

披露延期年报、推进债务重组、处理清盘呈请.....融创中国正加速推进股票复牌。

3月31日深夜，融创披露2022年中期及全年业绩。继2021年出现上市以来首次亏损后，2022年度融创也未走出亏损境地，期内公司拥有人应占亏损约为276.7亿元，核心净亏损约为138.6亿元。

业绩亏损业内早有预判，融创在这份财报中披露的新信息是，公司正积极满足复牌指引的要求，在联交所批准的前提下，预期股份将于2022年4月恢复交易。在投资者论坛中，有股民直呼“能复牌就有希望”，也有人在担忧复牌后的股价走势。

对上市公司来说，股票复牌的重要性不言而喻。对正在推进债务重组的融创来说，复牌更是意义重大，它关系着境外债重组方案能否顺利推进，是融创押注“重生”的必经之路。

### 连续两年亏损

按港交所此前要求，如果融创要实现股票复牌，需要刊发所有延期业绩，并向市场公布所有重大信息。同时，还要撤销或驳回针对公司的清盘呈请、并解除清盘人的委任。

目前延期业绩已发，在今日公告中，融创就“清盘呈请”事宜称：自收到呈请以来，公司一直寻求法律措施以坚决反对呈请，预期呈请不会对集团的重组计划或时间表造成实质性影响。

回看这份迟来的年报，“业绩亏损”、“负债下降”是其中两个关键词。

公告表示，2021年四季度开始，行业环境持续发生变化，集团虽采取了一切必要措施以确保现金流的稳定，但2022年3月份以来销售断崖式下滑，同时资产处置、专项融资等多种资金方案亦没能落地，使得集团出现了流动性困难，最近一年来面临了前所未有的经营压力。

融创去年的销售数据确实大幅下滑。数据显示，2021年融创全年合同销售额5973.6亿元，到2022年则为1693.3亿元；2021年实现收入1983.9亿元，2022年收入967.5亿元，同比减少约51.2%。

收入大幅下滑，主要受物业销售收入影响，期内融创该项业务收入828.4亿元，而2021年该数据为1788.8亿元；文旅城建设及运营收入也从2021年的57.2亿元，降到了2022年的47.7亿元；其他业务收入从81.5亿元降到28.8亿元，不过物业管理收入从56.4亿元升到了62.6亿元。

随整体销售规模变化，融创的销售开支、行政开支等各项费用也有所降低。比如，截至2022年末，融创共有44,959名雇员，而2021年末则有72,147名雇员，行政开支也从84亿降到约70亿。

不过期内，融创的财务成本明显上升，由2021年的21亿元增加至2022年的127.8亿元。原因一是，受行业下行及疫情影响，融创工程进度减缓、物业项目交付面积减少，导致资本化利息占总利息成本比例下降，费用化利息则由2021年的21亿增加至59.4亿。另一方面，融创的汇兑损益由2021年的净收益约16.8亿，变为2022年的净亏损约68.5亿元。

此外，融创在2022年计提了存货减值，受此影响毛利、核心净利润为-8.2亿元、-138.6亿元。而在2021年，融创公司拥有人应占亏损约为382.6亿元，核心净利润为-253亿元。

受房地产行业持续低迷、销售遇阻等影响，2022年房企业绩大面积亏损。据不完全统计，已有超50家港股上市房企、超40家A股上市房企出现业绩亏损，而存货减值计提是亏损的主要原因。

“从财务角度来讲，融创因物业计提减值造成的利润亏损属于‘浮亏’，预计不会对现金流和企业经营带来影响。”一位机构分析师表示。与一时的账面盈亏相比，现阶段更应关注房企的资产质量，好的资产质量在市场好转时存货减值也能回调回来。

存货减值计提后，截至2022年末，融创净资产约864亿，预计境外债重组通过后，融创还将成功削债200亿左右。业内人士称，资产价值是决定当下房企命运的关键，在市场下行时能帮助获得AMC、金融机构等融资支持、也是债务谈判的基础，而在行业复苏时也能快速转化现金流。

### 债务重组仍是关键

除去业绩亏损问题，融创去年在债务方面有所变动。截至2022年12月31日，融创负债总额同比下降约481亿元。其中，公司有息负债约为2984亿元，相比2021年减少约233亿元；公司连同其合营及联营公司的有息负债约为人民币4043亿元，相比2021年减少约642亿元。

虽然债务总额有所下降，但其已逾期借款规模、在手现金情况并不乐观。截至2022年末，融创的流动和非流动借贷分别为2534.8亿和449.4亿元，而其现金余额(包括现金及现金等价物及受限制现金)约为375.4亿元，较2021年末减少317亿元，其中非受限制现金有116亿元。

此外，截至本报告期，融创到期未偿付借贷本金约为1005.2亿元，并导致借贷本金约835.5亿元可能被要求提前还款。融创还因多种原因涉及不同诉讼及仲裁案件。

面对这种境地，融创也在寻求新增融资或额外资金流入，包括但不限于：资产管理公司或金融机构新增融资、保交楼专项借款及配套借款、合作方业务合作、资产处置等。

在正常新增融资和销售尚未恢复的情况下，保交楼资金的获取对融创复工复产和项目交付具有重大作用，也是对后续经营恢复的重要支持。2022年，融创在84个城市完成超18万户房屋交付，同时申请保交楼专项借款等，目前第一批保交楼资金已落地约110亿元，第二批次也已经有几十个项目获批。

后续，融创能否持续经营则取决于：是否完成境外债务重组，是否与其余贷款人就展期磋商或延期。

日前，融创已就境外债重组方案与债权人小组订立重组支持协议，按照行业惯例，方案预计会拿到75%以上的赞成票，并在年内完成必要的法律程序。2022年末，融创160亿元境内债重组也已顺利通过。根据财报，融创还与境内其他贷款人达成本金合计181.7亿元贷款展期。

不过，因贷款人分散且市场状况不断变化，融创仍需时间与各名贷款人逐一确定展期方案。如果无法完成建议境外债务重组计划，且无法持续经营，该集团资产的账面值将减至可收回金额，计提可能产生的任何进一步负债，并将非流动资产和非流动负债分别重分类至流动资产和流动负债。

在业内人士看来，相较而言，融创解决债务问题有着清晰、系统、长期的安排。首先，通过债务整体重组，从集团层面削债，降低短债比重。其次，项目层面的负债也在稳步解决，不论是与银行及信托谈展期，还是与AMC机构合作盘活优质资产，都取得较快进展。

“境内外公开市场重组的成功、2022年年报的发布和股票的复牌，将是公司恢复的重要里程碑。”融创中国执行董事兼行政总裁汪孟德表示，短期内公司依然面临较大压力和挑战，销售恢复、问题解决都是循序渐进的过程，但在上述安排及行业恢复的大环境下，有信心让公司逐步恢复正常。

截至2022年末，融创权益土地储备约1.3亿平方米，权益土地货值约1.41万亿。这些土储将为融创后续经营提供支撑，为偿还展期债务提供相应的现金流。