

信息披露

信息披露

(上接A1版)

购房门槛、规范商品房明码标价、调整公积金贷款、加强市场监管等方面加强调控。此轮房地产市场调控政策的出台,旨在抑制房地产市场泡沫,预防系统性金融风险的发生。同时,本轮调控政策也需兼顾到部分城市去库存的压力,故而国家层面并没有明确出统一的抑制房价的明确措施,更多的是根据不同城市的实际情况,地方政府发挥更大的主导权,采取“因地制宜”的方法。

(5)宏观调控对房地产行业的影响较大

①宏观调控政策引导行业理性发展 国务院及各部委多次涉及及土地、税收、金融、价格等一系列政策,以期通过综合运用税收、信贷和土地政策以及规定新建住房结构比例等经济手段和行政手段,抑制投机需求,强化保障性住房的供给,引导行业理性发展。

②宏观调控政策推动多层次住房供应体系的发展

政府通过宏观调控,调整住房结构,控制存量房产进入市场,推行、构建由普通商品房、保障性住房、经济适用房、保障性住房存量二次住房体系,实行租售并举,以期在提供保障性住房的同时,稳定增加商品住房供应,发展二手房市场和住房租赁市场,进而推进住房供应主体多元化,满足多层次多样化住房需求。因此宏观调控政策有利于推动多层次住房供应体系的发展,亦有利于满足我国住房供应体系发展的总要求。

③调控手段向市场化方向迈进

新一轮政府调控以来,对于房地产行业调控方向从过去通过政策干预抑制过热需求转向通过顶层制度设计完善住房体系,配合货币财政政策,户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理需求,并通过信贷、财政补贴、财政补贴等多政策调整调控自住住房需求。2014年《政府工作报告》首次提到公租房和廉租房,创新政策性住房投融资机制和工具,房地产税立法等举措;2015年《政府工作报告》明确“稳定住房消费,坚持分类调控,因地施策,落实房地产主体责任,支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展”,表明市场化调控政策逐渐成为主流。

在各路政策的引导下,各地地方政府的限购、限贷手段逐步退出,行政调控手段逐步弱化,各地库存消化速度加快,楼市供求关系逐步改善平衡,房地产市场趋于稳定。

2017年《政府工作报告》指出:要支持居民自住和改善性住房需求,坚持住房的居住属性,落实地方政府主体责任,加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制,以市场为主满足多层次需求,以政府为主提供基本保障,加强房地产市场分类调控,着力解决合理自住需求,同时合理增加住宅用地供应,盘活存量用地,开发利用“三旧”改造土地,推进房地产市场调控长效机制,建立房地产市场平稳健康发展的长效机制。

(三)公司在行业中的竞争优势

公司作为一家跨地区经营,具有较大规模和品牌优势的房地产开发企业,公司拥有丰富的房地产业经验。公司将坚持以上海为核心的“1+3+N”的发展模式,重点增持优质土地资源;依托技术和管理优势,不断提升项目管理的效率和精度,提升综合能力;整合国内战略合作伙伴资源,推动业务项目落地,加快主业发展。同时,公司将加大物业服务等新产业的整合力度,坚持战略合作,坚持整合内外资源,逐步做大做强,逐步提升盈利,逐步成为公司业务的重要组成部分;公司在战略布局、财务管理及品牌等方面的优势有利于公司业务及盈利能力的可持续发展。

1.战略布局优势

公司始终秉承集成创新发展模式,依托现有优势资源,坚持深耕布局区域,积极拓展重点城市,有效规避平衡地产业地域性差异。公司坚持以一线、高端住宅地产开发为主,兼顾商业地产开发及运营,协同发展优质不动产项目资源,在创新物业服务管理、提升物业管理水平的基础上适度拓展物业管理领域,同时,依托优势资源,加大创新力度,推动房地产业务在金融地产、文化地产、养老产业,共享空间等领域实现主业升级。

2.服务管理优势

公司在优化产品结构的同时,不断创新供应模式,努力形成系列口碑好、复制能力强的产品品牌。同时,公司积极响应国家号召,积极参与保障性住房及公租房,强化成本控制措施及手段,提升工程质量管理水平,加之公司多年来积累的丰富专业项目管理经验,均为公司在行业市场竞争中加速过程中赢得竞争优势。

3.品牌优势

公司始终珍视企业商誉和品牌价值,在对外提供产品、服务及商务合作过程中,始终恪守诚信,推动品牌、公司商誉及品牌获得政府、客户及合作伙伴的广泛认可。公司在地产开发、不动产经营及物业管理等领域经过多年经营,追求有质量的进度,有口碑的服务和有价值贡献的发展模式,进一步促进公司品牌价值持续提升。

(四)公司营业收入情况

最近三年公司业务成本明细构成情况:

Table with columns: 业务类别, 2018年度, 2017年度, 2016年度. Rows include 房地产业务, 物业管理, 其他业务等.

