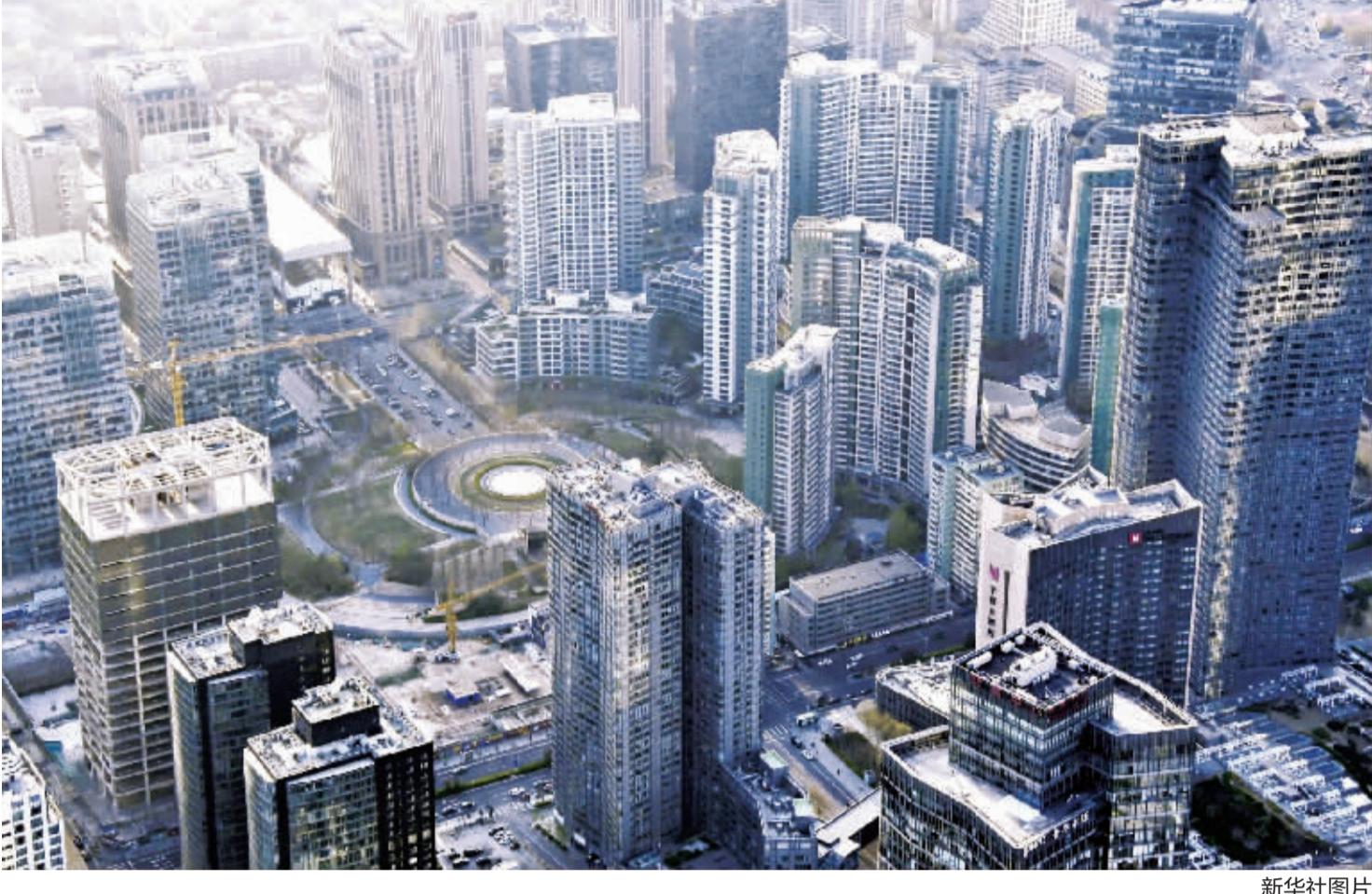


机构数据显示,疫情期间,超过100家商业地产类企业对旗下商户进行了租金减免,与租户共克时艰。部分企业减免时间较长,并对新入驻中小企业实行减免优惠。同时,多地政府出台相关措施,为中小微企业和个体工商户减免租金的大型商务楼宇、商场、市场和产业园区等出租方,2020年纳税确有困难的,可申请临时减免缴纳房产税、城镇土地使用税。

