

50强房企平均偿还短债能力减弱 多家房企正引入战投解资金困局

■本报记者 王丽新

短短不足一个月时间,新华联、绿城分别引入了战略投资者,“千亿房企”泰禾集团正在商谈引入战投事宜,刚跨入2000亿元规模的阳光城也对外称正计划引入战投……一时间,多家房企扎堆操作战投事宜,不得不说,疫情给房地产行业带来的压力远比想象中要大。

疫情袭来之际,不少房企都做了一项过去在长期牛市时基本不做的事儿,就是盘点现金流压力测试,事关生死。不幸的是,有些房企测试的结果很糟,不得不加快引入战投的脚步,这种糟糕的局面表现在财务指标上,最明显的一点是在手现金无法充分覆盖短期债务。

“这一波引入战投的房企多是负债率长期过高,到了不得不需要外部资金输血支持发展的地步。”汇生国际融资总裁黄立冲在接受《证券日报》记者采访时表示,房企引入战投的目的不同,有的是缺乏资金,有的是为了业务发展需要。不过,一般民营企业多是希望有国资背景的企业进来,这些企业融资成本低,能够给房企融资带来背书,降低其融资成本。

扎堆引入战投还债

近日,泰禾集团引入战投的消息备受关注。虽然对象还未公布,但在引入战投之前,泰禾集团董事长黄

其森已经做了诸多努力来改善财务结构,从停止拿地到转让项目再到可能要以出让控制权的代价引入战投,一路颇为不易。

归根结底,是债务压顶。受到新冠肺炎疫情和“降杠杆、民营企业融资难发债”的影响,不少企业熬过了2019年,但不一定熬过2020年。疫情袭来不久,新华联就成了首个债务违约的上市房企。

5月13日上午,新华联集团与中国国际金融股份有限公司签署合作协议,暂时缓解了资金困局。新华联集团董事长傅军表示,受疫情的严重影响,今年出现了资金紧张的局面。为克服疫情带来的困难,切实化解资金的风险,新华联集团适时引进战略投资者,进一步增强自身的造血功能,以实现企业的可持续发展。

当然,也有企业引入战投是为了规模发展需要。4月26日,绿城与龙湖签订认购协议,将向新湖中宝增发3.23亿股,引入其作为公司的战略合作者,交易总金额为30.685亿港元。若交易完成,新湖中宝将成为绿城中国的第三大股东。与此同时,绿城还收购了新湖中宝的优质项目,增加了土地储备。

“房企积极引入战投的背后,大多数是无法获得融资,在销售市场又不给力的情况下,拿不出资金偿还短期债务的原因。”不愿具名的业内人士向《证券日报》记者表示,现金流管理能力已经成为房企修炼的重要内功之一,一般来说,企业要预留现金资金



池,以此面对不确定的市场。

平均现金短债比下降

从房地产整体行业走势来看,平均偿债能力正在下滑。

亿翰智库研究数据显示,2019年,50家典型房企平均现金短债比相比2018年有所下降,为1.64倍,整体上看短期偿债压力并不大。但另一组数据却显示出房企的资金链偏紧,据克而瑞地产研究显示,2020年是房企债券到期的高峰期,95家房企年内到期债券总额超过5000亿元,较2019年上涨45%。

亿翰智库统计数据显示,从现金短债比分布来看,50家典型房企现金短债比多分布在1倍-2倍之间,合计26家,占比达到52%;现金短债比小于1的房企有12家,占比24%;现金短债比位于2倍-3倍之间的房企有9家,占比18%;现金短债比超过3倍有3家,占比6%。对此,亿翰智库表示,整体

来看,多数房企短期偿债压力较小,但房企货币资金储备中有一部分受限资金是无法动用的,如果受限资金规模过高的话,将会对房企的短期偿债能力造成压力。

不过,亿翰智库认为,衡量一家房企短期偿债能力除了关注指标的表现外,还要考量营销和融资能力,两者的强劲表现能够直接缓解公司的短期偿债压力。

“销售市场回款受挫,境外融资渠道经中断一个月,下半年到期债务马上迫近,这使得负债率长期处在高位的一些房企不得不寻求外部资金帮助。”易居研究院智库中心研究总监严跃进向《证券日报》记者表示,不过,不同房企的资金状况不同,从目前整体水平来看,其平均现金短债比仍处于高位,多数企业短期偿债压力较小。即使要引入战投,结果也不同,有些企业引入国资背景的股东后,对其降低资金成本和业务开展有一定好处。