最近三年公司业务成本明细构成情况:

Table with columns: 业务类别, 2018年度, 2017年度, 2016年度. Rows include 房地产业务, 物业管理, 其他业务等.

最近三年公司毛利明细构成情况:

Table with columns: 业务类别, 2018年度, 2017年度, 2016年度. Rows include 房地产业务, 物业管理, 其他业务等.

(1)房地产业务

公司最近三年业务收入结构较为稳定,房地产销售收入为公司主营业务收入。2016年度、2017年度及2018年度,公司房地产业务收入分别为497,956.10万元、624,722.15万元及808,821.42万元,分别占总营业收入的76.22%、72.54%及85.73%。最近三年,房地产业务毛利分别为169,243.01万元、182,870.27万元和101,631.94万元;房地产业务毛利率分别为33.99%、34.85%及37.46%。

房地产业务方面,2018年度,发行人累计实现签约销售金额2.60亿元,累计实现签约销售面积227.24万平方米,新开工面积689万平方米,竣工面积22.65万平方米,在建面积226.6万平方米。2017年度,发行人累计实现签约销售金额约2.66万平方米,实现签约销售面积227.24万平方米,新开工面积154万平方米,在建面积约27.6万平方米。

2016-2018年公司分别实现签约销售金额1,000.00亿元、53.04亿元及55.02亿元。发行人2017年合约销售面积16.06万平方米较上年下降,主要原因是2017年房地产业务调控政策的持续影响,同时发行人根据市场环境主动调整销售策略。公司运营策略稳健,报告期内除2016年受益于房地产业务政策宽松及公司加大推盘节奏,当期签约销售规模快速增长外,2017年及2018年的合约销售规模较为平稳。

报告期内发行人重要已完工项目及在建项目的销售情况及回款情况如下:

Table with columns: 项目, 2018年, 2017年, 2016年. Rows include 碧桂园(上海)三期, 上海-上海(一期), 上海-上海(二期), etc.

截至2018年末,公司主要在建设项目和拟建项目情况如下:

Table with columns: 序号, 项目名称, 开发主体, 所在省份, 项目进度, 已完工建筑面积, 项目状态.

截至2018年末,公司主要在建设项目和拟建项目情况如下:

Table with columns: 序号, 项目名称, 开发主体, 所在省份, 项目进度, 已完工建筑面积, 项目状态.

(2)工程项目

发行人工程项目收入主要来自于子公司上实龙创,上实龙创一家企业的建筑服务能力和智能化解决方案提供商,主要从事建设设备运营管理的咨询、设计和工程服务,以及提供高端住宅、酒店智能化物联网应用解决方案。

上实龙创主要的经营模式是针对不同行业的特点和需求,提供具有针对性的建筑智能化和信息化服务。公司业务领域包括:办公大楼、商业写字楼、城市综合体、高校、住宅、学校、医院、政府、科研机构、公共建筑、工业工厂、数据中心等,可提供包括楼宇自控、弱电、综合布线与网络、智能化设备、水处理、智能化系统、能源管理、消防报警等方面的方案设计、产品销售、施工、工程管理及系统运营于一体的全方位服务。

2016年度、2017年度及2018年度,发行人实现的工程项目收入分别为894,310.19万元、1,153,506.84万元、239,564.17万元。上实龙创发行人在2016收购前纳入合并报表范围,因此,该工程项目收入自2016年起体现,并随着公司发展相关业务逐年稳定增长。在收入确认方面,对于建造合同收入采用完工百分比法根据合同完工进度确认收入成本;对于设备产品的销售按主要风险和报酬转移为原则予以确认。

发行人工程项目的主要客户数量众多且分布广泛,涵盖金融、商业地产及城市综合体、医院、工厂等多种领域,报告期内发行人合作客户数量多,投资规模较大的客户主要集中在船舶工业、中国船舶工业、上海微电子技术研究所、同济大学等。截至2018年末,发行人工程项目中投资规模最大的项目情况包括:

Table with columns: 项目名称, 累计投资金额(万元), 已完工金额(万元). Rows include 苏州海澜之家, 中国通海, etc.

