

# 二递招股书 中梁能否如愿上市



中梁控股集团有限公司(以下简称“中梁”)近日在港交所网站上更新上市招股书,发起了对港交所的新一轮上市冲刺。这家素有“小碧桂园”之称的浙系房企,通过近三年的疯狂扩张,成功实现从百亿到千亿元的跨越。在业内人士看来,中梁为了上市所做的准备已经十分充分:土地方面,中梁已经备足了粮草;资金方面,其现金流近年来实现转正,尽管其负债率已经大幅下降,不过根据其招股书,有分析称其赴港IPO有为偿还信托贷款的嫌疑。此外值得一提的是,截至2018年底,该公司地产业务遍及全国124个城市,有353个项目。不过公司仍旧摆脱不了对长三角地区的倚重,2018年长三角地区仍然贡献94%的收入。中梁上市之路能否一帆风顺水,吸引着外界的目光。

额分别达到336.8亿元、757.9亿元、1455.3亿元,涨幅分别为100.48%、125.03%、116.56%,三年均实现业绩翻番,排名房企销售排行榜第18位,提前三年完成了2017年提出的“双千亿”目标:到2021年,销售总额和总资产均超过千亿,目标进入20强,冲刺10强。”

在业内人士看来,迅速布局三四线,踏准三四线周期,是中梁成为地产黑马的主因。在其于2016年将总部搬到上海后,便根据“总部一线,布局三四线”的战略开始全国化扩张,并成功借力三四线城市楼市去库存和棚改政策的东风,拿地扩张加速并实现规模及业绩提升。

而谋求上市的中梁已然开始转舵二线。亿翰智库数据显示,2019年前3个月,中梁新增土地货值314.4亿元,房企排名第16位。其中,中梁布局的二线城市占比不断提升,提速布局重点二线的策略逐步显成效,目前已成功布局20多个省市、130余座城市,基本覆盖全国重点城市群的重要城市。

就三四线去库存和棚改政策接近尾声,后续如何调整城市布局战略以及拿地策略”的问题,中梁方面认为,棚改政策的变化不会对公司业绩造成较大影响,主要是因为中国三四线城市的基数很大,三四线棚改政策的调整不可能一刀切,减少棚改货币化需要因地制宜,完全退出需要一个过程。不过,中梁方面也表示,2018年下半年以来,公司已经加大对二线城市的比重,目前已进入天津、杭州、重庆、成都、长沙、苏州、合肥等20座二线城市。未来公司将继续扩大在全国的业务,并进一步提升在二线城市的渗透率。

值得一提的是,高速狂奔的中梁,似乎有意把控着负债这根关乎企业稳健安全经营的“弦”。资料显示,2015年、2016年中梁净资产负债比率分别达1335%、1790.2%,远超地产行业平均负债率水平;不过时至2017年,中梁净资产负债比率下降至339.5%;到了2018年上半年,这一数字已下降至44.6%。

然而据招股书,当前中梁控股的借款大量为信托贷款(总共有109笔,占借款余额的58%),2018年下半年新增信托贷款的利率通常在10%以上,甚至高达13%-15%。有业内人士指出,信托贷款的成本较高,需要在融资后有超强的盈利能力来逐步偿还借款和利息。一定程度上,这对于盈利水平有待进一步提高、现金流在近两年方实现转正的中梁而言,应该形成一定压力。中梁在招股书中也披露,倘若上市成功,公司募资所得款项将用于现有物业项目或一些项目的建筑成本,偿还绝大部分将于2019年到期的信托贷款,以及用作一般营运资金。

“对比而言,相较于过去一轮在香港上市的房企,中梁的实力更强且成长性很高,建议在后续上市进程中积极研究企业现存的一些漏洞,以便顺利拿到上市资格。”严跃进说道。

北京商报记者 孟凡霞 荣蕾

## 二递招股书

5月14日,中梁因6个月内没有完成上市,导致去年11月13日递交的上市申请材料“失效”。在此三日之后,中梁重新递交了新的招股书。

按港交所规定,递交IPO资料后,若超过6个月还未上市,根据程序会显示为失效,需递交新的财务资料。而显示为“失效”的上市申请将在新上市公司查询的“没有进展”一栏中显示,此前刊登的上市文件内容将无法获得。