业内人士指出,物业运营商与商户唇亡齿寒。只有保障商户正常运营,才能将疫情对商业地产的冲击降到最低。应切入商户的痛点,多维度解决其实际需求,重塑市场信心。



新华社图片

2月份至今未向租户收取

百余家商业地产企业减免商户租金

□本报记者 董添

减免商户租金

近期多家上市公司公告了对租户租金减免及进展情况。部分公司表示,2月份至今的租金未向租户收取。

深纺织A近日公告,为共同应对疫情,积极履行社会责任,加快落实深圳市委市政府决策部署,综合考虑近期疫情对物业租户的影响,制定了公司及所属全资企业自有物业租金减免实施方案,与客户共渡难关,勇担国企社会责任,助力打赢疫情防控阻击战。

深纺织A介绍,免除期限为2个月(自2月1日至3月31日),预计租金减免不超过1450万元。租金缴纳频率为每月一次,截至公告披露日,2月份至3月份租金未向上述租户收取。

据58同城统计,疫情期间万达、龙湖、华润、印力等逾百家商业地产商减免租金,与零售租户共克时艰。

部分企业减免租金力度较大。万达商管集团宣布,自1月24日至2月25日期间,对各地所有万达广场商户的租金及物业费实行全免政策,预计将减免租金30亿~40亿元。

部分企业减免时间较长,并对新入驻中小企业实行减免优惠。以华闻集团为例,为支持中小企业应对疫情,华闻集团控股子公司海南省文旅集团宣布,对入驻旗下“全球贸易之窗”大厦办公、符合相应条件的中小

企业一律减免3个月租金。符合条件的企业,可在4月30日前向海南省文旅集团提出书面申请,海南省文旅集团将根据实施细则,与经审核通过的企业签订《补充协议》,而后依约执行。另外,海南省文旅集团对2020年5月前新入驻的中小企业同样给予相应减免优惠。

扶持政策出台

政府相关部门陆续出台稳定经济的政策举措,包括减税降费、取消收费公路通行费、提供金融支持、减免租金、优化营商环境等,支持中小微企业渡过难关。

根据《天津市支持中小微企业和个体工商户克服疫情影响保持健康发展的若干措施》,为中小微企业和个体工商户阶段性减免税费,支持其渡过难关。疫情期间为中小微企业和个体工商户减免租金的大型商务楼宇、商场、市场和产业园区等出租方,2020年纳税确有困难的,可申请临时减免缴纳房产税、城镇土地使用税。

天津市出台上述政策,对交通运输、餐饮、住宿、旅游(指旅行社及相关服务、游览景区管理两类)四大类困难行业企业2020年度发生的亏损,最长结转年限由5年延长至8年。2020年3月1日至5月31日,个体工商户凡属于增值税小规模纳税人的,适用3%征收率的应税销售收入,减按1%征收率征收增值税;适用3%预征率的预缴增值税项目,减按1%预征率预缴增值税。

为推动政策落实、确保符

合条件的企业充分享受政策红利,天津市税务局建立联系员制度、工作台账日报制度,及时传达相关惠企政策,协调解决实际困难,帮助辖内中小微企业复工复产。

部分地区对旅游企业特别进行了租金减免。面对复杂严峻形势,海南省上下联动、多措并举,努力降低疫情对旅游消费的影响,锚定国际旅游消费中心的长远目标持续推进。其中,对因受疫情影响导致经营困难的旅游企业2020年一季度应缴纳的房产税和城镇土地使用税予以减免。对承租国有(含集体)资产类经营用房的旅游企业减免2020年一季度租金;对承租其他经营用房的,地方政府鼓励业主(房东)为旅游企业减免租金,具体由双方协商解决。三亚市旅游企业可申请减免旅游用海海域使用金。