(3)物业管理 物业管理方面,发行人物业管理收入主要来自于子公司上海上实物业管理有限公司,上实新瑞物业管理服务有限公司,上海上实物业管理有限公司,上海城开物业管理发展有限公司等。主要盈利模式为:住宅、商业和写字楼等物业服务项目提供专业的物业管理服务与相关经营增值服务,以及收取物业管理费、物业服务费等收入获得盈利。

(4)物业出租

物业出租方面,2018年末公司拥有的物业资产及2018年度出租情况如下:

Table with columns: 序号, 地区, 项目, 物业类型, 出租面积(万平方米), 2018年度出租面积(万平方米), 出租率(%).

(五)公司项目开发情况

截至2018年末,发行人及下属公司在报告期内,在建、拟建及已完工的房地产项目共计21个,其中,在建项目11个,拟建项目1个,已完工项目1个,具体情况如下:

Table with columns: 序号, 项目名称, 开发主体, 所在省份, 已完工面积, 建设阶段.

综合上述分析,上游建筑材料价格的上升不断抬高房地产市场的生产成本压力,挤压行业整体利润,但从水泥需求端来看,原材料价格的提升并未给市场需求带来较大影响。

2018年,全国30大中城市商品房成交面积163.27亿平方米,同比减少7.13个百分点,降幅4.17%。其中一线城市成交26.90亿套,同比减少1.01%;二线城市成交72.17亿套,降幅21.98%;三线城市成交1.08亿套,同比减少1.40%。

3. 2018年度公司房地产业务经营情况

2018年,全国30大中城市商品房成交面积17,188.76万平方米,同比减少4.18%。其中一线城市成交2,016.02万平方米,同比减少1.46%;二线城市成交7,023.70万平方米,同比减少11.20%;三线城市成交4,009.04万平方米,同比减少2.68%。具体情况如下:

30大中城市各城市历年的成交面积情况(单位:万平方米)



图 3-1-1 2013-2018年各城市成交面积

2018年,全国30大中城市商品房成交面积17,188.76万平方米,同比减少4.18%。其中一线城市成交2,016.02万平方米,同比减少1.46%;二线城市成交7,023.70万平方米,同比减少11.20%;三线城市成交4,009.04万平方米,同比减少2.68%。具体情况如下:

30大中城市各城市历年的成交面积情况(单位:万平方米)



图 3-1-2 2013-2018年各城市成交面积

(六)公司房地产业务经营情况

2016年度公司房地产业务经营情况如下:

Table with columns: 序号, 持有待开发土地面积, 持有待开发土地面积, 持有待开发土地面积, 持有待开发土地面积.

2017年度公司房地产业务经营情况如下:

Table with columns: 序号, 持有待开发土地面积, 持有待开发土地面积, 持有待开发土地面积, 持有待开发土地面积.

2018年度公司房地产业务经营情况如下:

Table with columns: 序号, 持有待开发土地面积, 持有待开发土地面积, 持有待开发土地面积, 持有待开发土地面积.

公司于2013年2月20日取得建设用地使用权上海市宝山区顾村大型居住社区BSP0-0421-01-0203-01地块的国有建设用地使用权,该两块地块的土地出让面积为58,729.80平方米,容积率均为2.0。

公司未来将继续在已有战略区域,包括上海及周边区域、长三角区域、青岛为中心的环渤海区域和成渝为中心的内陆地区深耕,寻求土地收购机会。

(七)发行人上下游产业链情况

房地产开发一种专业性较强的经济活动,与上下游产业都有着紧密的联系。上游包括资金、土地、知识、建筑原材料的采购,下游包括房产所有者或租赁者,提供的商品和服务包括住宅的销售,商业地产的出租和租赁,中介和物业管理服务以及装修服务。房地产业务公司在产业链中的位置如下:



1.上游土地供应

2017年年初以来,土地市场供给出现调整,北京首先上调2月17日地拍计划,其中2017年住宅用地计划为1,200公顷,较原计划下降96.7%。随后,部分城市开始也调降土地供应计划,直接导致了房地产业务市场热情,而土地成交高企也使得本轮地产周期上土地因素影响较为显著。

