

极力反对清盘呈请 恒大还有底牌吗

恒大终于直面自己被要求清盘呈请的境地。

6月28日早盘,恒大发布内幕消息公告,针对前日Top Shine Global Limited of Inters hore Consul(Samoa) Limited于香港高等法院对恒大提出的清盘呈请,恒大表示公司将极力反对该呈请,虽然6月20日恒大发布的复牌指引公告好似露出一丝微光,恒大方面也预期此次该呈请不会影响本公司的重组计划或时间表,但是根据目前情况来看,投资者对于恒大处置债务的问题依然信心不足,最大的底牌物业陷入“强执门”,恒大手中的底牌似乎所剩无几。

清盘呈请

所谓“清盘呈请”,指的是如果公司的负债过多,其债权人及/或公司成员可以入禀法院提出清盘呈请,清盘呈请提出后,法院将进行清盘呈请聆讯,如果清盘申请通过,法院会发出强制清盘令,颁令公司变卖资产以偿还债务、分配剩余财产等。

“通俗来说,清盘呈请的意思是清算的申请,即要求对恒大进行清算处理。”易居研究院智库中心研究总监严跃进也向北京商报记者解释道,当然此类申请是投资者发出的,企业也完全可以做出反驳。

就在恒大公告的前一日,有媒体报出,据香港高等法院网站公告,Top Shine Global Limited of Inters hore Consul(Samoa) Limited已于香港高等法院向中国恒大集团提出清盘呈请,据悉,呈请人共涉及恒大财务协议金额8.625亿港元,呈请人由连浩民代表。

对于此类申请,香港法院将于8月31日召开聆讯,即法院调查。对于此类投资者的要求,恒大做出回应,即恒大方面已与其进行多轮沟通,但对方仍向法院提起对恒大的清盘呈请。同时恒大表示,恒大将继续和境内外债权人做好债务重组工作,同时确保生产经营稳定。

恒大近三年财务状况一览



2019年中报	
营业利润	674.88亿元
利润同比	-36.39%
总负债	20552.69亿元
负债率	83.55%

不会影响重组

眼下对于恒大来说,除了突如其来的清盘呈请,还必须面对重组倒计时的压力。

正是因为担心清盘呈请可能对重组带来的影响,在6月28日早间的公告中,恒大除了“极力反对”清盘呈请外,更强调了预期该呈请不会影响公司的重组计划或时间表。

尽管几日前恒大刚刚收到交易所复牌指引,恒大方面也表示不会影响重组计划或时间表,但此次的清盘呈请事件毫无意外也会对恒大本就艰难的债务境况带来负面影响。

“清盘呈请的负面影响肯定大于正面。”诸葛找房数据研究中心首席分析师王小媵表

2021年中报		2021年中报	
营业利润	495.93亿元	营业利润	11.38亿元
利润同比	-26.52%	利润同比	-97.7%
总负债	23241.8亿元	总负债	23052.97亿元
负债率	86.24%	负债率	82.71%

示,如上面所说,此次事件说明恒大在处理债务的过程中仍有一些纠纷。无论本次债务规模的比重高低,都会引起一些舆情风险。在债务处理的过程中,还需尽量和投资者进行协调沟通,满足投资者的需求。

严跃进也认为,此类事件至少说明投资者对于恒大处置债务的问题依然有纠纷,所以会提请此类清算的要求,也要求恒大需继续做好和投资者的沟通问题,进一步确保恒大债务问题的有效解决。虽然清算达成的概率很小,但也会对恒大造成压力。

严跃进还进一步提示,此类事件需要积极应对和解决,否则漠视投资者的需求,即便

其投资比重不大,也容易引起舆情风险和债务风险。另外对于港股一些企业来说,也要积极从恒大此类事件中做研究,尤其是一些企业债务压力比较大的时候,相关问题其实都很有可能会遇到,这都是当前需要积极关注的地方,要更好地对问题和妥善解决问题。

等不到“白武士”

