

重视现金流 多家房企“三条红线”降档转绿



新华社图片

近日,绿地控股、荣盛发展等房企实现“三道红线”降档。其中,绿地控股的净负债率降至100%以下。

头部房企绿地控股的降档颇受市场关注。从三季报数据看,房企对现金流普遍较重视,不少房企经营活动产生的现金流量净额实现同比增长。

业内人士指出,经营活动产生的现金流净额是反映房企经营状况的重要指标。房企对于经营活动产生的现金流净额的重视程度也在增加。

● 本报记者 董添

压低债务

11月1日,绿地集团披露,绿地控股的第二条红线达标转绿。绿地集团指出,绿地控股净负债率指标已降至100%以下,较原计划提前了8个月。据绿地集团介绍,2021年初,按照央行的窗口指导,绿地控股制定了“三步走”的降负债路线图和时间表:从2020年6月30日起,一年降一档,到2023年6月30日前全面完成“三条红线”转绿目标。2021年2

月,绿地控股第一条红线现金短债比提前达标转绿。

作为头部房企,绿地控股的降档动作颇受市场关注。此前,万科、雅居乐、佳兆业、荣盛发展均进入“绿档”,而祥生控股下降一档进入“黄档”。

部分房企披露三季报后,晋级成为“绿档”企业。以荣盛发展为例,截至2021年9

月30日,荣盛发展现金短债比为1.05,净负债率为58.89%,剔除预收账款后的资产负债率为69.49%。其中,净负债率较期初下降21.29个百分点。前三季度,公司经营活动产生的现金流量净额为62.5亿元,相比上年同期增加138.66亿元。荣盛发展成为“绿档”企业。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示,“三线四档”、房地产贷

款集中度管理等相关调控手段取得积极成效,大部分房企实现降档,部分房企风险暴露并得到积极应对,局部地区房价、地价过快上涨得到有效抑制。

中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林认为,在降档房企中,很多资产负债率相比行业均值依然较高,还需再接再厉,提高周转率,进一步压低债务。

关注现金流

额重视程度不断提升。

三季报显示,截至报告期末,金科股份资产总额为3943.71亿元,较上年末增长3.47%;资产负债率降至80.1%,较上年末降低0.62个百分点;经营性现金流净额为74.31亿元,同比增长569.77%;公司“三道红线”监测指标持续满足“绿档”。

数据显示,在已发布三季报的128家A股房企中,有78家前三季度经营活动产生的现金流量净额为正数,70家房企前三季度经营活动产生的现金流量净额实现同比增长,占比达到54.69%。

有业内人士向中国证券报记者透露,房企现金流不能仅看会计报表中的数据,一些房企现金在项目方,因此

还要关注母公司对现金的把控能力。

申万宏源报告显示,部分房企滞留大量资金在项目公司,无法回到母公司层面,按揭额度收紧限制房企的开工和融资。债务主体是母公司,而资产和现金流集中在项目公司。需要关注母公司对项目公司货币资金的归集能力。

适应行业变化

目前的节奏。

中指研究院企业事业部研究副总监刘水认为,在房地产金融审慎管理和偿债高峰的双重压力下,房企需在发展中解决降负债问题。对于房企美元债大幅下跌,多家房企主动发起回购,对稳定投资人信心、缓解市场压力起到积极作用,同时展示了自身

的实力和流动性承压能力。随着房地产贷款投放加速,房企融资环境好转,销售回款提速,房企资金压力将得到缓解。

申万宏源监测数据显示,2021年地产行业面临境内债到期高峰,而2022年是地产美元债到期高峰。2022年地产美元债到期金额折算为

人民币约3787亿元,较2021年增长40%。

许小乐表示,明年信贷环境可能呈现整体平稳、结构性宽松,主要表现为对首次置业、改善置业等刚性住房信贷的保障和支持,有利于平稳市场预期,促进房地产市场健康发展。

前三季逾五成A股房企实现净利同比增长

● 本报记者 张军

Wind数据显示,在A股126家房企中,67家前三季度归母净利润实现同比增长,占比约53%。尽管行业整体毛利率下降,经营难度提升,但不少房企通过项目高周转、抓销售促回款等措施,实现业绩大幅增长。

毛利率下降

Wind数据显示,在上述126家房企中,93家前三季度归母净利润为正,合计实现归母净利润819.89亿元;去年同期为96家,合计实现归母净利润1205.12亿元。