(七)2017、300城市土地供给面积合计26.62亿平方米,累计同比增加11%,其中一线城市0.79亿平方米,累计同比增加47%;二线城市7.71亿平方米,累计同比增加44%;三四线城市15.22亿平方米,累计同比增加13%。

2017年,300城市土地供给面积合计26.62亿平方米,累计同比增加12%,其中一线城市0.60亿平方米,累计同比增加55%;二线城市7.66亿平方米,累计同比增加33%;三四线城市13.17亿平方米,累计同比增加16%。

(七)2017、300城市住宅用地供给面积合计10.80亿平方米,累计同比增加18%。其中一线城市1.24万平方米,累计同比增加80%;二线城市3.83亿平方米,累计同比增加8%;三四线城市6.67亿平方米,累计同比增加23%。

2017、300城市住宅用地总建筑面积合计1.46亿平方米,累计同比增加22%。其中一线城市0.92万平方米,累计同比增加94%;二线城市3.50亿平方米,累计同比增加10%;三四线城市6.66亿平方米,累计同比增加28%。

2.中游开发与销售

本节的财务会计数据及有关分析说明均以发行人2016-2018年度的财务状况、经营成果和现金流量为基础,并经立信会计师事务所2016-2018年度审计的财务报告,详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

(一)财务报告审计情况

发行人2016年度、2017年度及2018年度的财务报告按照企业会计准则的规定进行编制,上述会计师事务所(特指普华永道)对发行人2016年度-2018年度财务报告进行了审计,并出具了上述会计师事务所(2017年0803号,上会师报字(2018)第0032号)和上会师报字(2019)第070号标准无保留意见的审计报告。

如特别说明,本节的财务数据均取自发行人2016年度-2018年度经审计的财务报告,其中,2017年12月31日的数据为上海上实投资管理有限公司持有的上海上实投资管理有限公司80%股权(同一控制下新增子公司),2016年公司财务数据为追溯调整数,2017年审计报告附注。

(一)合并财务报表

公司2016年12月31日、2017年12月31日和2018年12月31日的合并资产负债表,以及2016年度、2017年度、2018年度的合并利润表、合并现金流量表如下:

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并利润表

Table showing the consolidated profit statement for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并现金流量表

Table showing the consolidated cash flow statement for 2016, 2017, and 2018.

综合上述分析,2017年以来土地市场供给政策的改变一定程度上促进了房地产市场低位复苏。

2.上游建筑材料采购

(1)原材料、燃料和动力的采购 原材料、燃料和动力的采购价格指数(PPIR)是预测建筑材料常用的风向标,对房地产开发而言尤为重要。根据国家统计局数据,2018年,PPR的建筑材料自2010年至2015年间呈现震荡下降趋势,指数处于2011年,指数值为108.4。然而,自2015年至2016年大幅回落至99.75,随后出现回升,2016年,指数值继续下降至95.9,2017年12月同比增长4.83%,比10-11月份下降0.97个百分点,PPR同比增长0.8%,比

10-11月份上升0.3个百分点。

(2)钢材价格

截至2018年12月28日,钢材综合价格指数为107.12点,较上年同期下降12.06%。2018年全国钢材产量10,561.70万吨,较上年上涨4.7%;库存指数及订单指数持续回落。

近期钢材库存指数及订单指数情况

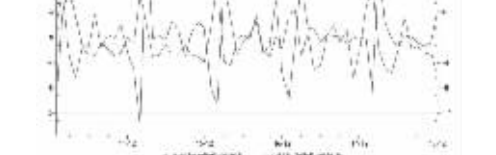


图 3-1-3 2013-2018年钢材库存及订单指数

(3)水泥采购

截至2018年12月28日,全国水泥价格指数为162.27,水泥价格指数持续上升。2018年全国水泥产量21.77亿吨,较2017年同比增长3.7%,产量增速具体如下:

2014-2018年全国水泥产量



图 3-1-4 2014-2018年全国水泥产量

综合上述分析,上游建筑材料价格的上升不断抬高房地产市场的生产成本压力,

挤压行业整体利润,但从水泥需求端来看,原材料价格的提升并未给市场需求带来较大影响。

2018年,全国30大中城市商品房成交面积163.27亿平方米,同比减少7.13个百分点,降幅4.17%。其中一线城市成交26.90亿套,同比减少1.01%;二线城市成交72.17亿套,降幅21.98%;三线城市成交1.08亿套,同比减少1.40%。

