

“听说卓越在京要退地？” “知道卓越地产北京区域的负责人是谁吗？营销或者整体销售的。” “据说‘算错帐’了。”

12日一早，围绕着“风眼”卓越，或将退地的种种传言开始在业内弥散。

而就在本周一（5月10日），卓越地产以39.27亿+13%政府产权份额，击败了包括央企联合体、险资、京派国企在内的众多对手，赢得北京首次集中供地的第一宗宅地。第二天（5月11日），还是这家企业，联合“京城地产一哥”、“世界·500强”央企，在北京土拍市场分别斩获一、二宗宅地。今早（5月12日），行业内有消息传出，此次土拍，其不单单收获了上述4宗土地，其它三幅已成交地块中也存在他的“影子”。

昨天还是万众瞩目的拿地明星，在十几个小时之后却成为了退地绯闻的主角。而绯闻的传出，来自于四个方面：

首先，是信源来自接近卓越合作方，称“卓越除金盖地块外，其余几宗联合拿的地都有可能退出。”该人士还透露，“目前内部还没有接到对方要退地的消息。但市场已有传闻如果对方可能退地，（联合方）或将补上剩余土地款。”

其次，是来自业界同行对卓越拍地算账方式的普遍质疑，甚至一度传出卓越取金盖地块时算错帐的消息。据业内人士估算，仅5月11日，卓越联合体连续拿下昌平区的中关村生命科学园地块和备受关注的东小口地块，未来地块售价上限为6.3万元/平方米，竞拍结束初步测算后，该地块的楼面价就已经高达5.32万元/平方米，虽然官方会对公租房部分进行补贴，但目前来看不到1万块的利润空间，如何盈利，是个未解难题。

第三，也是最重要的一点。据业内多位品牌企业投拓负责人反映，目前卓越地产重仓的几个城市土拍中，作为从去年开始攻城略地的新贵，卓越至今都还未报名，被指集团资金都押注北京，各城市公司面临资金不足的尴尬。

第四，据其他媒体不完全统计，截止到5月11日，卓越拿地耗资约250亿元（联合体按一半计算）。

而据其2020年财报显示，截至报告期末，其现金及现金等价物余额仅为155.9亿元。

除此之外，2021年，其公司卓越世纪城已发行的16卓越01债券已于2021年2月25日到期兑付，兑付金额为23.7亿元；公司发行的18卓越06债券余额25.15亿元、以及1.05亿美元债将于下半年面临到期兑付。预计2021年销售回款200亿元，租赁项

目产生的租金收入约为14亿元，可覆盖偿债资金。

也就是说，粗略计算，不算其他支出，仅到期债权（表内）及土地款（联合体算50%），卓越就要支付273.7亿元。

这对于2020年期末现金为155.9亿元、2021年全年预计销售回款200亿元，租金收入14亿元的卓越而言，未来一段时间，现金流绷得不可谓不紧。

目前，据业界资深人士分析，退地传闻并非空穴来风，而摆在卓越面前的两条路都不平坦：一旦退地，有关部门处罚金额是小事，但因此而得罪了众多合作方，未来的信用价值会严重受损，且品牌亦会受到牵连；如果不退，选择迎难而上，不仅会开罪于全国各分公司，且在北京拿着明显不赚钱的项目，去与环伺周边的中海、华润、融创这样的狼性团队拼刺刀，结果亦不容乐观。