重振商业地产

克尔瑞研究中心指出,商业地产受到疫情较大波及。疫情逐步缓和,但商业地产仍需面对低迷的客流量及空置率上升、租金下滑等问题,对企业的运营能力是一次考验。如何找到应对措施,积极面对市场环境,成为运营商面临的主要挑战。

从房企运营商的具体措施看,可以分为线上和线下两个方面。线下部分主要针对商户进行扶持,包括资金、营销活动、员工共享等。此外,升级商场自身的措施,如管理体系(物业卫生)等,加强线下体验。

2月份万达商管联合微众银行推出商家

纾困融资方案,预计至少100亿元资金资助中小微商家。其中,单个中小微商家可授信100万元额度,同时享受优惠贷款利率政策;此外,万达商业提出了合作商家可延期缴纳租金及物管费的相关措施。除了运营资金,部分企业从实际出发,提出了共享员工的概念。如广州保利广场协助京东7FRESH超市发布招聘资讯,邀请商场内临时歇业的餐饮、酒楼、院线员工到超市上班。旭辉、爱琴海等企业则推出营销活动,为商户引进客流提升业绩。

业内人士指出,物业运营商与商户唇亡齿寒,只有保障商户正常运营,才能将疫情对商业地产的冲击降到最低。运营商主要从商户的运营资金、员工、客流三个方面着手,以解决商户的实际需求。此外,运营商应该结合各个项目中的实际情况,切入不同商户的痛点,如为商户提供免费广告租位、场地出租、人员调配、疫后指导、整合不同类型商户群体,资源共享。运营商在扶持商户的同时,应积极重塑消费者信心,为客户提供安全卫生的购物环境。

线上业务方面,克尔瑞研究中心指出,短期内运营商更需要从线上着手,增加线上的消费群体。从运营商提出的线上应对措施看,主要可以分为线上平台搭建和推广两个方面。线下实体商业受挫,线上消费成为了经营主战场,能够在一定程度上为商户带来客流,增加收入。随着互联网消费习惯的强化,传统商业的线上化会得到更多重视。

部分影院恢复营业 电影市场喜忧参半

□本报记者 于蒙蒙

影院复工迎来破冰,部分地区影院开始恢复放映。同时,国家电影局组织协调影片供给,两家国营发行公司已经组织多部影片,近期就能供应给影院。

业内人士介绍,随着疫情逐步得到控制,预计提前复工影院数量会增多,5月1日将会有大量新片集中上映。但受制于影院营业时间缩短和影片供给,今年国内电影票房收入减半是大概率事件,预计全年票房收入在300亿元左右。

在此背景下,控制成本成为多家公司的选项,在包括租金、管理、人员及运维等成本上“做文章”。

组织影片供给

停业50天的新疆中影金棕榈影城日前披露,该影院于3月16日正式营业。影城推出了老片再度上映,包括《动物特工局》《解放·终局营救》《我和我的祖国》《误杀》4部影片,并安排了动画电影场,包括《青蛙王子》《阿里巴巴大盗奇兵》《阿里巴巴三根金发》《阿里巴巴2所罗门》4部动画片。

中国证券报记者注意到,新疆地区已有5家影院恢复营业,其他地区也有部分影院开业。灯塔专业版数据显示,上传实时票房数据的影院达30家。其中,实际产出票房收入的影院12家。截至3月17日中国证券报记者发稿,中影国际影城乌鲁木齐新市百商店票房排名第一,分账票房为1.6万元,观影人次为591。

一位头部影业投资公司高管告诉中国证券报记者,影院可能是最后复工的行业,疫情未解除不会大面积复工。南方一家影业投资公司高管李峰(化名)介绍,随着疫情逐步得到控制,预计提前复工影院数量会增多,5月1日将会有大量新片集中上映。而某电影公司发行总监张新莲推测,4月中下旬进入准备阶段,5月初恢复营业,“还要视疫情的控制情况,具体形势还不能清晰,难以准确预判。”

