

楼市“寒流”来袭 房企面临业绩融资去化多重压力

□本报记者 江钰玲

楼市各项指标仍在持续回落。10月14日,国家统计局公布了2018年1-10月份全国房地产开发投资和销售情况。房地产开发投资增速、住宅投资增速、商品房销售面积增速以及房地产开发企业土地购置面积等体现楼市景气度的关键指标继续呈现回落态势。业内人士认为,受地产销售低迷、库存去化放缓影响,10月土地购置、新开工增速均大幅回落,令未来地产投资蒙上阴影。而房企作为地产投资的主力,面临销售预期不佳、融资通道减少、去化周期拉长等多重压力。多位房企及上下游企业人士11月14日对中国证券报记者表示,房地产相关数据显示市场景气下行,行业将呈现集中度提升、存量房资源盘活以及新一轮消费升级等新的竞争特点。



新华社图片

房企销售额增速放缓

“从近几个月公布的数据看,商品房销售面积和销售额增速回落明显。特别是以往的‘金九银十’,今年简直是‘惊九阴十’。”某上市房企人士海原(化名)对中国证券报记者表示。从国家统计局发布数据看,今年前8月、前9月和前10月,商品房销售额增速分别为14.5%、13.3%和12.5%;而商品房销售面积增速则分别为4.0%、2.9%和2.2%。

反映到单一房企的数据,首先是销售增速放缓。根据地产研究机构克而瑞此前公布的数据,前10月TOP100房企总体销售规模为7.83万亿元。尽管百强房企整体销售规模同比仍处于增长态势,但10月单月百强房企业绩环比降低10.5%,销售增速较为明显。与去年同期相比,百强房企单月业绩的同比增速自三季度以来持续放缓,从7月份的58.1%高位回落至10月的26.1%。

截至11月14日,经中国证券报记者不完全统计,已公布10月份销售数据的31家A股地产公司及港股内房企合计销售额达4552亿元,较9月份的4716亿元略有下滑。

部分企业单月销售数据呈现下滑态势。中国恒大和碧桂园10月份分别实现销售收入530.4亿元和404.1亿元,前十月销售额增速较前九月销售增速均继续下滑。此外,融创中国、保利地产等17家企业前十月销售额增速低于前九月销售增速。

海原所在的房企同样面临销售压力。“年初公司提出了全年销售破千亿元的目标,但10月份才完成650多亿元。接下来两个多月压

力相当大。”从已公布全年销售目标的房企看,多数公司前10月销售额完成率约80%-90%之间,包括融创、保利、龙湖等公司。部分房企销售不及预期,首开股份、华夏幸福、绿地控股、泰禾集团等公司前10月销售额仅占全年销售目标6成左右。

中原地产研究中心统计数据表示,前10月,前述31家房企合计销售额达到4.24万亿元,平均同比增长38.8%。在这31家房企中,前10个月销售额破千亿元的企业14家。

中原地产首席分析师张大伟表示,与9月份相比,10月份标杆房企整体销售额增长幅度有所放缓;9月,这31家房企销售额平均增长幅度高达40%。

融资去化各有难处

终端销售等“开源”面临压力,“节流”方面融资通道减少成为房企面临的另一个难题。近期,多家房企密集公告,获得金额不等融资,陆家嘴、华远地产、龙湖、陆家嘴等企业均在11月内完成了数亿元到数十亿元不等的融资。据中原地产研究中心统计,11月以来,地产企业合计融资数额已超百亿元。

行业龙头方面,万科A近日公告,根据公司资金计划安排和银行间市场情况,公司发行了10亿元2018年度第八期超短期融资券,募集资金已到账,票面利率为3.15%。中国恒大则公告,将发行总额18亿美元的优先票据。华夏幸福同样公告发布美元债。

