

遭 140 亿地王项目拖累 格力地产陷财务困局

作者：唐玉 2012 年 10 月 23 日

一、舆情概述

10 月 15 日，格力地产股份有限公司公告表示，同意为控股子公司珠海格力房产有限公司向交通银行股份有限公司珠海分行申请 11 亿元项目开发贷款提供担保。公告发出后，多家网络媒体转载了该公告，同时鉴于近期格力地产面临偿债压力，坊间传闻，格力此次贷款是为了偿债。10 月 23 日，《每日经济新闻》刊发题为《遭 140 亿地王项目拖累 格力地产陷财务困局》的文章。文章详解了格力近期面临的短期以及近期债务，多方佐证，暗指此次贷款表明格力深陷财务困局。与此同时，文章深挖格力财务困局，称据业内人士透露格力地产近年来的借款和资金大部分流入格力海岸项目，但受“限价令”影响，格力海岸迟迟无法开售，只投入无产出，导致格力地产短期财务压力增大，今年以来频频融资补血。23 日文章刊发后，人民网、中国网、网易、搜狐、新浪以及腾讯等多家网络媒体转载了该报道。同时网友也在股吧以及微博上对此事展开了评论。

二、舆情传播分析

（一）舆情传播路径分析

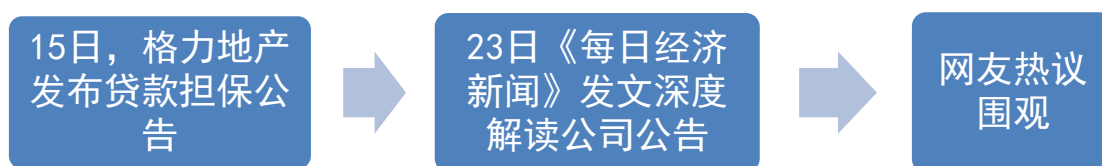


图 1 舆情传播路径图

15 日，格力地产发布贷款担保公告后，有关格力地产负债压力的传闻就在坊间流传，但这一时期，舆情关注度较低，仅 17 日几家网络媒体做了少量报道。23 日《每日经济新闻》刊发的深度解读报道是此次舆情高涨的最直接原因，为多家网络媒体转载的对象以及网友热议的话题。

（二）舆情传播范围分析

据“新财富上市公司舆情监控终端”显示，截至 10 月 23 日 13 点，《遭 140 亿地王项

目拖累 格力地产陷财务困局》被转载 48 次，新闻热度达到 93.54，属密切关注区域，此消息已大范围扩散，格力地产应密切重视相关舆情传播。同时，据百度新闻搜索显示，同类新闻转载量为 131 次。