今年以来66位上市银行董监高离职 大部分仍坚持“老本行”

■本报记者 彭妍

《证券日报》记者根据上市银行的公告进行梳理,今年以来,离职的银行高管共有66位。值得注意的是,在银行高管离职的原因中,与以往跳出行业不同,大多数高管是以工作调动、换届为主,大多新岗位与原岗位性质不变,仍留在商业银行系统内。

此外,《证券日报》记者注意到,部分银行高管虽然离开了银行圈,但是并没有离开金融圈,一些非银企业成为银行高管离职后的去处。

66位上市银行董监高变动

5月份,又有两位上市银行行长(或副行长)宣布离职:张家港行时任董事长、行长杨满平因为工作调动的原由,提请辞去董事、行长职务;浦发银行徐海燕因退休,辞去副行长职务,这是众多上市银行董监高辞任公告中最新的一例。

今年以来,在上市银行离职的董监高中,仅离任的行长(含副行长)就有13位。从离职原因来看,大多数的

上市银行高管离职因为工作调动和换届,即接受上层的调任安排。而因换届原因离职的有30位,因工作调动原因的有13位,因退休的有12位,因主动辞职原因的有7位,因个人原因的有3位,其他原因的有1位。

《证券日报》记者整理的数据显示,66位职务变动的董监高来自25家银行,其中股份制银行的有21位,城商行有27位,国有大行共计14位,农商行共计4位。其中,华夏银行和宁波银行均有13位董监高离职。

从具体数据来看,华夏银行和宁波银行累计离职的“董监高”人数最多,均达到了13位。

此外,工商银行、苏州银行也各有4位“董监高”离职。建行、邮储银行则各有3位“董监高”离职;中国银行、无锡银行、青岛银行各有2位“董监高”请辞。而上市银行中,交通银行、民生银行、浦发银行、兴业银行“董监高”团队相对稳定,仅各有1位高管离职。

从离职的具体岗位分布来看,今年以来,上市银行高管离职中变动最大的当属副行长这一职务,据整理,今

年以来已有12位银行副行长离职,自4月份以来,就已经有2位国有行副行长、4位股份制银行副行长和1位城商行的副行长离职。

体系内流动占多数

《证券日报》记者整理发现,尽管今年以来银行业离职人士依旧不少,但从公告中披露出来的离职原因来看,工作调动、年龄原因、任期届满更是银行家们辞职的主要原因。仔细甄别还可以发现,来自主管部门或股东单位的人事安排的工作调动,在此轮变动原因占比较大。而从高管公开去向来看,大部分仍留在商业银行系统内,只有少数调往非银企业任职。

具体来看,国有大行的高管离职大多是工作调动,新岗位与原岗位性质不变,仍在银行体系内。其中一部分高管正常升迁,例如中行原副行长吴富林调任进出口银行副董事长、行长;农行原董秘周万阜调任交行副行长。

股份制银行中,共有21位高管离职,其中15位高管因换届原因而离职,

2位高管因工作调动离职,3位高管因退休而离职,只有1位高管主动辞职。

此外,《证券日报》记者注意到,部分银行高管的工作调动虽然离开了银行圈,但是并没有离开金融圈,一些非银企业成为银行高管离职后的去处。例如,工商银行副行长胡浩已出任中国投资有限公司监事长一职。

此外,高管薪酬方面,根据上市银行公告,66位离职的董监高中,薪酬在百万元以上的有21位。其中,收入水平较高的离职者主要来自受限薪令限制程度更轻的股份制银行,国有银行高管薪酬则较低。

中国银行业协会发布的《中国银行业调查报告(2019)》显示,中层及高管离职意愿减弱。具体来看,在上市银行中,高级管理人员的离职趋势上,近七成银行家预期中层以上管理人员将保持稳定,但超过五成银行家对转换任职机构持开放态度。具体来看,2019年,68.60%的银行高管表示将保持稳定,较2018年提升了9.1个百分点;15.63%的银行高管表示离职趋势将进一步加剧,较2018年减少了5.7个百分点。