张大伟认为,大部分房企融资成本平稳,尽管目前仍然处于高位。随着全社会资金成本走稳,房地产企业融资的成本并未大

幅度上涨。但也有业界人士表达不同意见。“自2017年以来,多个地产融资通道相继收紧,既有的融资手段偏好于品牌效应好、回款能力强、储备资源多的行业领先企业。今年以来,许多房企出售资产的行为,就是融资撑不起扩张、主动收缩规模的表现。”某券商资产证券化人士对中国证券报记者表示。

去化方面,房企近期面临新一轮压力。以北京市场为例,据我爱我家研究院统计数据,10月北京新建商品住宅(不含保障房)的新增供应量为8882套,环比9月增长21.9%,同比2017年10月增长439.3%,是2017年以来的最高月供应量。

根据中国证券报记者此前调查。面临库存压力的北京楼市,进入10月房企推出了多种促销手段,包括限时特价房、总价折扣、减配精装修改毛坯、甚至买房赠送豪车等层出不穷。即使是被认为低于市场价的限竞房,由于下半年大量入市,项目去化率不甚理想,有的项目同样推出了9.9折等促销活动。

竞争呈现新态势

房地产市场冷意足,行业竞争呈现新的态势,首先是行业集中度进一步提升。近期,万科系在房地产资产并购重组市场四面出击。

嘉凯城此前公告,嘉凯城集团及其子公司以整体挂牌底价3.55亿元的价格,通过浙江产权交易所公开挂牌转让杭州嘉凯城滨江房地产开发有限公司100%股权、杭州名城博园置业有限公司100%股权、诸暨嘉凯城房地产开发有限公司100%股权、重庆华翰房地产开发

有限公司100%股权、张家港嘉凯城房地产开发有限公司75%股权。上述出售资产被万科系公司以3.55亿元竞得。这已是近一个月来万科第三次并购地产资产。

此前,万科以10.35亿元获海航基础所持有的兴华实业全部股权;以32.34亿元交易对价,获得华夏幸福环京区域10宗共计33.93万平方米住宅用地。业内人士表示,万科等拥有充足资金储备的龙头房企此时在市场上频频出手,将使行业集中度进一步提升,优质资源进一步聚拢到龙头房企,助推龙头房企业绩进一步提升。

三季度显示,截至三季度末,万科A持有货币资金1327.7亿元。

此外,一些房地产关联行业逐步聚焦焦点。

以房屋中介经纪行业为例,由于房企去化压力犹存以及房屋租赁市场发展,房屋中介经纪行业近年来迅速发展壮大。链家地产COO王拥群11月14日接受中国证券报记者采访时表示,从房屋中介经纪行业感受到房地产市场正在发生变化,可以用“存量”和“调控”等关键词来总结。“特别是存量,在北上广深为第一线或二线城市,已经进入到了存量房的时代,这个趋势不可阻挡。”

今年以来,越来越多房企参与到建设运营长租公寓等存量房市场中,并以此发布了金额可观的住房租赁专项债券、专项ABS等融资工具。

王拥群预计,从二手房市场的年交易量看,未来三年,全国二手房市场年交易量将是新房市场的三倍左右。行业将整体转向存量房市场。

上市27载 万科战略升级再上新台阶

□本报记者 王兴亮

从1991年A股上市至今,万科在资本市场已走过27个年头,见证了资本市场的风云变幻,历经了地产行业冰与火洗礼,一步步发展成长为年营收突破2000亿元、总资产破万亿的世界500强企业。

2018年,素以经营稳健、治理规范著称的万科,面对大时代和行业的变化,将战略进一步迭代升级为“城乡建设与生活服务商”,致力于成为美好生活场景师、实体经济生力军、创新探索试验田以及和谐生态建设者。这一次万科将迈上怎样的新台阶?