截止 10 月 23 日 13 点，本事件相关新闻传播量统计如下：传统媒体 1 篇（《每日经济新闻》），网络媒体 143 篇，微博 249 篇，股吧 17 篇。

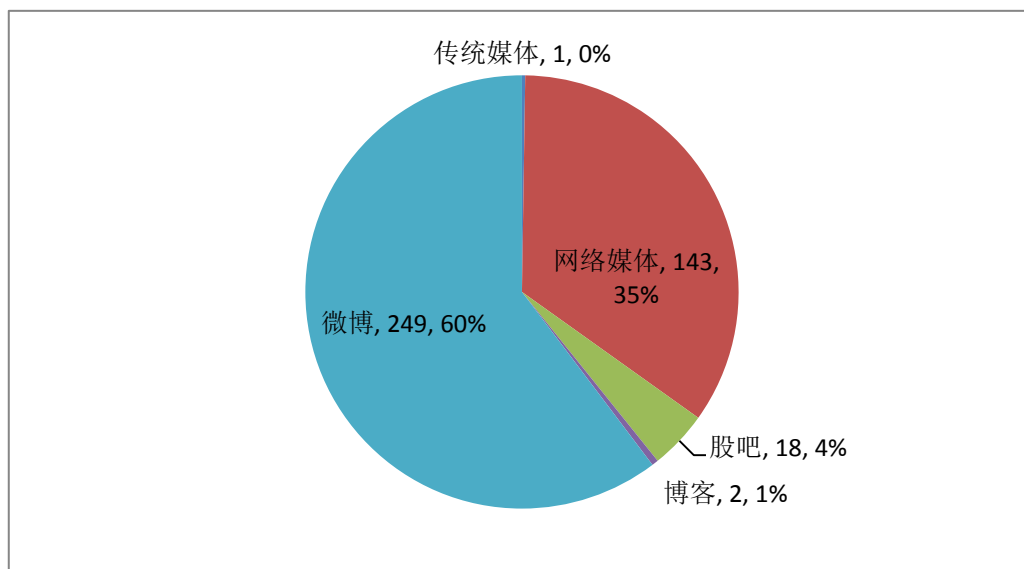


图 2 媒体报道量统计图

（注：统计起止时间为 10 月 15 日 0 点至 10 月 23 日 11 点，微博统计数据含新浪微博和腾讯微博）

三、各方观点

（一）专家解读

“限价令”致使格力海岸成格力地产财务黑洞

2009 年，格力地产以总地价 66 亿元拿下当时的地王项目——格力海岸，但总投资额超过 140 亿元的该项目受“限价令”影响，至今仍未给格力地产贡献任何现金流。这个号称建筑面积达 100 万平方米的超级大盘犹如一个巨大的财务“黑洞”，不断吞噬资金，却迟迟没有产出。（《每日经济新闻》）

国企出身的管理团队缺乏市场经验

相关分析则认为，诞生于国企内部，缺乏市场竞争的洗礼，管理团队欠缺市场运作经验，是导致格力地产目前深陷财务困局的根本原因。（《每日经济新闻》）

（二）公司内部人士模糊回应，称外界误读贷款事宜

10 月 17 日，格力地产一位内部管理人员在接受记者采访时称，对于此次抵押贷款，

外界有误读的成分，“银行每年在一定时间都会要求我们做一次额度的申请，现在只是申请了 11 亿元的额度而已，并不意味着我们已经拿到了借款，更不代表这笔贷款我们已经用掉了。”（《每日经济新闻》）

（三）网友观点

1. 多数股吧网友依然看好格力地产

从股吧网友的评论可以看出，该负面新闻并未影响股民对于格力地产的信心。新闻爆出后，只有极少数股吧网友指责格力集团不务正业，蹭房地产的浑水。多数网友则质疑媒体报道别有用心，认为其目的是打压股价，借机吸货。与此同时，很大一部分网友表示非常看好格力地产，要借机进货。

媒体报道别有用心

网友“101.36.60”：一篇业内人士口气的猜测报道，发一遍我还信，发两遍我就不太信，连续发三遍我真的不信了。

网友“27.42.51”：有人故意发格力地产资金链趋紧信息，好打压吸货

网友“101.36.60”：地产商通过从银行融资搞开发，这是很正常的运作。在格力地产已经近三年投入，开始进入销售期，业绩即将收获前，利用三季报披露前空挡时间差。这个报道以业内人士口气，故意放大成大利空，其目的是想在启动前再一次配合庄稼凶狠洗次盘。而且还让人无法查出真伪无法起诉。用心险恶。

有后盾有资源，看好格力地产

网友“125.66.242”：那么大的航空母舰就在后面准备开盘呢！谁会认为是利空呢？三年成了现房了，限价令也限不住啦！

网友“183.70.142”：买入格力地产的十大理由：一、2012 年上半年每股收益 0.3088 元（2012 动态 0.62 元）；二、2012 年上半年每股净资产 3.95 元（2012 动态 4.26 元）；三、2012 年动态市盈率 8.15 倍；四、2012 年动态市净率 1.18 倍；五、2012 年动态每股未分配利润 2.83 元；六、总流通盘 5.78 亿，大股东格力电器集团持有 3.01 亿，实际流通盘 2.77 亿，市值 14 亿；七、多重概念丰富；八、背靠有实力、善经营、有品牌，大股东格力电器集团，资金有保障；九、土地储备丰富，可保证 3-5 年的开发；十、2011 年多地多项目进入结算期，业绩有保障。

不务正业，自作自受

网友“222.174.201”：活该！自作自受！炒作房产，害人不利己。

2. 其他网友多责其不务正业

鉴于格力集团旗下子公司较多，而其中最为出名的是格力电器。因此，该负面消息爆出后，多数网友将格力地产与格力电器混为一谈，多数网友认为格力地产隶属于格力电器。为此，49%的网友指责格力电器不务正业，试水房地产，落得今日下场，也是活该。在对格力地产幸灾乐祸的同时，有网友也一副看格力电器老总董明珠好戏的样子，留言表示坐等董明珠力挽狂澜。此外，也有不少网友表示，格力地产今日之财务困局，与政府调控政策不无关系。如网友“佛祖莫名”就指出政府拍脑袋想出的政策可是苦了企业。

