

低估造车的技术门槛 地产商跨界

上错车?

“

造车或许是门好生意,但不一定适合地产商。近几年从恒大到宝能,不断有地产商高调宣布进军造车行业。然而,当初那些信誓旦旦要在新能源汽车行业占有一席之地的地产商,如今在这条路上走得并不顺利。

纵深

地产商造车梦能继续吗?

“其实房企涉足新能源汽车行业是有优势的,汽车行业规模较大,房企拥有资金与客户资源优势,汽车又是政府鼓励的行业,对于转型的房企是一个很好的选择。”一名曾在涉足造车的地产公司工作的员工表示。

他分析指出,汽车行业所需资金规模较大,这一点与房地产行业相似,但房地产行业通过高杠杆高流转,可以用很少的资金撬动项目运转。汽车行业可以通过股市融资,发债、贷款,地方政府支持等等,也可以获取资金运转。如果房企同时还在经营汽车整车厂,那么对于善于运作资金的房企来说一定会用尽汽车行业的杠杆建立资金池,为自己企业的运营提供资金保障。

恒大集团原总裁夏海钧曾表示,恒大在与地方政府谈判时会建立一个模型,其中包括当地投资建厂的预计亏损、汽车产业带来的就业机会和税收增

长,凭此模型要求地方政府配套住宅和生活用地。

一名业内人士表示,涉足造车行业的地产公司几乎都是“先以车拿地,后以房养车”的路径在经营。同时,地产商还以“短线互补,长期布局”进入多个产业,试图实现战略转型。但汽车行业不像房地产,汽车是一个赚钱慢的行业。

但是,地产商明显低估了汽车行业的技术门槛。该人士表示,房地产商造车的不确定性之所以比较大,想去做好也比较难,是因为汽车产业实际门槛比较高,要有体系能力同时需要重新整理资源。另一方面,模式和思路不一样,“房地产太容易挣钱了,汽车太不容易挣钱了。”

在房地产行业本身面临冲击的情况下,需要资金维持的造车行业自然受到了连带的影响,这种情况下,房企的造车之路能否继续,要打上一个很大的问号。

相关

爱驰汽车 部分员工需自缴社保

尽管展厅内还留有一辆爱驰U5的展车,但爱驰汽车总部大楼里已空无一人,每个楼层的入口都大门紧锁。

除了总部办公室退租外,爱驰汽车已经拖欠了员工今年3月和4月的工资,员工得到的消息称,5月的工资目前也还没有着落。爱驰汽车公司内部发布通知称,公司正在努力解决4月社保、公积金缴纳问题,明确后会另行通知。为了刚需员工不出现社保、公积金中断,爱驰开通了自费垫付社保、公积金缴费通道,同意的员工劳动合同自5月1日变更至上海亿维之家公司,并要求在5月25日之前打款至相关账户,后期公司会退还给员工。

爱驰汽车成立于2017年,至今仅推出2款产品。此前该公司主要聚焦于欧洲市场,并未在销量飞速增长的国内新能源汽车市场发力。

销量低迷导致企业自身造血能力较差,爱驰汽车运营主要依赖于外部融资。公开信息显示,爱驰汽车至今共经历9轮融资,投资方不乏宁德时代、滴滴出行、腾讯投资等知名投资方,按照公开披露的资金额度,其融资总额近百亿元。

众泰汽车 生产基地11亿元起拍

对于众泰汽车,相信很多读者都不陌生,曾是年销量30万辆以上的整车厂商。然而,受国内汽车市场的整体低迷和行业转型调整的影响,公司深陷业务停摆、破产风波。

近日,从淘宝拍卖页面上看到,杭州易辰汽车工业有限公司名下土地使用权建筑物构筑物固定资产将以11.3亿元的价格起拍。这里正是原来众泰汽车在杭州市的生产基地,原来规划生产的主要产品为众泰T500系列SUV整车,年产20万台整车制造能力。

在去年12月,杭州易辰汽车工业有限公司所属的71辆试验车,也就是众泰T500、T300等车型的试验车被拍卖,起拍价56.841万起,最终以底价成交。

除了易辰汽车外,在5月26日晚8点淘宝拍卖将批量上拍多个汽车行业相关标的,涉及长江、宝沃、众泰、奥龙等品牌,比如16.4亿元起拍的杭州长江汽车有限公司土地使用权、建筑物、设备、知识产权等资产。其中,大部分涉及破产汽车企业的剩余资产,而这些资产当中,又有不少是车间、厂房,或者生产线。

