

增收不增利 大发地产高负债下的上市路

继10月11日在港交所成功敲锣上市,大发地产集团有限公司(以下简称“大发地产”)于近日再度引发资本市场关注。相比内房股近期以来的一片惨淡走势,大发地产这家此前不被看好的区域性房企,上市首周的股价却走出了一条从企稳到上扬的上扬曲线。然而这家黑马房企的经营数据并没有想象中好看。一方面,土储多位于华东三四线城市,去库存的红利收尾让市场变得不可期;另一方面,增收不增利的尴尬也让这家负债率达到270.8%的中小房企负重前行。



市场出现衰退或城镇化步伐放缓,或将致使大发地产财务状况及经营业绩受到重大不利影响。

负债270.8% 高资产负债率待解

业绩大增在使大发地产获得外界关注的同时,也暴露了其增收不增利的问题。

根据招股书,大发地产毛利率和纯利润率出现下滑,2015-2017年,大发地产毛利率分别为15.9%、18.1%和14.9%;纯利润率分别为7.9%、3.3%、3.4%,目前行业的纯利润率水平为10%。

值得注意的是,举债扩张在助力大发地产业绩提升的同时,其负债率水平一路攀升,现金流情况也不容乐观。

招股书显示,大发地产2015-2017年净资产负债率分别为196.5%、150%和270.8%,虽然2016年的净资产负债率同比有所下降,但这一数据到了2017年猛增了120.8%。上市前夕,截至2018年4月30日,大发地产净资产负债率为235.6%,同样远高于行业平均负债率水平。

现金流方面,2015年及2016年,大发地产经营活动净现金流分别为-7.92亿元、8.55亿元,2017年这一指标再次转负,为-23.93亿元。

行业人士指出,从上述财务指标来看,大发地产当前面临着较大的债务及资金压力,这也是大发地产谋求上市的主要原因,目的就是借助资本市场平台以融资回血。大发地产在招股书中也坦承,上市融资所得将有一部分用于偿债,此外还表示未来会借助发行债券、资产证券化等拓宽融资路径。

严跃进对大发地产进行了风险提示:“大发地产当前除负债压力较大外,现金流缺口也较大,如果在现金流不足的情况下继续加杠杆,大发地产或将面临一系列因财务安全问题引发的公司运营问题。”此外,严跃进还表示,销售业绩增长不是一个线性的过程,也是有周期的调整和风险的,所以不能盲目乐观,要警惕棚改货币化安置政策调整所带来的风险。

就上市着力降低负债还是继续举债扩张”“业务深耕长三角,如何平衡城市布局”以及“百万土储如何实现千亿愿景”等问题,北京商报记者致电大发地产,不过截至发稿,未获回复。

北京商报记者 崔启斌 荣蕾

开盘走稳 逆势上扬

10月11日,大发地产在港交所敲锣上市,成为今年以来继正荣地产、弘阳地产之后,第三家成功在港股亮相登陆的境内房企。值得一提的是,与大发地产一同站在聚光灯下的,还有同日上市的美的置业,不过两只内地地产股却在香港资本市场演绎出了不同的姿态。

在大发地产与美的置业股票首发之时,全球资本市场正经历惊魂一周。10月11日,美国道·琼斯指数已连续两天暴跌,累计跌幅超1300点,创下今年2月以来最大跌幅;香港恒生指数当日跌逾千点;A股市场也跌势不减。在此背景下,美的置业发行1.8亿股,发售价格17港元/股,首日上市即破发,报收15.92港元/股,跌幅达6.35%;大发地产发售2亿股,却逆市走稳,守住了4.2港元/股的发售价,盘中最高为4.26港元/股。

自上市首日股价走稳之后,10月12日-15日,大发地产“三连升”——股价连续三日稳定上升,曾最高至5.13港元/股,较首发价格涨幅最高达22%。截至10月23日收盘,大发地产收于4.62港元/股,仍较发售价高出10%,相比一众“跌跌不休”的内房股而言,行情乐观。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,在近期港股市场持续低迷的大势下,大发地产股价表现逆势上扬,反映出了资本市场对这一新股的认可,此外,也说明其股票价格存在被低估的情况。

