

释放积极信号 房企主动披露债务规模及融资安排



视觉中国图片

近期多家房企在披露2月销售数据的同时,特别披露了债务规模和融资安排。业内人士表示,在行业基本面走弱的背景下,多个城市料根据自身情况“因城施策”,预计3月销售情况或有所好转。

●本报记者 张军

做好充分准备

3月8日晚间,首开股份披露了近期生产经营情况。截至1月31日,公司存续境内公司债及资产支持证券余额193.38亿元(合并口径)。其中,3个月内到期债务规模85.4亿元,一年内到期债务规模198.06亿元。

同时,首开股份介绍了融资安排。公司57.7亿中期票据将于近期完成发行;不超60亿元公司债券发行议案已经完成申报,近期将根据审核结果择机发行;2022年,公司董事会审议通过发行不超45亿元定向债

务融资工具议案,将于近期进行申报;公司已经启动新一期购房尾款资产支持专项计划发行准备工作,将于近期开始申报。

首开股份表示,公司将采取借新还旧等措施,坚守底线思维,做好充分准备,按时全额偿还公开市场债券,全力保障公司信誉与投资者合法权益。首开股份认为,平衡好“增长、盈利、风险”,以管理促发展、向管理要效益已成为房企下一阶段提升市场竞争力,实现高质量可持续发展的

共识。

华发股份近日公告,截至2月28日,公司在交易所市场存续境内公司债及资产支持证券(合并口径)余额165.84亿元(不含次级债券)。公司将全力做好资金筹措、借新还旧、精准兑付等举措,坚守底线思维,按时全额偿还公开市场债券本息,全力保障公司信誉与投资者合法权益。公司货币资金充裕,融资渠道畅通,合同销售规模较大,土地储备充足,债券安全性高。

保利发展近日披露,1-2月,公司实现签约面积335.87万平方米,实现签约金额522.8亿元。截至2021年9月30日,公司拥有授信总额5370亿元,其中已使用授信额度3075亿元,剩余未使用授信额度2295亿元。公司可使用授信额度规模较大,信贷融资能力较强。

业内人士表示,市场担忧个别房企的偿债能力,房企主动披露债务规模和偿债能力,有利于提振市场信心。

当前,楼市销售依然不景气。国家统计局数据显示,1-2月,全国商品房销售面积同比下降9.6%;销售额同比下降19.3%,其中住宅销售额同比下降22.1%。

从房企销售情况看,1-2月首开股份实现签约面积38.15万平方米,同比下降4.88%;签约金额122.43亿元,同比下降10.23%。金地集团1-2

月实现签约面积102.8万平方米,同比下降39.79%;实现签约金额245.8亿元,同比下降40.95%。新城控股1-2月合同销售金额约190.94亿元,同比下降34.37%;销售面积约198.19万平方米,同比下降37.94%。

3月以来,多个城市楼市调控趋于宽松。郑州出台政策,引导金融机构加大住房贷款投放,下调贷款利

率。同时,针对二套房的购房需求,取消“认房又认贷”相关规定。

银保监会及央行日前发布通知,强调执行好差别化住房信贷政策,合理确定符合购房条件新市民首套住房按揭贷款的标准,提升借款和还款便利度等。

“多地调控政策有望密集出台,以稳定购房者预期,预计3月销售情

况或有所好转。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静告诉中国证券报记者。

首创证券房地产行业首席分析师王嵩认为,随着前两个月行业数据下行,3月以来在因城施策框架下部分城市已进入宽松调整通道,预计政策组合拳落地实施有望使行业在3月底出现回暖。

北京二手房成交有回暖迹象

●本报记者 董添

近日,中国证券报记者对北京地区新房、二手房市场走访调研发现,北京地区二手住宅成交出现企稳回升迹象,但新房成交不及二手房。

贷款额度较充裕

“目前,片区成交量比较稳定,二手房价格相比2021年年底上浮3%左右。”大兴区某二手房中介人士对中国证券报记者表示,该片区带看量整体较高。“主要是刚需客户,成交量已恢复到较高水平。”