据目前恒大最新的2021年中报显示,截至2021年6月,恒大负债合计23052.97亿元,负债率高达82.71%;而对比近三年数据来看,恒大负债率均超过了80%,20年同期负债率

高达86.24%。国家出台的房企三条红线全踩,令人咋舌的高额负债让恒大拿不到贷款,资金链断裂,新楼盘开不了工,老楼盘建到一半烂尾。上游的投资方供应商们无法资金回笼,下游的买房人交了钱拿不到房。

自经历债务危机爆发、挣扎半年后股价狂跌,2021年年报刊发前夕宣布股票停牌,曾有机会作价200.4亿港元出售的恒大物业也未能实现,到如今的被提清盘呈请,一路走来,恒大始终深陷危局。

尽管恒大已经在甩卖一批能够处理的项目,老板许家印也自掏腰包,通过变卖别墅、私人飞机等方式套现,但对缓解债务危机来说依然杯水车薪。被许老板寄予厚望“大干3个月实现量产”的恒驰汽车也被推迟至9月。恒大自身的底牌似乎所剩无几。

对于此次事件对恒大的影响以及下一步计划等问题,北京商报记者也联系了恒大方面相关负责人,恒大方面表示以公告为准,暂无更多回应。

而关于恒大能否走出危机,严跃进对此分析,实际上还是有可能走出危机的,当前应该说债权人虽然也有不同的意见和“抗议”,但总体上恒大应该对于此类问题的解决能力是增强的。要真正走出危机,或许需要明年了。若能和其他机构或找到“白武士”合作,此类问题的解决也能加快完成。

“恒大的债务危机已经成为行业的共识,靠回款走出现金流危机的概率极小。”王小媵向北京商报记者表示,对于购房者来说,恒大的房子入手谨慎度一定是更高了,企业想要自救还是需要行业机构的支持,更多的是重组的方向,恒大预期将于7月底前公布初步重组方案,这决定着恒大是否能够走出债务危机。

北京商报记者 卢扬 实习记者 孙永志

净利仅增长1% “一根辣条”艰难闯关IPO

三战港交所,卫龙上市路坎坷。6月27日晚间,卫龙通过港交所上市聆讯,有望冲击“辣条第一股”。2021年5月和11月,卫龙曾两次向港交所递交上市申请,不过均以“失效”告终。更新后的招股书显示,2021年卫龙营收净利均实现增长,但净利增速不足1%,大幅放缓。

根据更新后的招股书,卫龙经销及销售费用、管理费用分别增长40.3%、78.6%,以致净利润率下滑。在三番闯关港交所IPO的过程中,卫龙曾尝试上调产品价格以改善盈利,不过越卖越贵的辣条、低俗营销以及食品安全问题让卫龙深陷争议之中,也使其上市之路越发扑朔迷离。

三闯港交所

两次上市申请失效后,卫龙再度冲港交所IPO。

6月27日晚间,根据港交所消息,卫龙通过港交所上市聆讯,摩根士丹利、中金公司和瑞银集团为联席保荐人。

招股书显示,卫龙拟将此次募集资金用于扩大和升级生产设施与供应链体系,投资及收购对公司业务有协同作用的企业、拓展销售和营销网络、品牌建设、产品研发、业务数字化建设以及补充营运资金等。

值得一提的是,这已经是卫龙第三次在港交所冲刺上市。2021年5月12日,卫龙第一次向港交所递交招股书。但按照港交所主板上市规则,超过6个月未获批就失效。半年后,在上市材料即将失效的前一天,即同年11月12日,卫龙再次向港交所递交上市申请。仅过了两日,11月14日,卫龙通过上市聆讯。不过,今年5月卫龙的上市申请材料再次失效。

在业界看来,卫龙两度冲刺IPO折戟背后与其未来增长空间有限不无关系。香颂资本执行董事沈萌表示:“卫龙的辣条产品规模已经很大,未来成长空间可能有限,对于投资者来说回报潜力稍显不足,而在港股企业和投资者彼此的需求是决定上市成功与否的关键,因此前两次失效不排除是无法吸引到足够的投资需求”。