净利润27年增长逾千倍

成立于1984年的万科,是国内第一批进行股份制改造、建立现代企业制度的企业。公开数据显示,万科的营业收入从1991年的4.23亿元增至2017年的2428.97亿元,增长了573倍;归属于上市公司股东的净利润从1991年的2614万元增长至2017年的280.52亿元,增长了1072倍。上市27年,万科的营业收入和净利润复合增长率分别为28%和31%,成为A股市场盈利和业绩持续增长时间最长的上市公司。保持如此稳健的业绩,得益于万科对时代与行业机遇的敏锐把握。

事实上,万科做贸易起家,其前身是深圳现代科教仪器展销中心,隶属于深圳经济特区发展公司。改革开放初期的深圳百废待兴,早期的万科和特区很多企业一样,是一家多元化的企业,做过服装、音像出版、瓶装水、首饰加工、贸易、零售、来料加工等业务。1988年,万科勇于面对挑战进行股改,成为改革开放后第一批上市公司。

1988年到1993年间,万科进行第一轮扩张,实施多元化和地域经营战略,形成商贸、工业、房地产、股权投资和文化传播五大经营架构,拥有55家附属公司和联营公司,遍布全国12个大城市。

1993年,一系列宏观调控措施出台,房地产行业的寒潮到来。万科及时对业务进行了调整:

从多元化向专业化发展,并把开发地域集中到深、京、津、沪经济发达地区。至1997年,万科完成了战略调整,由12个城市“遍地开花”转向重点经营深、沪、京、津四大城市,重点放在深圳。至2001年出售贸易口万佳股份,标志着万科完成从多元化向专业化的转变,进入住宅专业化发展的快速轨道,领舞中国房地产市场。2010年,万科实现销售额1081亿元,成为国内房地产行业第一家年销售额千亿元级公司。

2012年,万科再度深刻认识到行业将由“黄金时代”进入“白银时代”的变化,并启动向“城市配套服务商”的战略转型,在坚持住宅开发和物业服务的基础上,逐步进行相关多元化拓展,围绕地产主业布局了商业地产、物流仓储服务、租赁住宅、教育、养老等多个领域。经过近6年的实践,万科已由单一住宅产品开发商,成功转型成为城乡建设和生活服务商,为客户提供全生命周期产品和服务。记者了解到,万科在物业服务、长租公寓、商业、物流仓储服务等多个领域已经做到行业的数一数二。

截至2017年底,万科总资产约1.17万亿元,当年实现营业收入2429亿元,实现净利润281亿元,纳税566亿元。今年前三季度,在行业迎来明显转折点上,万科营收和归母净利润继续保持两位数增长,分别同比增长50.32%和31.63%,总资产则增长22.9%至1.43万亿元。

现金分红远超股权融资总额

万科的快速发展,离不开资本市场的助力。万科与资本市场的缘分,还得从三十年前说起。当时国内资本市场还处于起步阶段,上市、股票等字眼,对不少人来说还颇为陌生。作为改革开放前沿的深圳,冒出了万科等一批企业,成为资本市场首批“吃螃蟹”的领头羊。

1988年,万科完成股份制改造,解决了企业的产权界定问题,实现了企业所有权和经营权的分离,为推动公司上市以及建立现代企业制度奠定了基础。

1991年1月29日,万科股票正式在深交所挂牌交易,股票代码为000002。那时还没有当下的大屏幕,万科交易情况不能像今天这样在显

示屏上跳动、闪亮。但上市为万科打开了资本市场的大门,并由此开启起飞之路。

1993年5月,为吸引海外投资者推出了B股制度,万科成为首批试水B股的公司,通过B股发行募资45135万港元。凭借这笔资金,万科在当时宏观调控、银根紧缩的形势下,仍有足够的资金用于跨区域战略的实施;同时,B股发行促使万科深入调整自身的业务架构,推动公司经营管理向国际投资者认可的方向发展。

2005年股权分置改革,万科在非流通股比例极低、兼有B股的情况下,创造性地提出了由大股东华润派送认沽权证的方案,充分照顾到了各类股东的利益,成为第一家完成股改的A+B股公司。