部分影院恢复营业,影片供给工作也在紧锣密鼓中进行。中国证券报记者获悉,两家国营发行公司已经组织了多部影片,近期就能供应到影院。这些影片部分是国产片,部分是买断片。在国家电影局的协商下,大部分属于版权方不需要分账,提供给影院公益放映,全部票房归影院,影院只需要报票房录入专资系统即可。仅一小部分影片需要分账,但分账比例会向影院倾斜,供影院在恢复期低价甚至免费放映。另外,国家电影局组织了历年经典进口大片复映,分账率不变,但最低票价会定得很低。

全年票房或大幅下滑

考虑到全年最大档期春节档影片集体撤档及疫情的影响,全年票房预期面临大幅下滑的压力。

2019年全国票房642.66亿元,较上年增长5.4%。李峰坦言,今年票房收入减半是大概率事件,预计在300亿元左右。他认为票房下滑主要跟影片供给及疫情影响有关,缺乏大体量进口片对票房损失也不小。

“今年还有几个悬而未决的因素。春节档撤档影片能否年内上映?大中小学周末/暑期会否取消或缩短?全球疫情蔓延对国内的影响?”华谊兄弟电影数据营销总监高凤先表示,按照5月份复工来计算,全年仅剩下7个月时间,无论是大盘空间还是给到每一部影片的机会都受到严重影响。今年最期待的还是国庆档,希望今年的几部大片都能找到适合的档期,发挥出应有的水平。

上海某券商传媒分析师黄明(化名)指出,影院恢复营业后第一个档期是暑期档。这个档期票房容量比较大,如果东京奥运会仍能如期举行,电影《夺冠》同期上映的话会取得较好的票房表现。而国庆档应该会有前期未上映的大片参与进来,加上本来就定档的一些主旋律大片,国庆档应该会有不错表现。谈及贺岁档,黄明关注是否会在自身体量的基础上承接一些前期撤档的影片。

控成本练内功

影院迟迟不开门营业,众多影投上市公司背负巨大业绩压力。在此背景下,控制成本成为多家公司的选项。

“收入大幅减少,今年肯定要对成本更在乎一些。”李峰介绍,公司将重新审视租金、管理、人员及运维等方面的成本,采取手段进行控制。

横店影视近期在2019年年报中披露,2020年受疫情影响,影院经营压力进一步加大。公司将实施精细化管理,通过优化管理、技术创新、深度挖潜、政策研究等一系列组合拳降低运营成本,向管理要效益。

租金也是多家影投公司重点关注事项。一家大型影投公司高管直言,在与物业方商量减免租金方面沟通并不顺利。万达电影在互动易平台介绍,公司旗下影城主要有3种租金模式:纯比例租金、保底租金与比例租金相结合或固定租金,不同的租金模式,缴纳的租金额度各不相同,纯比例租金与票房挂钩。公司将密切关注各物业方的相关租金减免政策,积极争取。

行业低谷亦是提升行业集中度之际。横店影视表示,公司继续加快影院发展速度,2020年计划新开影院60家左右,新增银幕390块左右;增加特色厅、主题厅、点播厅等的建设,不排除通过并购方式优化战略布局,壮大影院规模。上海电影日前联合大股东上海电影集团及上海精文投资有限公司共同成立全国首只10亿元“影院抗疫纾困基金”。该基金重点聚焦长三角地区有纾困需求的影院。

法兰泰克董事长金红萍:

锻造国际化智能物料搬运专家

□本报记者 董添

从20年前代理法国品牌起重机业务,到如今收购奥地利老牌特种起重机家族企业,法兰泰克董事长金红萍带领公司步步为营,稳扎稳打。金红萍对中国证券报记者表示,“企业管理要回归经营本质,高目标引领企业发展,核心是从客户需求出发。”

