



去年，住建部、央行召开重点房企座谈会，为房企融资划定的“三条红线”今年正是实施，龙头房企处境如何？

6月3日，恒大集团举行了一年一度的战略合作伙伴交流会，会上许家印再次展现了坚定的降负债决心，“到今年6月30日，恒大至少实现一条红线变绿！”

许家印表示，通过实施“高增长、控规模、降负债”的发展战略，6月底前恒大的有息负债有望从去年最高的8743亿降到6000亿以下，减负步伐再提速。

在业内人士看来，房企三条红线及金融机构房地产贷款集中度管理整体限制了行业融资规模的提升，使得房地产龙头企业从规模扩张转向内部提质增效。

三条红线下，许家印明确降档期限

在房住不炒背景之下，去年住建部和央行在北京召开重点房企座谈会，明确银行限制开发商融资的“三条红线”正式出街，于2021年1月1日起全行业全面推行。

所谓三条红线即：房企剔除预收款后的资产负债率不得大于70%；房企的净负债率不得大于100%；房企的“现金短债比”小于1。

在“三条红线”的监管压力下，房企纷纷采取多种方式加大降杠杆力度，杠杆调控初见成效。

“今年6月30日，恒大至少实现一条红线变绿。”6月3日，许家印在恒大集团一年一度的战略合作伙伴交流会上透露，通过实施“高增长、控规模、降负债”的发展战略，6月底前恒大的有息负债有望从去年最高的8743亿降到6000亿以下。

据悉，在会上许家印不仅明确了恒大全面降档的期限，同时还透露在今年6月30日前，有息负债额将降至“5字头”。

这意味着自去年3月全面实施新战略以来，恒大在短短一年多的时间里，有息负债降低了近3000亿元，成效可见一斑。

值得一提的是，在今年恒大业绩发布会上，许家印已给出了未来3年降档目标：2021年6月30日将净负债率降至100%以下，2021年12月31日现金短债比达到1以上，2022年12月31日将资产负债率降至70%以下，全面达到监管要求，实现“三条红线”全部转绿。

许家印表示，目前，恒大已完成以民生地产为基础的“多元产业+数字科技”转型，旗下8大产业已拥有4个上市平台，未来其他产业也将陆续分拆上市，通过3-5年的发展，未来市值想象空间巨大，届时恒大有望进一步增强现金流、优化负债结构，全面维持高质量发展态势。

5月销售639亿回款518亿

为了达到“三条红线”的要求，促进现货销售，加快回款速度是房企采取的策略之一。

6月1日，中国恒大发布月度业绩公告。恒大5月实现销售额638.6亿元，同比增长6%；销售面积781.7万平方米，同比增长22.8%；销售回款518.1亿元。

截至5月底，恒大今年累计实现销售额2851.6亿元，同比增长4.5%；累计销售面积3383.3万平方米，同比增长12.5%；累计销售回款2507.4亿元，同比增长6.1%。



中國恆大集團

CHINA EVERGRANDE GROUP

CHINA EVERGRANDE GROUP

中國恆大集團

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3333)

本集團物業於2021年5月份的未經審核營運數據

中國恆大集團董事會欣然宣佈：

2021年5月份，本集團物業實現合約銷售金額638.6億元人民幣，較去年同期增長6.0%；合約銷售面積781.7萬平方米，較去年同期增長22.8%。5月份實現銷售回款518.1億元人民幣。

2021年1月份至5月份，本集團物業累計實現合約銷售金額2,851.6億元人民幣，較去年同期增長4.5%；合約銷售面積3,383.3萬平方米，較去年同期增長12.5%。1月份至5月份累計實現銷售回款2,507.4億元人民幣，較去年同期增長6.1%。

據機構統計，恆大前5月權益銷售額達2727.5億元，位居行業第一。而權益銷售越高，意味着歸屬於該公司的實際銷售金額和利潤越高，實際回籠的資金也將越多。

據恆大透露，該公司今年還繼續加大了銷售力度，並在上周启动了第三屆“5·31購房節”，大量高品質、高性價比的项目在各地掀起了一波樓市小高潮。如南寧恆大御府、昆明恆大珺睿、烏魯木齊悅府、十堰御府等项目開盤當天去化率均超80%，其中南寧恆大御府開盤熱銷21億元、昆明恆大珺睿銷售12億元。

據悉，恆大集團6月3日戰略合作伙伴交流會上，來自恆大上中下游等相关的1000家合作伙伴參會，涵蓋工程、裝飾裝修、設計、建材、家具家電、智能化等全產業鏈。

例如，蘇中建設董事長筮鴻鵠、中鐵建設董事長梅洪亮、中建四局總經理馬義俊、合肥建工董事長劉國福、南通三建董事長黃裕輝、金螳螂董事長朱興良、廣田控股董事長葉遠西、寶鷹股份董事長古少明、新明珠陶瓷董事長葉德林、唯美陶瓷董事長謝悅增、索菲亞董事長江淦鈞、寶勝科技董事長楊澤元等知名企業家出席了現場會，另外有超過1000家合作伙伴以視頻形式參加了交流會。