万科A、保利发展、绿地控股前三季度归母净利润规模居前。相比2020年同期,仅保利发展实现归母净利润同比增长。

万科A前三季度实现营业收入2714.86亿元,同比增长12.42%;实现归母净利润166.89亿元,同比下降15.98%。公司房地产开发及相关资产经营业务毛利率(已扣除税金及附加)为17.5%,较2020年同期下降5.4个百分点。公司表示,毛利率下滑主要和近年来地价占房价比例提高有关。

保利发展前三季度实现营业收入

1383.87亿元,同比增长17.87%;归母净利润为135.83亿元,同比增长2.88%。公司前三季度毛利率较去年同期下降4.2个百分点。绿地控股前三季度营业收入同比增长32.99%,但归母净利润同比下降7.28%。

从前三季度归母净利润同比增速看,22家房企前三季度归母净利润同比下降超100%。

天房发展前三季度实现营业收入10.11亿元,同比下降48.07%;实现归母净利润-1.34亿元,同比大幅下降537.74%。前三季度,公司实现合同销售面积12.82万平方米,同比下降32.53%;合同销售金额33.88亿元,同比下降21%。

随着地价占房价的提高,叠加行业调控逐步趋严,房地产行业整体毛利率下降,经营难度不断提升。Wind数据统计,上述126家房企今年前三季度的平均毛利率较去年同期下降1个百分点。

中指研究院数据显示,前10个月,公布销售目标的32家房企目标完成率均值为76.3%。

亮点犹存

部分房企积极调整,业绩实现较大幅度增长。津滨发展前三季度实现归母

净利润5.11亿元,同比增长180.38%。业绩增长主要因为全资子公司津滨时代开发的梅江H3项目交付。

津滨发展在近日披露的调研纪要中表示,公司业务范围集中在天津市区和滨海新区以及福建泉州等地。公司目前正积极推进梅江H2、H3项目的开发建设,狠抓施工进度、工程质量,有效管控成本,确保重要工作节点如期完成,倾力打造“精品工程”,支撑公司稳定发展。

部分前期深陷流动性危机的房企业绩出现好转。泰禾集团一季度亏损3.55亿元,前三季度亏损7.62亿元,但第三季度实现归母净利润9052.65万元。

蓝光发展一季度归母净利润5.61亿元,前三季度亏损67.05亿元,第三季度亏损19.83亿元。蓝光发展称,公司正在债务重组顾问的协助下全面梳理资产和负债情况,搭建重组模型,就不同类型存量债务问题制定针对性化解方案。

积极应对行业变化

房企多项举措应对行业变化。华侨城A近日发布的调研纪要称,公司在各区域储备的项目进入快速开发期,结转面积、结转收入大幅增加,同时旅游业务恢复良好。

10月楼市成交持续下降 价格趋稳

● 本报记者 武卫红

10月全国房地产市场继续降温,整体成交延续下降态势。同时,楼市价格进一步趋稳,新建商品住宅价格涨幅继续收窄,下半年以来二手房价格下跌。

楼市降温延续

中指研究院最新数据显示,10月全国16个监测的主要城市整体成交面积环比下降7.4%,同比下跌24.6%。

一线城市整体成交面积环比上升0.25%。其中,深圳环比涨幅为46.1%,北京、上海、广州环比分别下跌2%、3%和10%。同比来看,一线城市整体成交上涨6.7%。其中,北京涨幅为46.6%,深圳涨幅为6.5%,上海和广州分别下跌5%和3%。

二、三线城市方面,二线重点城市环比下降16.44%,同比下降34.6%。在环比下降的城市中,苏州降幅较显著,为37.9%;宁波降幅为28.9%,武汉降幅为21%。

根据克而瑞近日发布的数据,10月全国29个重点监测城市商品住宅成交面积环比下降3%,同比下降22%,显示房地产市场持续降温。其中,一线城市成交环比增长4%,同比跌幅收窄至18%。25个二、三线城市成交环比下降4%,同比下降23%。

销售不及预期

近期房企纷纷加大促销和去化力度,打折降价成为常态。受信贷收紧及市场预期调整等因素影响,房企10月份销售额未能达到预期。

根据克而瑞最新数据,10月百强房企全口径销售额为8923亿元,延续下半年以来的下行趋势,同比下跌30.5%,环比增长4.6%。从房企具体表现看,10月百强房企中逾8