同策研究院首席分析师张宏伟分析认为,除股票价格被低估因素外,大发地产上市时间处于三季报前后的节点,业绩表现也是支撑其股价上涨的一大因素。

重仓华东三四线的AB面

大发地产此前的发展,并未如喜庆的企业名称一般顺遂。作为已建业22年、资历长于众多内地房企的“老人”,截至上市敲定,外界给它的定位仍然是区域性、中小型房企。

资料显示,大发地产原名凯润房地产,1996年发迹于浙江温州,创始人系葛和凯与另一位独立个人投资者。2001年,大发地产挺进上海并将总部迁至沪上,此后又先后于2003年、2008年将地产业务开拓至江苏省及安徽省。该公司专注于长江三角洲地区住宅物业的开发及销售,绝大部分收益也来源于此。从营收数据来看,大发地产2015-2017年营业收入分别为6.77亿元、6.57亿元和44.14亿元,2017年营收增长迅猛,相比2015年增幅超过500%。

有业内人士表示,大发地产此前的经营战略一直较为保守,2017年的业绩猛增与企业少主的激进扩张不无关系。

据了解,2015年,葛和凯辞去管理层职位,仅保留高级顾问一职,其子葛一①以大发地产董事会主席身份全面主持公司事务。此后,大发地产一改以往的保守打法,规模竞跑开始加速。

值得一提的是,职业经理人廖鲁江的加入,更使得大发地产表现出了前所未有的规模渴望。2018年2月,廖鲁江加入大发地产任首席执行官,在这之前他于世茂房地产担任执行董事,负责营运、资讯科技及人力资源事宜,更早前曾于龙湖地产人力资源部门任职。入职

一个月后,廖鲁江于公开场合提出了大发地产冲击千亿的计划,以及五年达到3000亿元的目标。廖鲁江直言,在大鱼吃小鱼的行业背景下,做大规模是中小房企唯一的生存之路。且大势已定,格局未定,中小房企还有超车机会。

然而有业内人士表示,大发地产的千亿弯道超车梦实现难度较大。

一方面,从大发地产招股书披露的业绩增长原因来看,大发地产近年来的业绩大增一是因为期内交付面积增长2倍有余,二是其平均售价由2016年的4258元/平方米增长至2017年的13639元/平方米。然而,昔日为区域性房企带来政策春风的棚改货币化正在退场,对于大发地产这家曾因重点布局三四线、实现业绩收割的区域性房企而言,不得不思考三四线城市开发红利将尽的问题。

另一方面,上述业内人士认为,大发地产当前的土储以及布局还不足以支撑起它的千亿野心。截至2018年6月30日,大发地产拥有由29个项目组成的多元化组合,包括24项住宅物业、4栋商业综合楼及1个办公楼层。其中5个项目位于上海,而24个项目位于江苏省、安徽省及浙江省,公司拥有土地储备总建筑面积223.88万平方米。从城市布局来看,除上海、南京外,大发地产持仓重地多位于三四线城市,占到其土储比例的近七成。

对于企业布局,大发地产在其招股书中表示,长三角区核心城市的土储及高效获地能力是自身竞争力所在,将继续深耕长三角地区,并于华南、华中、西南及西北等地寻求机遇。在招股书中也提及布局风险,如果经营所在任何物业

江苏银行北京分行在2017年度信贷政策执行情况综合评估中被评为一等

近日,中国人民银行营业管理部对辖区内银行2017年度信贷政策执行情况开展了综合评估。此次评估工作中,江苏银行北京分行被评为一等。

江苏银行北京分行自成立以来,始终高度重视信贷政策执行工作。下一步工作中,北京分行将不断提高执行宏观信贷政策的主动性和自觉性,创新金融产品,改进金融服务,优化信贷资源配置和结构,更加突出对经济发展重点领域和薄弱环节的支持,进一步提升自身服务水平。

江苏银行北京望京支行开展“党员进社区”活动

为庆祝改革开放四十周年,江苏银行北京望京支行与望京花家地南里社区联合举办了“改革开放四十年老党员座谈会”主题活动,共有30多名社区老党员参加此次活动。

活动现场,大家其乐融融畅谈改革开放四十年,中国共产党给老百姓和社区居民的生活带来了怎样翻天覆地的变化。望

京支行的党员干部也就江苏银行北京分行的“党员进社区”活动进行了介绍,为社区居民讲解了金融安全知识,引起了社区老党员的共鸣和认同。江苏银行北京望京支行将以此活动为契机,坚持党员走进社区、服务社区,更多地与社区开展共建活动,发挥好党员先锋模范作用,让金融知识进社区、进万家!