5月份“逛街”行情逐步回暖 零售企业“八仙过海”提振消费信心

■本报记者 桂小笋

在多种因素的影响下,零售企业度过了一个喜忧参半的一季度,一方面,有商超类企业在一季度斩获了可观的利润,另一方面,百货类企业则普遍业绩遇冷。

不同业态的零售企业,为提振消费信心,让“逛街”行情全面回暖,可谓八仙过海,各显其能。“线下实体店外,迪卡侬零售团队通过资源整合,积极开发线上生意经,寻找更多商机,包括线上直播、微信小程序等。”迪卡侬方面回复《证券日报》记者称。

百果园则选择升级战略,“百果园将好吃不贵战略升级,提升商品性价比;同时,借助营销活动提高顾客关注度和购买欲望。目前来看,门店4月份已经恢复到正常水平。”百果园集团副总裁焦岳对《证券日报》记者说。而便利蜂则选择启动了声势浩大的“网红好物种草季”活动。

此外,《证券日报》记者走访北京部分零售线下门店,有销售人员称,5月份销售才正式步入正轨,在想各种办法扩大销售量。

商超业绩整体好于百货

上市公司一季度的业绩情况,从一定程度上反映出零售企业不同业态之间发展的“冷热不均”。同花顺数据 displays,今年一季度归属于母公司股东净利润同比下降的商业企业,共有74家,而归属于母公司股东净利润同比

有所增长的,仅有22家。对于业绩同比下降的原因,多家公司在公告中解释,是受新冠肺炎疫情影响。而从细分领域来看,商超企业的业绩整体要优于百货企业。

数据显示情况来看,在所有商业企业中,商超企业的经营状况整体要优于百货企业,其中,有个别商超企业在一季度获得了可观的利润。而相比之下,百货企业交出的成绩单则不如人意,例如,翠微股份的财报显示,今年一季度,公司营业收入同比下降81.44%,约为2.47亿元;归属于上市公司股东的净利润同比下降197.07%,亏损约4336.7万元。公司称,“2020年突发新冠肺炎疫情对零售行业带来严重冲击,公司一季度经营亏损主要受销售成本大幅下降、成本费用刚性及减免商户租金费用等因素的影响。”

百货行业的状况,从一份行业报告中也可以看出一二。

近日,中国连锁经营协会发布了《加快推进公募REITs出台以充分发挥购物中心保就业作用并促进长期良性发展的报告》(以下简称报告),报告显示,参与本次调查的15家企业旗下购物中心总数达1100多家,调研涉及的购物中心春节期间开业率为40%。

报告称,其中一线城市开业率优于二、三线城市开业率,开业率随城市等级依次下降,一线城市开业率约70%,二、三、四线城市开业率逐步降至约35%。2月下旬以来,全国购物中心逐步恢复正常营业,但是线下购物中心作为公众场所,消费者对于公

众场所持谨慎态度,信心不足,导致客流短期内较难恢复。5月1日,全国购物中心平均客流回暖率达到65.3%。

2020年上半年新筹备中的购物中心招商率、开业率不容乐观。经过此次疫情之后,购物中心和品牌租户可能产生长期乃至永久性分化,经营管理能力较差的购物中心将会面临更大的压力。

鉴于此,各界人士认为,可以引入资本证券化的手段来缓解购物中心的成本压力。

今年4月30日,中国证监会、国家发改委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》(以下简称《通知》),并出台配套指引。“兼具不动产属性与零售属性的商业地产已经进入存量管理时代,受访购物中心企业、投资机构、行业专家全部认为,购物中心公募REITs已经逐渐具备了推出的时机。”报告提及。

企业花式推广提振消费信心

除了借助资本手段,更多的零售企业选择结合自身优势,提振消费信心。

迪卡侬在回复《证券日报》记者采访时介绍,公司参加了由深圳市消委会推出的“凝聚你我力量 让消费者更温暖”系列公益活动之“线下无理由退换货承诺”活动。不过,迪卡侬的退换货承诺是面向全国消费者的,“迪卡侬中国大陆任意商场、迪卡侬官网、迪