据澎湃新闻、第一财经、封面新闻

资者——宝能集团,后者将投资65亿元获取对观致的控股权。2018年2月17日,宝能集团以66.3亿元收购了观致汽车51%的股份,成为其控股股东。此后,宝能集团又出资15.6亿元增持至63%,并承诺在未来5年内每年投入100亿元用于新品研发,到2022年预计推出26款新车型。

宝能集团的人主为观致汽车带来了短暂辉煌。2018年,观致汽车的销量暴涨322.35%,其中单月销量最高增幅达400%。然而到了2019年,观致汽车销量跌至22695辆,同比下降63.4%,2020年跌至1.31万辆。2021年,观致汽车在面临内部员工流失、外部供应商和经销商维权、销售失利等诸多因素的影响下,销量再度腰斩,仅为5200辆。进入2023年,观致汽车已几近停摆并且负面消息缠身。据众车网汽车行业数据监测显示,观致3在4月份的销量为70辆。

除了收购观致汽车之外,宝能集团还接盘了长安PSA(长安标致雪铁龙汽车有限公司,简称“长安PSA”,现已更名为深圳市宝能汽车有限公司)50%的股权。

姚振华还以造车的名义在大肆拿地,共规划了广州、贵阳等六大自建基地,目前仅有西安基地完成了第一阶段建设。

雅居乐:威马汽车深陷危机

近期被曝陷入“停摆”危机的威马汽车中就有广东房企雅居乐的身影。

2020年9月22日,威马汽车宣布完成总额100亿元人民币的D轮融资,也是造车新势力史上最大单轮融资,当时的雅居乐就位列其中,此后雅居乐还对威马汽车进行了加码投资。

2021年11月30日,雅居乐集团公告称,2021年11月13日,集团间接全资附属公司巨国投资订立与目标公司威马汽车的D轮优先股购买协议联合协议。据此,巨国投资有条件同意认购,而威马汽车有条件同意向巨国投资发行1.79亿股D轮优先股,现金为1.4亿美元,至此雅居乐将持有威马汽车4.58%的股权。

但入股了威马汽车之后,这家公司从2022年下半年开始就被曝光工厂停产、门店关闭、售后停滞等情况。销量也无增长的趋势,2022年威马汽车销量为29358万辆,2021年的销量则为44157万辆。

同样来自广东的地产商朱孟依旗下两家地产公司的员工们在今年4月份收到了一则特殊的全员营销通知,作为地产公司的员工,他们这次要帮公司(合生创展)卖新能源汽车——合创汽车。合生创展的新能源汽车品牌名为“合创汽车”,由朱孟依的长子朱一航负责。合创汽车的前身是成立于2018年4月的广汽蔚来,公司由珠江投管集团和广汽集团共同投资,旗下主要产品包括合创A06、合创Z03、合创V09、合创007等。

恒大:恒驰汽车或将停产

新能源汽车是恒大集团在2018年6月正式宣布进军的一个新领域。当时,恒大健康以67.46亿港元入股法拉第未来,成为第一大股东。彼时,恒大集团董事长许家印宣布和乐视创始人贾跃亭携手造车,并豪气宣布要在造车上投资20亿美元。短暂的四个月之后,双方宣布“分手”。

但许家印并没有放弃,此后在汽车行业开始了一系列豪气收购并宣布自行造车。

造车对许家印来说是一个新领域,因此他决定采用“买买买”的方式为恒大开辟一条造车的新道路。按照2019年许家印的计划,恒大新能源汽车的产量将达到年产100万辆,并用3年-5年成为全世界最大、实力最强的新能源汽车集团。许家印在恒大新能源汽车投资预算为3年450亿元,其中2019年投入200亿元,2020年投入150亿元,2021年投入100亿元,并在中国、瑞典等国家布局十大生产基地,同步研发15款新车型。

就在造车还在进行时,恒大集团遭遇了流动性危机,公司的现金流受到了极大的承压。这对于正在造车的恒大来说无疑是一个重大的打击,这也打乱了许家印的造车计划。原计划在2021年下半年就开始交付的恒驰汽车,直到2022年10月29日,恒驰汽车发布消息称,恒驰5正式开启交付,首批交付100辆。目前恒驰5正在持续量产,截至今年3月底,恒驰5已经交付超过900辆。

恒大此前曾宣布在造车行业投入约450亿元。而这样一笔庞大的资金来源于母公司中国恒大的输血。在恒大集团遭遇流动性危机之后,恒大汽车也缺钱了。值得一提的是,恒大汽车近日在公告中警告称,在无法获得新增流动性的情况下,公司有停产风险。但如果能在未来寻求超过290亿元的融资,公司计划推出多款旗舰车型,并有望实现量产。

宝能:观致汽车几近停摆

宝能集团的汽车生意也并不顺利。2017年观致汽车宣布迎来战略投