“最近天气转暖,周末带看量创近期新高。”上述中介人士对中国证券报记者表示,“3、4月份是房地产传统销售旺季,二手房带看、成交有望回暖。”据该中介人士介绍,一季度,各大银行

的住房贷款额度比较充裕。

目前,二手房成交速度较快。王丽(化名)对中国证券报记者表示,自己从看房到成交只用了一周时间。“我的房源前期被其他客户、中介谈过几轮价格,所以我基本上只看房子本身就可以了。”

“目前银行放款比较快,房子看好、价格合适就买了。”王丽告诉中国证券报记者,不少高校毕业生6、7月份走出校门,这两个月也是白领租房旺季。“租的房子快要到期了,看房会有一种紧迫感。”

商住房需求少

中国证券报记者调研发现,商住二手房成交量比二手住宅低很多,即使是属于同一片区。

“2022年以来还没有成交,带看也比较少。中介人员一般都是推荐住宅,

不建议买商住房。”中介李绍华对中国证券报记者表示,“商住房客户少,即使购买基本上都以个人名义,以公司名义购买的案例一年也就两三个。”

李绍华对中国证券报记者表示,个人购买商住房须满足两个条件,连续60个月缴纳社保或者纳税;在京本人名下无任何房产。如果以公司名义购买,需有一家注册公司。

“根据位置、小区、楼龄的不同,商住房的价格差异较大。这方面的政策一直较严,买了想再出售比较困难。”李绍华表示,“如果以公司名义购买,每年要缴纳较高的房产税。另外,注册公司的费用以及后续每年要缴纳的费用都较高。”

新房市场企稳

新房销售有企稳迹象,但相比二手

房成交周期普遍较长。

“现在大家都希望买现房,看得见、摸得着,期房出售较慢。可选择的房子多,有已经建成可以入住的现房,也有正在建的准现房,还有刚开始建的,客户还要看开发商的资质、房屋质量、位置、价格等。”多位新房中介人士对中国证券报记者表示。

国家统计局数据显示,1-2月份,商品房销售面积15703万平方米,同比下降9.6%,其中住宅销售面积下降13.8%;商品房销售额15459亿元,下降19.3%,其中住宅销售额下降22.1%。2月末,商品房待售面积57026万平方米,比2021年年末增加6003万平方米。其中,住宅待售面积增加5552万平方米。

中原地产首席分析师张大伟认为,2022年以来,多地楼市调控政策有所放松,涉及公积金贷款、人才购房补贴等,市场成交有望触底回升。

水泥企业积极布局“水泥+”业务

●本报记者 董添

水泥行业步入传统季节性旺季,多地水泥价格攀升。由于原材料价格处于高位,叠加下游需求尚未完全复苏,不少水泥行业上市公司积极布局“水泥+”业务。部分水泥企业加快推进协同处置固废、危废、生活垃圾等业务。

价格处于高位

3月14日,国家统计局数据显示,2022年3月上旬,普通硅酸盐水泥(P.O 42.5袋装)报价511.9元/吨,相比2月下旬下跌3.8元/吨,跌幅为0.7%。普通硅酸盐水泥(P.O 42.5散装)报价474.3元/吨,相比2月下旬上涨2.1元/吨,涨幅为0.4%。

目前,水泥价格处于较高位置,部分地区水泥价格仍在上涨。据数字水泥网监测,3月15日,浙江地区部分水泥价格上调20元/吨,主要在干煤炭和熟料价格不断上调,企业生产成本增加。同时,水泥市场需求逐渐提升。

中国水泥协会副秘书长、数字水泥网总裁陈柏林对中国证券报记者表示,市场需求季节性回升,同时成本上涨驱动,多地水泥价格呈上涨态势。3月份是水泥行业的传统旺季,价格将稳中有升。

部分公司净利润下滑

虽然水泥价格处于高位,但受煤炭等原材料价格上涨影响,部分上市公司净利润下滑。

业绩快报显示,2021年宁夏建材实现营业收入57.83亿元,同比增长13.17%;实现归属于上市公司股东的净利润8.01亿元,同比减少16.96%。公司表示,原煤价格上涨带来成本上升,导致公司利润指标同比出现下降。

