,创建学习型党组织和学习型企业。集体化发展的企业需要有先进的企业文化支撑。新华锦集团把握党建作为一种先进的文化与提高企业文化的凝聚力紧密结合起来,进一步增强企业的核心价值观和社会责任感。积极引导党员树立“民营企业党组织和党员新时期保持先进性的具体要求必须体现时代性、体现市场的竞争性、体现企业经营性”的理念,组织开展了学习践行《新华锦文化手册》演讲比赛,使“责任、诚信、创新、共赢、发展、人才、知行”的新华锦理念进一步得到了深化和升华,提炼并编印了《新华锦文化手册》和《新华锦员工文集》,丰富完善了新华锦的团队精神。二是加强党建信息网络建设,打造党的先进性建设新平台。党建信息化是非公企业党建工作与时俱进的具体体现,更是保持党的先进性的必然要求。在党建工作中,集团充分利用“灯塔-党建在线”网络平台、《新华锦报》、公众号和党建工作群,组织党员开展网上学习和交流活动,有效解决了企业党员教育管理的实际问题,整合了党建信息资源,为加强党的先进性

建设创设了新载体。

三、抓住携手共建这个着力点,实现党建功能由虚向实转化

经过学习和总结我们认识到,企业必须依托社会而存在,社会环境为企业党组织和党员不仅提供了发展空间也开辟了用武之地。同时,社会发展也强烈需要各方共同参与。所以要真正实现党建功能由虚向实转化,仅仅在企业内部要开展党建工作是不够的,必须把企业党建工作放在区域这个大环境中,抓住携手共建这个着力点,促进非公企业党建和各领域党建的有机结合。集团勇于承担社会责任,热心社会公益慈善事业,近五年集团累计向社会捐款捐物价值500余万元。以新华锦命名的长期慈善项目“新华锦西部助学项目”自2015年启动以来,已连续开展了8年,共资助了1933名贫困在校学生,发放助学金2902400元。2020年疫情之初,受政府委托,集团利用自身国际资源优势,积极帮助联系国外客户采购防疫物资,并向青岛市卫健部门捐赠了价值100万元医用防护用品,集团党委还积极组织党员干部和群众募集348万元善款。此外,集团向韩国驻青总领馆、日本驻青总领馆、日本京都市和宫崎市等积极捐赠防疫物品。党建功能的实化,是党员在携手共建中得到了锻炼,党组织在社会环境中实现了壮大,企业党组织真正成为了政治核心,形成了强大的创造力、凝聚力、战斗力,企业也在社会化的发展过程中树立了良好形象,赢得了认可。