关于上市进展,卫龙相关负责人在接受北京商报记者采访时表示:“相关事宜我司目前按照监管要求稳步推进,同时,根据交易所的规定,在静默期内我司应当遵守信息保密的规则”。

净利增长不足1%

此次招股书更新了卫龙2021年全年业绩,与2020年相比,其营收、净利均取得增长,但净利增长不到1%的增速,引发业界对卫龙未来盈利能力的质疑。

招股书数据显示,卫龙2019年、2020年和2021年营收分别为约33.85亿元、41.2亿元和48亿元,分别取得年内净利润约6.58亿元、8.19亿元和8.27亿元。从上述可得,卫龙2021年净利润同比增长0.98%,远低于2020年24.47%的同比增速。

具体来看,2021年卫龙的净利润率为17.2%,低于2019年和2020年的19.4%、19.9%。对此,卫龙在招股书中称,净利润率下滑主要由于若干主要原材料的采购价格增加和运营成本增加,包括经销及销售费用以及管理费用。

数据显示,卫龙经销及销售费用由2020年的3.71亿元增加40.3%至2021年的5.21亿元,管理费用由2020年的2.01亿元增加78.6%至2021年的3.59亿元。

与此同时,原材料价格上涨也影响了卫龙的毛利率。数据显示,2021年卫龙毛利率为37.1%,2020年则为38%。毛利率下滑主要受为卫龙贡献收入大头的调味面制品(辣条)所拖累,该类产品的原材料大豆油的采购成本大幅增加。”卫龙在公告中解释。

Wind资讯显示,2020年5月以来,国内大豆油的市场价格从5500元/吨(折合5.5元/千克),一路上涨至今年6月中旬的12680元/吨(折合12.68元/千克),涨幅超过130%。不过,截至6月27日,国内大豆油的市场价格已由12680元/吨回落至目前的10790元/吨(折合10.79元/千克),但仍处于近年来的高位。

在中国食品产业分析师朱丹蓬看来,近几年,快消品行业因疫情影响进入较缓慢增长

阶段。对于卫龙来说,其营收虽有增长,但受原材料成本上涨,产品单一、“不健康”标签等影响,其盈利空间日益受限甚至被压缩,以致2021年净利增速大幅放缓。若上述现象未见改变,卫龙的盈利能力或很难改善。

辣条越卖越贵

为进一步拉高利润,卫龙掀起涨价潮。

根据此前网传的卫龙调价通知函,由于原材料不断上涨,卫龙决定对部分产品出厂价和建议零售价进行相应调整,并于2022年4月18日起执行新价格。

上述涨价传言也在招股书中得到证实,“自2022年5月,我们对主要产品的价格进行上调,以应对我们生产中所用若干原料的采购价格上涨,该项举措为我们产品全线升级、经营战略调整的一部分”。卫龙在招股书中表示。

事实上,这并不是卫龙首次调价。从招股书披露的卫龙产品每千克平均售价来看,2018年,卫龙调味面制品的平均售价为13.9元/千克,2021年涨至15.1元/千克,而豆制品则从2018年的22.4元/千克涨至2021年的30.2元/千克。

“原材料成本上涨之外,需求增量放缓也是净利增速放缓的重要原因。辣条并非必要消费品,依赖涨价转嫁成本压力的空间有限。”沈萌表示,净利增速下降虽然不影响IPO,但会影响投资者信心。因此,在上市之路上,卫龙面临的最大障碍是未来成长性。

“在业绩之外,食品安全、‘不健康’等问题也将成为卫龙未来可持续发展的拦路虎。”朱丹蓬认为。

除了原料涨价带来的业绩盈利挑战,卫龙在营销、食品安全等方面也一直饱受争议。今年3月,卫龙辣条曾因部分产品外包装印有“约吗”“贼大”等暧昧字眼被指低俗营销,随后卫龙道歉并决定停止有争议文案包装的生产;此外,主打辣条产品的卫龙还要面对外界对辣条有关产品健康和质量的担忧,第三方投诉平台黑猫投诉上,消费者对卫龙的投诉量达400多条,其中包括“吃出异物”“变质”,不一而足。北京商报记者 郭秀娟 王晓