2007年8月,万科通过公开增发A股的方式融资近100亿元。这是万科历年来规模最大的一次融资,为公司快速发展奠定了坚实基础。

2014年,万科完成B转H。这是万科国际化道路的深化。此次转板不涉及融资,目的在于改善万科B股的交易环境,同时进一步加强公司与国际资本市场的对接。

2017年,万科迎来持股29.38%的第一大股东深圳地铁,混合所有制结构与万科良好的治理机制相结合,形成了万科独特的治理优势。

从1988年股份制改造,到1991年发行A股股票,1993年发行B股股票,到2005年的股权分置改革,再到2014年的B转H,万科可谓经历了中国资本市场完整的发展历程。

正是在这27年里,万科业绩实现了数百上千倍的增长,并成为A股市场连续现金分红时间最长的公司。上市以来累计完成现金分红456亿元,远超历年股权融资总额194亿元,最近三年分红占净利润的比例基本稳定在35%至45%之间。

转型实践成效显著

在与资本市场共同成长的同时,万科完整经历了国内房地产行业的潮起潮落。不过,无论行业环境如何,万科始终坚持稳健经营,不盲目加杠杆。

“健康可持续是万科一贯的发展原则。”在

2018年3月的业绩说明会上,万科集团董事长郁亮对记者表示,一个企业的发展必须是在健康的基础上持续做下去,这样才是长期发展应该坚持的原则。

多年来,面对房地产行业一轮又一轮的调控和融资环境的不断变化,万科一直坚持“以现金流为基础的持续真实价值创造”理念,持续强化资金管理。截至2017年底,万科净负债率仅8.8%,几乎为大型房企中最低负债水平。

在面对土地市场的激烈竞争时,万科以稳健为主,在开发业务上保持谨慎投资,根据销售回款、融资情况决定合理的投资节奏,关注各种并购机会和合作、股权收购、代建等多元化渠道,获取合理价格的土地资源,满足可持续发展需要。

正是凭借这种稳健的经营观,万科多年来积累了良好的信誉和口碑,资本市场的各种融资渠道丰富且畅通,融资成本在行业中具备优势。

2018年,面对大时代和行业的变化,万科将战略进一步迭代升级为“城乡建设与生活服务商”,致力于成为美好生活场景师、实体经济生力军、创新探索试验田以及和谐生态建设者。在转型过程中,万科没有贸然远离自身熟悉的领域,而是选择在满足居民居住需求的基础上,稳扎稳打,逐步将业务衍生至商业地产、物流仓储、租赁住宅等领域,使公司的既有优势得到充分发挥。

目前来看,万科转型成效显著。以租赁住宅为例,通过提前布局,万科已经成为全国最大的集中式长租公寓服务商。截至2018年中期,万科长租公寓业务覆盖30个主要城市,累计获取房间数超过16万间,累计开业超过4万间,开业6个月以上项目的平均出租率约92%。

在解释战略升级原因时,郁亮指出,房价单边快速上涨时代已经结束,房企需要把自己看成制造业、服务业公司,要靠双手劳动赚钱,不再靠不动产价格上涨来赚钱。在房地产建设进入成熟期之后,围绕不动产的服务业,其规模会超过房地产本身。相信未来在不动产领域的周边行业将大有作为。

业绩预告“变脸”快 *ST蓝科及其时任高管 被公开谴责

□本报记者 周松林

上海证券交易所日常信息披露监管中发现,甘肃蓝科石化高新装备股份有限公司(*ST蓝科)在信息披露和有关负责人在履职履行等方面存在违规事项,决定对该公司及时任董事长张延丰、财务总监王发亮予以公开谴责,对时任总经理解庆、独立董事兼董事会审计委员会召集人刘俊彦、董事会秘书李旭杨予以通报批评。

上述纪律处分将通报中国证监会和甘肃省人民政府,并记入上市公司诚信档案。

经上交所查明,2018年1月30日,*ST蓝科披露2017年年度业绩预告,预计2017年年度经营业绩将实现扭亏为盈,实现归属于上市公司股东的净利润为1100万元左右。4月11日,公司披露业绩预告更正公告,预计2017年年度实现归属于上市公司股东的净利润为-8750万元。更正的主要原因是:在年度审计过程中,公司与年审会计师在研发费用资本化、收入确认时间、递延所得税资产等方面存在不同判断,公司财务部门对相关会计科目进行调整。