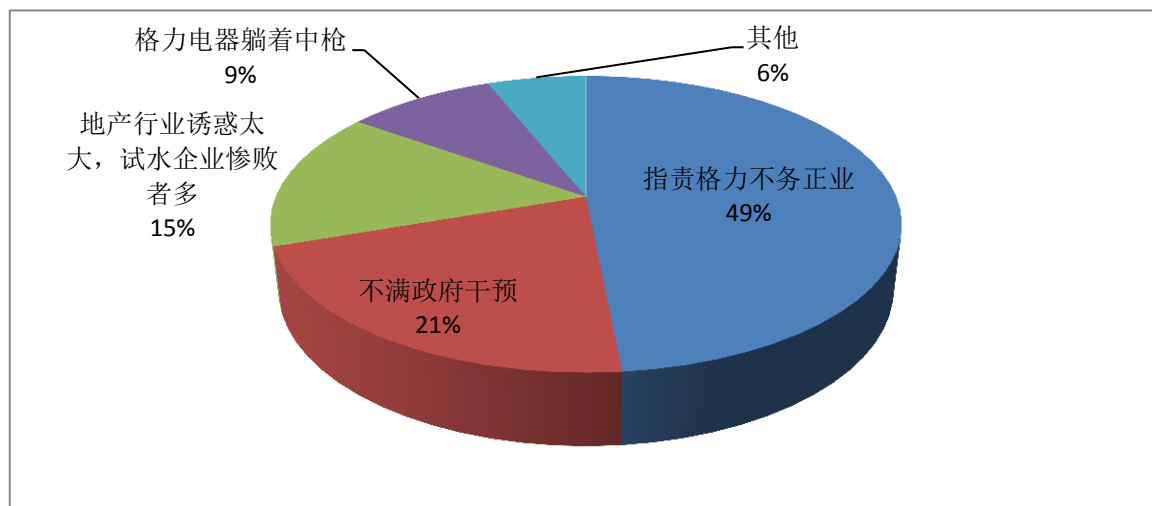


图3 其他网友观点分布图

（注：数据为新浪微博、腾讯微博以及新闻跟帖的抽样统计）

指责格力不务正业（49%）

网友“yao2224529”：又一个不务正业的企业，这下可好了，赔了夫人又折兵。

@端木清言：家电企业做地产，等于抱起石头砸蛋蛋--自宫。今后将有越老越多的家电企业倒在地产上，即便死不了也必将活得很艰难！

@幽暗的守望：好好的搞空调不好吗？非得进房地产，套住了吧！

不满政府干预（21%）

@佛祖莫名：政策都是临时拍脑袋出来的，害死企业啊！

@冷雨夜：先搞土地竞拍，然后给你来个“限价令”，玩死你！政府，我们伤不起呀！

@桂园殿下：让政府骗了！

地产行业诱惑太大，试水企业惨败者多（15%）

陈耀华 Paul：青岛某家电龙头旗下房企走的也是相近轨迹，在楼市高点把做家电含辛茹苦赚来的钱砸到地里，不料肥力贫乏、拙于耕耘，一场洪水过后，收获无几。如今唯有卖地变现，就算爹妈的钱也是要还的。

@婷婷：术业有专攻，隔行如隔山，不过没几个老板受得了房地产的诱惑！

格力电器躺着也中枪（9%）

@商业地产王三炮：问问董明珠，房地产方面你“掌握核心科技”了吗？

@勤牛先飞：看看董明珠怎么力挽狂澜。

其他（6%）

网友“发如雪”：以后再也不买格力的东西了，就这么个破企业，不拿投资者的钱当回事儿！

四、舆情点评

一则贷款担保公告，15日刊发后，至23日《每日经济新闻》刊发深度解读报道前，并未引起大的反响，但23日，当深度报道将之与地王项目和限价令联系起来后，立即成了媒体追踪的热点和网友关注的焦点。虽然人民网、新浪、腾讯等网络媒体的推波助澜为事件大范围传播发挥了重要作用，但不可否认的是，传统媒体《每日经济新闻》的深度报道才是本事件得以发酵的基石。因此，企业在舆情监测与应对的过程中，除了关注网络舆情外，也不能忽视传统平面媒体高质量的新闻报道、更深入的新闻调查对企业品牌和形象的影响。

此外，还需指出的是，声名远播的格力电器挽救了格力地产，被媒体“误读”的格力地产却给格力电器招来了不少麻烦。也许格力电器会觉得蒙了不白之冤，但无论如何，两家公司均顶着“格力”的前缀，享受着“格力”品牌带来的溢价，那么，“格力地产”被曝光，“格力电器”也就要为之付出不菲的代价，不管哪家企业出事，损害的都是整个“格力”的形象，无法切割。企业在建设品牌的同时，也不能忽视单品牌多元化运作的潜在风险。

目前，从股民的反应来看，借助于格力集团雄厚的实力和格力电器的声望，该负面新闻暂未影响中小投资者对格力地产的信心。但也有媒体报道指出，格力地产今日之困局也与其管理团队缺乏市场经验有关。因此，不排除媒体对其管理团队以及企业经营继续深挖，使之爆出新的负面消息的可能。建议格力地产密切关注该舆情的进一步发展，及早做好应对准备。