万科郁亮:地产行业短期市场已触底

北京商报讯(记者 王寅浩)6月28日下午,万科举行2021年度股东大会。会上,万科公布了集团2021年业绩以及未来行动计划,而面对当前投资者最关心的房地产市场形势问题,万科董事会主席郁亮给出了三组关键词:短期市场已触底,市场恢复是一个缓慢和温和的过程,企业专心做好自己的事。

2018年,郁亮喊出了“活下去、活得好、活得久”,并表示,万科要做的事情就是努力适应变化。到了今年初,郁亮更是直接越过“青铜时代”,称房地产行业已进入了“黑铁时代”,再次抛出了“背水一战”的观点。但这一次,郁亮罕见态度“乐观”。

“怎么样看待现在的市场形势,尤其是对下半年的形势发展有什么样的预判?”对于当前的房地产行业,郁亮认为短期市场已触底。他分享了一组行业数据——虽然今年上半年行业经历了一段艰难时间,根据各地网签公开数据统计,主要一、二线城市商品住宅销售面积1-2月同比下降36%,4月同比下降59%,5月同比仍然是大幅下降,但环比开始上升,进入6月之后市场进一步好转,环比明显上升。

郁亮所看好的“起色”也是因为近期一些政策的出台正在带来积极影响,另外则是因疫情而延迟的需求释放带来的回补。他认为,市场恢复仍然是一个缓慢温和的过程。尽管6月环比明显上升,但仍然是同比下降,只是下降幅度相对收窄。

郁亮强调,行业已进入新的发展阶段,人口形势、收入状况、房地产市场运行的指导原则都已发生变化,不会再回到过去的发展逻辑,也不会再回到过去高峰时期的规模与增长速度。

“最近这一年,许多行业都不容易,房地产并非最艰难的,房地产行业也没有理由躺平。”郁亮直言,虽然行业进入新的发展阶段之后规模可能有所回落,但是仍然是一个10万亿级的市场,同时也是千年行业,常做常有,常做常新,不管未来的道路

多艰难,走下去就会有希望。

此次股东大会上,万科也提出了三个目标。万科总裁、首席执行官祝九胜称,从两三年的时间跨度来看,万科要实现三个目标:第一,业绩一定要止跌回稳,把这种跌势给止住;第二,开发要继续维持在第一阵营的行业地位;第三,在行业里面,万科能够率先从房地产开发转向不动产开发、经营、服务并重。“要实现这三个目标,我们需要付出更多努力,同时我们也有一定的基础。”

祝九胜在会上特别提及万科的两大信心来源:“从最近新开的33个楼盘的情况来看,我们的流速基本上都能做到当地平均流速的1.5倍到1.8倍,销售能力在不断提升。此外,万科的经营性和服务性业务也有良好的增长态势。”

近几年,万科股价持续震荡下挫,投资者期待万科在市值修复方面有所行动。3月30日,万科曾宣布,将在未来3个月内择机开展20亿-25亿元回购A股,回购价格不超过18.27元/股。

据万科董秘朱旭介绍,截至目前万科回购金额为12.9亿元。“接下来如果股价满足条件,我们会尽力去做回购,如果没有满足条件的话我们会向董事会作报告,也会向监管部门做说明。”

地产分析师严跃进表示,回购是上市公司向市场上传递“信心”的举措,是维护股价稳定的重要工具,投资者更多期待的是企业的态度。目前地产股仍处于低迷状态,整体修复需要销售状况的带动,政策层面释放出的积极信号,对于万科等地产股的长期发展有积极作用。

针对市值修复的措施,朱旭直言,市值受到资本市场诸多因素影响,包括公司自身业绩,资本市场对行业的预期以及市场情绪的影响。“作为公司而言,我们还是当好农民种好地,照顾好我们的客户,通过好产品、好服务和有现金流的利润为股东创造真实的价值,让资本市场看到公司真实的价值,进而能够实现市值的恢复。”