4月22日,公司披露2017年年度报告,归属于上市公司股东的净利润为-8720万元。因公司2016年、2017年两个会计年度经审计的净利润连续为负值,自2018年4月25日起,公司股票被实施退市风险警示。同时,公司业绩预告公告与2017年度实际利润数据存在大幅差异,公司财务报告内部控制报告被年审会计师出具否定意见。

上交所表示,公司年度业绩是投资者关注的重大事项,可能对公司股价及投资者决策产生重大影响。公司前期披露2017年预计盈利,但实际业绩与业绩预告相比发生盈亏方向重大变化。特别是因实际业绩亏损,导致公司股票被实施退市风险警示,严重影响了投资者的预期,可能对投资者投资决策产生严重误导。

此外,公司未及对业绩预告进行更正,迟至2018年4月11日才发布业绩更正公告,距年报披露不到两周,更正信息披露严重滞后。公司上述行为违反了《上海证券交易所股票上市规则》有关规定。公司时任董事长张延丰、总经理解庆、财务总监王发亮、独立董事兼审计委员会召集人刘俊彦、董事会秘书李旭杨未能勤勉尽责,对公司的违规行为负有责任,其行为违反了《股票上市规则》的有关规定及其在《董事、高级管理人员声明及承诺书》中做出的承诺。

考虑到公司业绩预告不准确主要是由于公司与年审会计师在研发费用资本化、收入确认时点、递延所得税资产确认等复杂的会计处理问题方面存在分歧导致,属于财务专业性问题,财务总监未勤勉尽责与会计师积极沟通并达成一致,是公司违规行为的主要、直接责任人。

总经理解庆称其主要听取财务总监意见,无法对财务专业性问题进行判断,其异议理由具有一定合理性;审计委员会召集人刘俊彦作为独立董事,未直接参与公司生产经营,已经积极组织相关会议关注业绩预告相关事项进展,一定程度上履行了勤勉义务;董事会秘书主要根据财务总监等的意见处理信息披露事宜,能够及时披露业绩预告相关公告,部分尽到了勤勉义务,对上述违规负有次要责任,可以酌情从轻处分。据此,上交所作出上述处分决定。

人工智能产业 将选拔“领头羊”

□本报记者 董添

11月14日,工信部网站披露了《新一代人工智能产业创新重点任务揭榜工作方案》(简称《方案》)。到2020年,突破自动驾驶智能芯片、车辆智能算法、自动驾驶、车载通信等关键技术,实现智能网联汽车达到有条件自动驾驶等级水平。突破智能服务机器人环境感知、自然交互、自主学习、人机协作等关键技术,实现智能家庭服务机器人、智能公共服务机器人的批量生产及应用。

同时,智能消费级无人机三轴机械增稳云台精度达到0.005度,实现360度全向感知避障。全国90%以上地区的宽带接入速率和时延满足人工智能行业应用需求;重点产业实现覆盖生产全流程的工业互联网示范建设,重点区域初步建成车联网网络设施。

工信部表示,将通过开展人工智能揭榜工作,征集并遴选一批掌握核心技术、具备较强创新能力的创新主体,在人工智能主要细分领域,选拔领头羊、先锋队,按照“揭榜挂帅”的工作机制,突破人工智能产业发展短板瓶颈,树立领域标杆企业,培育创新发展的主力军,加快我国人工智能产业和实体经济深度融合,促进创新发展。

工信部指出,按照《促进新一代人工智能产业发展三年行动计划(2018-2020)》确定的重点任务方向,在17个方向及细分领域,开展集中攻关,重点突破一批创新性、应用效果好的人工智能标志性技术、产品和服务。