作为70后女性管理者,金红萍有着丰富的海外贸易管理经验,始终以全球化的视野和行动力谋发展。公司上市后,以“全球起重机及物料搬运行业的领先者”为愿景,通过一系列并购实现资源整合和产业链拓展。为实现该愿景,金红萍做了三点概括,“一是提升智能物料搬运的技术创新,二是将产品推向新能源汽车、航空航天等高端制造领域纵深发展,三是坚持国际化发展方向。”

在手订单充裕

在法兰泰克的生产车间,工人们正在抢工期、赶进度。“2月10日正式复工,员工返岗率达95%以上,产能恢复超过90%。”金红萍告诉中国证券报记者,“公司目前在手订单充裕,排期能延续一年半时间。”子公司国电大力在2月份新签超过1亿元的陕西省东庄水利枢纽工程30吨缆索式起重机订单。

“部分客户关心能否按时交货,公司努力恢复产能,助力下游客户复工复产。”金红萍表示。

业务领域扩大来源于近年来的外延扩张,同时使得公司中高端起重业务板块如虎添翼。2018年底,拥有近60年专业经验的老牌特种起重机制造商Voithcrane被纳入法

兰泰克旗下;2019年8月,公司完成对缆索起重机企业杭州国电大力75%股权的收购。两者都是无负债经营,在手订单饱满。

对于什么样的公司算得上好标的,金红萍说,“首先是本身质地优秀,经营指标和管理团队能力都应行业领先;其次是与公司主营业务协同发展,优势互补;最重要的是双方管理团队价值理念一致。”

从2019年三季报看,公司预收账款由年初的2.97亿元增至4.97亿元,增幅达67%;前三季度经营性现金流净流入1.43亿元,同比增长150%,主要由于执行项目增加,货款支付方式改变;产品综合毛利率同比提升两个百分点。

加码技术创新

金红萍认为,“生产起重机产品多为非标准化定制业务,快速响应客户个性化要求须修炼内功,做好技术创新和储备。”

公司的欧式起重机产品自重轻、结构紧凑、设备净高度小、工作范围大,运行过程中能耗可以降低30%以上,包括桥门式起重机、柔性梁起重机、洁净室起重机等,广泛应用于先进装备制造、交通物流、造纸、能源电力、航空航天等领域。

金红萍表示,“工程机械领域的自动化和智能化是大势所趋,物料搬运智能化是我们技术创新的抓手。同时,拓宽应用领域,向新能源汽车、航空航天等高端制造业领域纵深发展。”

收购Voithcrane是对法兰泰克母公司的技术创新能力的有益补充。目前,法兰泰克母公研发团队已逾百人,完全掌握欧式起重机



法兰泰克位于苏州吴江的工厂

和各关键部件的核心设计能力,积累了丰富的行业应用经验。

上市后,公司加大研发投入。在2018年研发费用同比增长77%基础上,2019年上半年研发费用继续增长68%。截至2019年6月30日,公司持有专利总数达198项。

发力高空作业平台

金红萍说,创业之初进入起重机行业实属“误打误撞”,现在向高空作业平台业务发力却成为必然的选择。基础设施建设投入持续增长,交通、建筑领域对高空作业平台的需求强烈,国内高空作业平台市场进入高速增长阶段。

经过慎重分析,金红萍认为,法兰泰克已掌握应用于智能物料搬运解决方案的结构和工控设计能力,且制造优势、客户基础等均可用于高空作业平台产品发展,为高空作业平台项目的开展奠定了扎实基础。

2019年末,法兰泰克启动了可转债发行预案,公开募资3.3亿元,目标直指“智能高空作业平台项目”。公司将在常州市新北区建设智能高空作业平台生产基地,建成后将用于智能高空作业平台的研发、生产与销售。

高空作业平台板块蓄势待发。金红萍直言,“高空作业平台目前已经斩获国际订单,公司将坚持以客户价值为导向,力争进入中国高空作业平台第一梯队。”