青海资本市场谈“投保” 致力做投资者尊敬的上市公司

■本报记者 李立平 见习记者 吴晓璐

“投资者是资本市场发展之本,尊重投资者、敬畏投资者、保护投资者,是资本市场践行以人民为中心发展思想的具体体现,也是证券监管部门的根本监管使命。”5月15日,中国证监会举办2020年“5·15全国投资者保护宣传日”活动上,证监会主席易会满如是说,他表示,一年来,证监会在加强投资者保护的组织领导,推进诉讼维权机制创新,夯实法律基础,推动将投资者教育纳入国民教育体系等方面开展了大量卓有成效的工作,取得积极成果。

5月15日,此次投资者保护宣传日主题为“心系投资者 携手共行动——学习贯彻新证券法,保护投资者合法权益”。当天,青海证监局组织辖区市场主体和投资者代表参加了视频会议。

多方话“投保”

青海证监局表示,将进一步深入学习易会满主席讲话精神,持续开展好投资者保护教育宣传,稳步推进辖区投保各项工作。一要敦促上市公司着力提高质量,规范公司运作。上市公司要依法依规保障投资者行使各项股东权利,加强与投资者的沟通,积极履行社会责任,服务好国家战略和人民利益,对投资者负责;二要着力强化中介机构尽责归位,压实“看门人”责任。证券期货经营机构等各类中介机构,要严格落实客户服务和保护投资者保护的基本职责,强化投资者适当性管理,依法依规及时妥善解决投资者诉求;三要严厉打击资本市场违法违规行为。严格落实新证券法有关投资者保护的制度安排,支持配合加强投资者权益救济,充分运用“示范判决+纠纷调解”、小额速调等机制多元化化解纠纷。同时,对于违法违规行为保持“零容忍”,加强稽查和核查工作,净化市场生态,进一步取信于投资者。

“今天青海证监局组织辖区内的上市公司、证券期货机构、投资者共同参与了全国投资者保护宣传日,这个活动非常好。”正平股份董秘马富昕对《证券日报》记者表示,投资者保护工作是一个系统工程,需要监管部门、上市公司、中介机构等多方面参与的一项大工程。今年新证券法的实施,完善了投资者保护制度。资本市场已经形成了一整套投资者保护体系。“打铁还需自身硬。对于上市公司而言,首先要加强公司的治理,规范企业行为。”马富昕表示,公司一直将投资者保护工作作为一项重点工作,首先设立专门岗位,由专职人员接听

(上接A1版)

财报显示,2019年度106家江苏创业板公司营收规模在亿元以上,其中48家公司营收规模突破10亿元,91%的公司都实现了盈利。Wind咨询数据显示,截至2020年5月14日,江苏地区108家创业板上市公司总市值5981.8亿元,卓胜微以644.89亿元市值排第一位,另有11家公司市值在百亿元以上。

“闻风而动”期待落地“尝鲜”

面对多层次资本市场改革带来的发展机遇,苏企积极行动。

3月3日,东山精密宣布将拆分公司苏州艾福电子通讯股份有限公司(以下简称“艾福电子”)至创业板上市。艾福电子主营业务为陶瓷介质滤波器的研发、生产,该产品可用于5G基站。

4月28日,江苏国泰发布公告称,公司拟分拆下属子公司江苏瑞泰新能源材料有限公司(以下简称“瑞泰新能源”)至深交所创业板上市,分拆上市完成后,江苏国泰仍将维持对瑞泰新能源的控股权。

多层次资本市场建设给市场带来的变化在苏州板块体现得尤为明显。截至目前,苏州A股上市公司127家,其中科创板企业9家,创业板企业35家。瑞泰新能源、艾福电子分拆上市计划已官宣,苏州板块有望诞生首家分拆子公司上市企业。

证监会官网数据显示,截至5月14日,创业板排队企业共有206家,其中已过会企业共有22家。按照证监会此前发布的过渡期安排通知,目前证监会已停止接收创业板IPO申请,但仍按规定正常推进相关行政许可工作。过会存量企业可否实现“无缝平移”成为市场热议的话题。