成企业单月销售业绩同比下滑,其中44家同比降幅大于30%。

数据显示,1-10月,百强房企实现销售额10.68万亿元,同比增长7.5%;实现销售面积7.21亿平方米,同比下降0.5%。

克而瑞指出,在市场降温的背景下,“银十”行情未能如期到来,“十一”黄金周市场略显平淡。预计年末房地产市场难言乐观,成交或缓步下行,房企销售将继续承压。

国泰君安研报表示,受前期房地产贷款集中管理影响,下半年房贷额度受限,多数城市购房流程周期拉长,购房需求受到一定程度限制。在维持房地产贷款平稳有序投放的情况下,房企加大营销和销售力度。

调控政策显效

随着房地产各项调控政策逐步显效,房地产市场价格进一步趋稳。根据中国房地产指数系统百城价格指数对全国100个城市新建及二手住宅的调查数据,10月百城新建住宅平均价格环比与同比涨幅均进一步收窄。其中,10月份环比涨幅为0.09%,较上月收窄0.05个百分点。百城新房价格指数环比涨幅已连续4个月收窄,涨幅跌至今年以来最低点。同比来看,10月份新建住宅价格上涨3.08%,涨幅也较上月收窄0.32个百分点。

从二手住宅市场看,10月百城二手住宅平均价格环比下跌0.04%,为该指数自2020年6月发布以来首次下跌;同比上涨4.04%,涨幅较上月收窄0.34个百分点。从涨跌城市个数看,59个城市二手住宅价格环比下跌,数量为今年以来最高。

机构预测,近期监管层释放稳楼市信号,多地银行房贷利率也出现下调迹象,放款速度有所提升,预计四季度房价将保持稳定,但市场成交修复仍需要时间。

旺季来临 基建支撑 水泥行业景气度有望改善

● 本报记者 董添

Wind数据显示,18家水泥行业上市公司披露了2021年三季报,7家公司实现归属于上市公司股东的净利润同比增长。从第三季度看,多数公司营收、净利润同比、环比均出现明显下滑。

业内人士认为,10月、11月为施工旺季,加之基建需求支撑,预计水泥市场将量价齐升,行业景气度有望改善。

量量减价增态势

部分水泥公司第三季度业绩下滑明显。

海螺水泥三季报显示,2021年前三季度,海螺水泥实现营业收入1217.11亿元,同比下降1.89%;实现归属于上市公司股东的净利润为223.9亿元,同比下降9.5%。第三季度,公司实现营业收入412.78亿元,同比下降17.53%,环比下降10.25%;归属于上市公司股东的净利润为74.39亿元,同比下降14.09%,环比下降18.64%。

华创证券研报显示,海螺水泥盈利能力环比降低,主要是受到煤炭价格大幅上升的影响。收入端主要受限产影响,公司产能分布地江苏、广东、广西9月份均出现不同程度限产。

受下游地产、基建周期性影响,水泥行业通常呈现较明显的季节性,而三季度通常是旺季。但从水泥企业第三季度业绩看,行业并未出现明显的旺季态势。究其原因,产量不足叠加成本端压力较大,是企业业绩不达预期的重要原

因。此外,南方地区水泥企业受7、8月份雨季影响较大,对第三季度的产销量影响较大。

从机构监测数据看出,在能耗双控以及限电的情况下,水泥行业三季度整体呈现“量减价增”的态势。特别是9月份,多地限产导致销量出现下滑。

据光大证券监测,9月份,PO42.5全国平均价格环比上涨31.5%。受限产影响且下游需求不足,9月水泥产量为2.04亿吨,同比减少12.6%,环比减少7.2%。2021年1-9月份,全国累计水泥产量17.77亿吨,同比增长5.3%,较2019年同期增长5.1%。

煤价回落成本降低

从成本角度看,光大证券研报显示,10月国家发改委针对煤炭价格超出供需基本面的上涨启动调控政策,煤炭价格随之回落,目前已降至9月底水平,后续或仍有下降空间。

上峰水泥11月1日晚间披露的投资者关系活动记录表显示,除个别地区因政策变化和原材料波动有些影响外,目前各区域总体需求相对稳定,发货量较平稳。近期煤炭成本回落会减轻成本压力。9月份以后价格在提升,但前三季度主要产品总体毛利低于去年,平均售价低于去年。如果煤价平稳回落,后续毛利率会回升,但各区域价格仍有较大差异。

对于水泥股的投资机会,国海证券研报指出,10月、11月为施工旺季,加之基建需求支撑,预计水泥市场将量价齐升,行业景气度边际向好。