部分水泥行业上市公司积极寻求多元化发展。四川双马近日披露的投资者关系活动记录表显示,投资业务为公司的重点方向,后续会根据总体规划开展工作,做大做强相关业务,有序推进融资。

天山股份公告表示,积极发展“水泥+”业务。商混业务持续优化



新华社图片

证券代码:002600 证券简称:领益智造 公告编号:2022-022

广东领益智造股份有限公司

关于全资子公司与专业投资机构合作投资的公告

序号	合伙人名称	出资方式	认缴出资(万元)	认缴出资比例	合伙人性质
1	上海朝希私募基金管理有限公司	货币	0.1	0.02%	普通合伙人
2	上海朝希咨询管理有限公司	货币	49.9	99.98%	有限合伙人
合计			50	100%	-

本次认缴出资后合伙人信息:

序号	合伙人名称	出资方式	认缴出资(万元)	认缴出资比例	合伙人性质
1	上海朝希私募基金管理有限公司	货币	1	0.0137%	普通合伙人
2	海南朝希咨询管理有限公司	货币	100	1.3697%	普通合伙人
3	海南朝希实业投资有限公司	货币	3,900	53.4177%	有限合伙人
4	深圳市东方拓新资本管理有限公司	货币	3,100	42.4699%	有限合伙人
5	福顺	货币	100	1.3697%	有限合伙人
6	福顺	货币	100	1.3697%	有限合伙人
合计			7,301	100%	-

注:上述相关内容以工商登记机关最终核准结果为准。

(一)合伙协议主要内容

1.本合伙企业的执行事务合伙人

本合伙企业的执行事务合伙人是普通合伙人海南朝希咨询管理有限公司。

2.本合伙企业的目的

各方为设立本合伙企业的目的是:投资相关标的,以寻求获得长期资本增值。

3.组织形式和合伙人责任

本合伙企业采取有限合伙制。有限合伙人以其认缴的出资额为限对本合伙企业的债务承担有限责任;普通合伙人对合伙企业的债务承担无限连带责任。

4.本合伙企业的合伙期限及基金存续期限

(1)本合伙企业的合伙期限为自合伙企业的营业执照签发之日起20年。

(2)本合伙企业的基金存续期为自基金成立之日起5年。在本合伙企业经营期限内,经执行事务合伙人决定,基金存续期可予以延长2次,每次延长不得超过1年。前述2次延长期限届满之后的再次延长基金存续期,应经全体合伙人会议审议通过。

5.投资决策

本合伙企业不设立投资决策委员会,全体合伙人签署本协议即视为同意本合伙企业投资相关标的,合伙企业资金用于本协议约定之外的其他用途(即除投资及合伙企业费用外的其他用途),应经全体合伙人会议审议通过。

6.投资退出方式

本合伙企业投资资金来源于自有资金,不涉及募集资金,短期不会对公司的生产经营、财务状况和经营成果产生重大影响,不存在损害公司及全体股东,尤其是中小股东利益的情形,不会对公司的独立性构成影响。

七、其他说明

1.除上述各方签署的《合伙协议》外,本次合作不存在其他未披露的合作协议。公司本次投资前12个月内不存在任何超额资金用于永久性补充流动资金的情形。

2.公司控股股东、实际控制人、持股5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员未参与合伙企业的认购。

3.本次合作过程中不能排除市场、宏观经济及政策法规等方面带来的不确定性风险。合伙企业后续经营中可能存在投资收益不确定及退出等方面的风险,敬请投资者关注投资风险。

4.针对上述合作存在的风险,公司将加强与专业合作投资机构合作,严格做好投资风险管控,密切关注投资后续进展情况,并及时按规范要求进行信息披露义务,维护公司投资资金的安全。

六、备查文件

《嘉兴朝希和厚股权投资合伙企业(有限合伙)合伙协议》。

特此公告。

广东领益智造股份有限公司
董事会
二〇二二年三月十五日