3. 2018年度公司房地产业务经营情况

2018年,全国30大中城市商品房成交面积17,188.76万平方米,同比减少4.18%。其中一线城市成交2,016.02万平方米,同比减少1.46%;二线城市成交7,023.70万平方米,同比减少11.20%;三线城市成交4,009.04万平方米,同比减少2.68%。具体情况如下:

30大中城市各城市历年的成交面积情况(单位:万平方米)

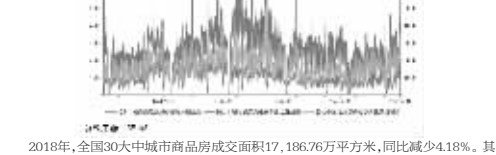


图 3-1-1 2013-2018年各城市成交面积

2018年,全国30大中城市商品房成交面积17,188.76万平方米,同比减少4.18%。其中一线城市成交2,016.02万平方米,同比减少1.46%;二线城市成交7,023.70万平方米,同比减少11.20%;三线城市成交4,009.04万平方米,同比减少2.68%。具体情况如下:

30大中城市各城市历年的成交面积情况(单位:万平方米)

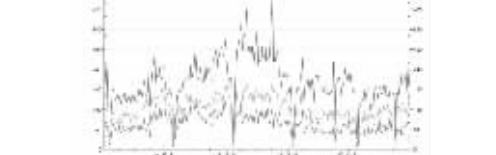


图 3-1-2 2013-2018年各城市成交面积

(二)母公司财务报表

公司2016年12月31日、2017年12月31日和2018年12月31日的母公司资产负债表,以及2016年度、2017年度及2018年度的母公司利润表、母公司现金流量表如下:

发行人最近三年母公司资产负债表

Table showing the parent company balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年母公司利润表

Table showing the parent company profit statement for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年母公司现金流量表

Table showing the parent company cash flow statement for 2016, 2017, and 2018.

注:2016年新增全资子公司上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”),通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)15%股权,通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,公司通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,之后完成了对上海瑞隆100%股权,最终获得控制权并纳入合并报表范围。

2.016年不再纳入合并范围的公司

Table showing companies no longer included in the consolidated scope for 2016.

注:2016年新增全资子公司上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”),通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)15%股权,通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,公司通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,之后完成了对上海瑞隆100%股权,最终获得控制权并纳入合并报表范围。

2.016年不再纳入合并范围的公司

Table showing companies no longer included in the consolidated scope for 2016.

注:2016年新增全资子公司上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”),通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)15%股权,通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,公司通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,之后完成了对上海瑞隆100%股权,最终获得控制权并纳入合并报表范围。

2.016年不再纳入合并范围的公司

Table showing companies no longer included in the consolidated scope for 2016.

注:2016年新增全资子公司上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”),通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)15%股权,通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,公司通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,之后完成了对上海瑞隆100%股权,最终获得控制权并纳入合并报表范围。

2.016年不再纳入合并范围的公司

Table showing companies no longer included in the consolidated scope for 2016.

注:2016年新增全资子公司上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”),通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)15%股权,通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,公司通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,之后完成了对上海瑞隆100%股权,最终获得控制权并纳入合并报表范围。

2.016年不再纳入合并范围的公司

Table showing companies no longer included in the consolidated scope for 2016.

注:2016年新增全资子公司上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”),通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)15%股权,通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,公司通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,之后完成了对上海瑞隆100%股权,最终获得控制权并纳入合并报表范围。

2.016年不再纳入合并范围的公司

Table showing companies no longer included in the consolidated scope for 2016.

注:2016年新增全资子公司上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”),通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)15%股权,通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,公司通过收购上海瑞隆投资管理有限公司(简称“上海瑞隆”)40%股权,之后完成了对上海瑞隆100%股权,最终获得控制权并纳入合并报表范围。

2.016年不再纳入合并范围的公司

Table showing companies no longer included in the consolidated scope for 2016.

发行人最近三年合并利润表

Table showing the consolidated profit statement for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并现金流量表

Table showing the consolidated cash flow statement for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017, and 2018.

发行人最近三年合并资产负债表

Table showing the consolidated balance sheet for 2016, 2017