采访中,部分拟上市公司表示暂不方便对此发声,婉拒了采访请求。一位不愿具名拟上市公司高管在接受

投资者热线电话;第二是及时、准确、完整进行信息披露,保障所有投资者的公平知情权;第三,近两年公司组织了多次投资者走进上市公司活动(线上和线下),让投资者更加了解上市公司;第四,从上市以来公司坚持现金分红。

作为证券公司一名一线工作人员,华龙证券西宁西大街证券营业部总经理刘宏波对《证券日报》记者表示,日常打交道最多的就是中小投资者,从自身工作来看,要做到对中小投资者的权益保护,就要把适当的产品卖给适当的客户。“今年新证券法的实施,加大了市场各方主体的约束,切实保护了投资者权益。尤其是加大了对财务造假等违法违规行为的处罚力度,以及加强对投资者的保护,让投资者维权更容易。”

“作为投教基地,我们将借新证券法实施的契机,尽力对能辐射到的投资者普及法律知识,即如何维护自身合法权益。如上市公司信披出现问题时,投资者如何通过司法途径追责等。”刘宏波表示。

做投资者尊敬的上市公司

在当天,青海证监局还举办了《诚实守信 做受尊敬的上市公司承诺书》签约仪式。西部矿业董秘陈斌作为上市公司代表上台签署承诺书。

“参加投资者保护活动,听了易主席的讲话,受益良多。今天代表青海辖区的上市公司签署了《诚实守信 做受尊敬的上市公司承诺书》,倍受鼓舞,也感觉责任重大。”陈斌告诉《证券日报》记者。

陈斌表示,做一个受投资者尊敬的上市公司,要做到“四个敬畏”,以后将从以下几个方面继续努力:第一,要肩负起规范发展、提高质量的主体责任;第二,要把握机遇,迎接挑战,稳健经营,诚实守信,严格按资本市场的规律办事;第三,尊重投资者、敬畏投资者,回报投资者,尊重和保障投资者的合法权益;第四,公司股东实际控制人以及董监高,也将依照法律法规行使权利,履行义务,持续学习不断提高履职能力,忠实勤勉,审慎履职。

马富昕表示,做一个让投资者尊敬的上市公司,首先要对所有投资者一视同仁,公司信披做到真实、准确、完整、公平、易懂,充分保证投资者知情权;还要回报投资者,努力提升公司业绩,不断完善公司现金分红政策,在符合条件的情况下坚持现金分红;增加与投资者的线上线下互动,如通过交易所互动平台、线上业绩说明会、组织投资者实地走进企业等活动,与投资者保持充分沟通。

《证券日报》记者采访时表示,“创业板改革并试点注册制放宽了盈利能力的指标,鼓励符合创新型发展方向、具有自主创新能力和核心知识产权的企业进入资本市场做大做强,对于创新型企业来说是一个重大利好。”

谈及存量企业“无缝平移”一事,上述高管表示,无论是核准制还是注册制,对于企业来说都可以借力资本市场做大做强。适逢改革关键时期,公司也在等待政策明朗,期待能迎来注册制“初体验”。

加快培育优质“后备军”

全面深化资本市场改革背景下,科创板、新三板精选层、创业板改革并试点注册制相继推出,科技创新企业迎来发展红利期。

《证券日报》记者从江苏省科技厅了解到,引导科技企业与多层次资本市场对接推动省内科技型企业借助资本市场发展壮大加快创新步伐,江苏省科技厅联合江苏证监局启动实施科技企业上市培育计划。截至目前,上市培育入库企业共有1531家。

中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林在接受《证券日报》记者采访时表示,“科创板定位主要涵盖新一代信息技术、高端装备、节能环保、新能源等领域,创业板服务于成长型创新创业类企业,同时支持传统产业和新技术企业。新三板精选层被誉为‘小IPO’,面向发展处于更前期的企业。对于企业来说,选择去哪个板块上市,最终还是需要根据各板块的特点,结合自身的条件及企业定位做出选择。”

“在规则上,创业板的注册制和科创板有相同之处,也有不同之处。”武汉科技大学金融证券研究所所长董卫新在接受《证券日报》记者采访时表示,创业板“负面清单”的设立打开了新经济、新业态、新模式的想象空间,对于企业来说更具包容性。”