許家印放大招
負債三年降4500億 2022年銷售目標1萬億

3月31日，恒大舉行2019年度業績發佈會。數據顯示，恒大2019年收入為4775.6億元人民幣，淨利潤為172.8億元人民幣。

發佈會上，恒大董事局主席許家印宣佈恒大從2020年開始轉變發展方式，全面實施「高增長、控規模、降負債」的發展戰略，「要用最大的決心、最大的力度，一定要把負債降下來。」

許家印表示，「高增長」就是要實現銷售高速增長，今年要實現銷售8000億，到2022年要實現銷售1萬億；「控規模」就是要嚴控土地儲備規模，實現土儲負增長，未來三年每年要降低3000萬平方米左右，到2022年降低到2億平方米左右；而「降負債」就是要把有息負債每年平均下降1500億，到2022年要把總負債降到4000億以下。

從具體舉措來看，恒大此次戰略轉型力度之大前所未有。如何保證新戰略的成功？未來增長空間如何？網上賣房成效如何？未來房地產行業總體研判如何？對於這些問題，許家印在本次業績會上都一一作出了回應。

許家印宣佈恒大全面實施新戰略

来源：中國基金報

2019年營收4775.6億 核心利潤408億

恒大財報數據顯示，2019年收入為4775.6億元人民幣，上年同期為4661.96億元；2019年淨利潤為172.8億元人民幣，上年同期為373.9億元。對此，恒大表示，明年實現500億到600億元的目標一點都沒有問題。

此外，恒大2019年實現合約銷售額6011億元，同比增長9%；核心利潤408.2億元，同比下降48%；資產負債率77.9%，同比增加4.2個百分點；淨負債率159.3%，同比增加7.4個百分點；現金餘額2287.7億元，同比增長12%。

從收入結構來看，中國恒大的主要收入來源於房地產開發業務，2019年收入為4645.68億元。物業投資、物業管理服務以及其他業務的營收，分別為17.29億元、67.34億元、384.38億元。

三大法寶加持新戰略 充足土儲+強勁銷售+成本管控

中國地產黃金20年成就了現今的龍頭房企。而如今紅利期過去，地產的邏輯也漸漸從早期的勇於加杠杆規模化轉變為追求高質量增長獲得平穩發展。

從2017年開始，恒大便開始了自己的轉型之路。2017年，恒大宣佈由以往高負債、高杠杆、高周轉、低成本的「三高一低」發展模式向低負債、低杠杆、低成本、高周轉的「三低一高」發展模式轉變，成功實現淨負債率從2016年的450%多下降到目前約150%。

對於公司提出的「高增長、控規模、降負債」新戰略能否成功實現？許家印祭出了三大法寶。

第一大法寶：充足的土地儲備。業績報告顯示，恒大土地儲備約3億平方米，即使在完全不拿地，仍可支撐多年開發，可謂「糧草充足」。

第二大法寶：出眾的銷售能力。今年2月，恒大啟動「網上賣房」帶動房地產行業邁入地產營銷新時代。「首發選手」恒大在本輪網上賣房中成績亮眼，第一季度銷售額1465億，為今年8000億銷售目標奠定堅實基礎。

第三大法寶：強大的成本控制能力。恒大通過實施統一規劃、統一招標、統一配送的標準化運營模式，大幅降低營銷、管理、財務三大費用。

網上賣房刷新公司銷售記錄 今年劍指8000億 2022年要破萬億

疫情之下，國內房地產銷售下降10%—15%，然而，恒大卻迎來一季度銷售額新高的業績。

今年，恒大實施「網上銷售」的營銷革命，實現了一季度業績「開門紅」：銷售額1465億大增23%，銷售回款1133億大增55%，行業排名第一，既刷新公司一季度銷售及回款最高歷史紀錄，更充分展現恒大實施新戰略的巨大成效。

不過，這些銷售是恒大打折促銷之下的成績，不少人擔心恒大的毛利潤、淨利潤會不會受到影響？

對此，夏海鈞表示，恒大大量優質的土地儲備是其進行打折促銷且能保持較高利潤率的底氣。「這兩年大家看到恒大的效益比較好，最主要的原因就是土地儲備。恒大目前的土地儲備是1800元/平方米，總成本是6100元/平方米，即使按照2019年全部清尾打折，8100元/平方米，毛利率是30%，淨利潤是10%左右。我們賣1500億元就實現6000億元的銷售，投資者對恒大的經營和利潤不用擔心，麵粉已經在我們的口袋裡面，做麵包我們有清晰的定價。」

年報顯示，截至目前，恒大擁有2.93億平米土地儲備，今年總可售面積達1.32億平方米，可售貨值達1.27萬億。

許家印 房價不會上升 也不會大跌

許家印認為，受疫情的影響，全世界每個國家的各大銀行，都在放寬金融政策，流動性的增加對房地產的銷售同樣會產生刺激，需求同樣也會增加。但在國家「住房不炒」的政策指引下，房價也不會升。總體來說，房價不會上升，但也不會大跌。

夏海鈞補充道：作為房地產商來說，地產的黃金二十年已經結束了，現在必須將房地產的金融屬性去掉。恒大從2017年開始就沿着國家房地產發展的思路在做轉型，銷售的房價和購買的地價基本保持均衡，達到國家「穩低價、穩房價、穩預期」的三穩要求。

同時，夏海鈞表示：「滿足老百姓的居住需要，這是恒大的特點。恒大140平米以下房屋佔到了96%，69%都是自住，現在基本上炒房客也不會買了。現在的恒大，是沿着國家房地產的『三個穩定』，房住不炒的政策繼續貫徹執行，沿着『高增長、控規模』大的戰略去發展，恒大未來會非常的美好。」

高增長＋控規模＝三年降負債4500億

近年來，中國房地產市場在「房住不炒」的基調下步入平穩發展新週期，高負債的發展模式顯然已走不通，必須有所改變。許家印表示，2020年對恒大來說，是極其重要的一年。今年開始，恒大要全面實施「高增長、控規模、降負債」的經營發展戰略。

「一定要把負債降下來。」發佈會上，許家印表示。

所謂「降負債」就是要把有息負債每年平均下降1500億，未來三年要大降負債4500億，到2022年要把總負債降到4000億以下。

而目標明確後，戰略執行尤為關鍵。如何有效降低負債？「高增長+控規模」成為了恒大完成減「負」目標的兩條必由路徑。

「高增長」是指實現銷售高速增長，2020年要實現銷售8000億，到2022年要實現銷售1萬億。

而「控規模」則是嚴控土地儲備規模，實現土儲負增長。恒大未來三年每年降低3000萬平方米，到2022年降低到2億平方米左右。恒大管理層表示，按照這個目標，大概以後三年每年新增的土地儲備約4000萬平方米左右。

同時，許家印也在現場算了筆賬，「18年、19年，恒大銷售回款每年維持在4500億左右，如果今年實現銷售8000億，回款按7000億計算，就會增加2500億的銷售回款。同時，恒大今年減少土地儲備3000萬平方米，就等於減少600億的支出。這樣一增一減，就一定能實現今年有息負債下降1500億的目標。」

深圳恒大總部