据悉,早在2018年5月,就有消息传出中梁启动IPO工作,虽然中梁正式递交IPO申请是在半年之后,但其规模也是近十年来拟上市房企之最,彼时外界便对中梁上市寄予厚望。另据公开资料显示,为了此次IPO能够顺利进行,中梁首先开始境内重组以简化公司架构,将从2015年后无法获得销售收入的所有项目公司从集团中剔除。同时,作为重组的一部分,中梁也将涉及不同专业知识、技能及资源的非核心业务剔除在外。

就此前申报材料所处的“失效”状态,中梁方面未明确回应原因。不过,该公司在接受北京商报记者采访时表示,和此前2018年上市的诸多房企比起来,中梁拟IPO阶段已是千亿房企,资产规模较大,公司已配合监管部门要求补充了相关数据,更新后重新挂网。目前中梁上市进程仍在有序推进。

## CFO屡生变数

因为事关上市融资大任,在中梁的上市进程中,CFO空缺一直是其绕不过的一个话题。

在2018年11月中梁首次递交上市招股书之时,CFO一职便无人任,而根据最新递交的招股书,同此前一样,中梁的首席财务官依然空缺。招股书显示,

财务高管只列出了现年38岁的财务总监凌新宇。

值得一提的是,近年来中梁的CFO岗位可谓屡生变数,挖人不断却又变动频频。北京商报记者梳理发现,2017年,中梁曾挖来绿地香港前CFO游德锋助阵,但游德锋仅过了半年便宣布辞任;当年底,中梁控股又挖来泰禾前CFO罗俊,无独有偶,罗俊也只待了半年时间便再度“出走”。

外界甚至有分析称,游德锋、罗俊在加盟中梁、出任CFO不满半年后相继离开,是因为对上市事宜拉动有限。而在中梁CFO维持了一段“空窗期”后,2019年4月,旭辉原CFO游思嘉、碧桂园原财务总监吴渊先后入职中梁地产,不过此后公告披露显示,二人职位均为副总裁,CFO仍然空缺。

就明星职业经理人游思嘉及吴渊的加盟,中梁方面表示,两员地产大将主要负责公司未来资本市场工作及内部财务管控。

一般而言,公司上市之前,无法获得海外融资支持,因此融资来源大多集中于信托、债券等利息较高的融资渠道,融资成本也随之高企。此前急速扩张的中梁,也面临着此问题。通过吸纳知名标杆房企的财务人士,中梁似乎有意复制新招揽人才在“老东家”成功助力企业上市的丰富经验,以求助力公司顺利实现上市,拓宽融资渠道、优化财务结构。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,两位财务大将的加盟不仅是基于上市所需,更是企业未来优化发展的选择。“房地产业经过多年发展,已经逐步由资源主导转变为能力主导,能力主导阶段决定企业能力的就是人才,因此各房企对于人才的引进和引进后如何让其为企业发展发挥作用越来越重视。”

## 转舵二线

数据显示,2016-2018年三年时间,中梁销售金

(上接A1版)

# 产权缩水18年 强佑·府学上院 硬伤在身”

## 看房人的担忧

“买个126平方米的大两居,楼层好点的话,总价就近千万了。可是因为产权缩水就要少住20年,想想还是觉得有点亏!”府学上院住宅年限的缩减,成了宋鑫心里的一个结。

不过宋鑫称,销售人员宽慰他,房产证上的70年产权,指的是土地的使用权年限,到期的只是土地使用时间,不是房产,到时候可以继续缴纳土地出让金重新取得房屋土地使用权。如果国家有拆迁计划,则无偿征用土地,并对地上物作价补偿。

“房屋的所有权永久属于购房者,这个不用担心,如果需要拆迁,会依照当时的市值评估价格来做赔偿的。”

北京商报记者了解到《物权法》第一百四十九条规定:“住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,依照法律、行政法规的规定办理。”

就上述关于住宅用地使用权届满后续期的规定,实际上,市场之中也存在一些不同的看法。有分析称,

相关规定给了买房族一颗“定心丸”,自动续期解决了土地使用权和房屋所有权在期限上的冲突问题,消除了购买者对土地使用权年限的后顾之忧。但也有些人担心,法律并没有对续期的土地使用费支付标准和办法做出明确规定,这也给产权带来了不稳定的因素。

宋鑫的担忧似乎还没有消除。

“尽管如此,我还是对于产权缩水有些介意,模糊的到期续约实际上没有给我实在的安全感。如果后续土地出让金以市值评估,房产也在我购买后确实有所升值,预期自己还是比较吃亏。”宋鑫如是说。

北京商报记者 孟凡霞 荣蕾/文并摄