

房企三季度报业绩将现2003年来首降

□本报记者 于萍

继一季报及中报净利润双双下滑后,上市房企三季度报业绩“颓势”并未有改观的迹象。根据中国证券报记者的统计,目前两市已有51家房企披露三季度预告,预减及预亏的公司占比近六成。自2003年以来,上市房企三季度报业绩一直保持同比增长,而今年三季度或将是2003年以来首次业绩同比负增长。

净利润或负增长

近几年来,房地产一直是A股中表现最为稳定的行业之一,基本保持着两位数的业绩增幅。不过,从今年一季度开始,上市房企整体业绩出现负增长,且下降幅度在中报进一步扩大。从目前披露的三季度业绩预告来看,上市房企业绩下滑的趋势很可能仍在继续。

Wind数据显示,目前共有51家A股房企披露了三季度业绩预告,预减及预亏的公司家数共有29家,占比近六成。如果按照各家公司净利润预计变动的中值计算,剔除不可比因素后,44家房企前三季度净利润同比下降约38%。尽管“万保招金”四大房企龙头尚未披露三季度业绩预告,但仅从目前业绩情况来看,上市房企在三季报的整体表现并不乐观。

今年以来,上市房企的整体业绩增幅已经呈现逐级下滑的态势。根据Wind数据统计,一季度A股房企归属于母公司股东的净利润同比下降了6.38%,中报时同比下降幅度扩大至8.9%。上半年144家A股房企中,有74家出现净利润同比下降,占比已经过半。这其中有55家房企的下滑幅度超过30%,对三季度业绩表现形成了较大压力。

事实上,三季度及四季度通常是房企结算高峰期。纵观历史,自2003年以来,A股房企在三季报的业绩一直保持同比增长的态势。Wind数据显示,即使是在2008年及2012年的相对低点期,三季报的业绩同比增幅也分别达到17.89%和15.44%,而2013年三季报时A股房企业绩同比增幅为26.7%。从当前趋势看,上市房企的三季度业绩很可能继续延续年初至今同比下滑的态势,这将成为2003年以来首次出现三季报净利润同比负增长,创下十二年来的增速新低。

当前机构人士对于房企三季报的预期也并不乐观。平安证券分析师认为,随着下半年楼市进入观望深水区,开发商营销压力新增,

部分房企三季度业绩预告情况		
证券简称	三季度业绩预告摘要	中报净利润同比增长率
荣盛发展	净利润约175334.30万元~227934.59万元,增长0.00%~30.00%	23.42%
中天城投	净利润约115774万元~144716万元,增长60.00%~100.00%	90.93%
首开股份	净利润增长115%左右	119.01%
上实发展	增长50%以上	134.77%
滨江集团	净利润约47668.51万元~71502.77万元,下降40.00%~60.00%	-51.67%
金融街	净利润约53743万元~67179万元,下降50%~60%	-51.22%
顺发恒业	净利润约23300万元~24000万元,增长298.53%~310.51%	394.44%
北京城建	增长10%以上	-62.09%
阳光城	净利润约59750万元~67200万元,增长60.00%~80.00%	30.24%
天保基建	净利润约25000万元~27000万元,增长172.15%~193.92%	80.63%
世联行	净利润约20429.66万元~26558.56万元,增长0%~30%	34.89%
南国置业	净利润约13868.46万元~17335.58万元,下降0.0%~20.00%	0.12%
中房地产	净利润约9612万元,增长50.90%	3.99%
渝开发	净利润约11200万元~13000万元,增长88%~118%	35.56%
国兴地产	净利润约4100万元,增长约266%	649.17%
苏宁环球	净利润约2000万元~6000万元,下降90.43%~96.81%	-92.89%
合肥城建	净利润约3424.4万元~5707.34万元,增长-25%~25%	22.28%
世荣兆业	净利润约2500万元~3000万元,下降93%~94%	-90.44%
铁岭新城	净利润约100万元~200万元	-65.23%
深深房A	净利润约5000万元~5800万元,增长201.57%~249.82%	166.14%

预计三季度开发商费用率仍将处于高位。在结算收入未有明显提升的前提下,费用率攀升,加上毛利率短期难有明显改善,预计前三季度房地产净利润大概率仍将下滑。

房企分化加剧

在房地产市场整体低迷的背景下,开发商之间的业绩分化更加明显。从已经披露的三季报预告来看,规模较大的主流房企业绩表现仍相对稳定,而小房企的经营压力则明显提升。数据显示,已披露三季报预告的房企中,上半年收入超过10亿元的13家房企中有8家预增。相比之下,上半年营收规模不足1亿元的15家小房企中则只有4家预增。

分析人士表示,相比一般房企,主流房企凭借高效的管控能力和相对稳健的结算周期,预计平均净利润仍能保持15%~20%左右增速。而布局区域较为集中,主要业务在三四线城市的中小房企则面临库存积压的压力,需要提防房价下行带来的资产减值冲击。

从预告情况看,规模较大的房企业绩表现相对平稳,荣盛发展预计前三季度实现净利润约17.53亿元至22.79亿元,同比增长0至30%。公司表示,1~9月公司项目生产、销售进度正常,结算面积、结算金额较上年同期均有一定幅度增长。

中天城投预计前三季度实现净利润约11.58亿元至14.47亿元,同比增长60%至

100%,业绩增长主要是结转规模增加、计入损益的政府补助金额较上年同期大幅度增长等。同样由于结算收入大幅增加,首开股份预计净利润增长115%左右。

相比之下,业绩表现不佳的房企大多受制于市场低迷、结算项目有限等因素。中航地产公告称,预计前三季度亏损6200万元至7450万元,主要是部分地产项目未达到结转收入条件,导致地产业务净利润亏损。

不仅房地产开发企业遇阻,从事土地一级开发的公司也面临一定经营压力。铁岭新城公告称,预计前三季度实现净利润约100万元至200万元,同比下降逾九成。公司表示,房地产

聚焦一线城市 大名城设立50亿元投资基金

大名城10月16日公告称,公司拟与中信证券股份有限公司、信业股权投资管理有限公司、上海长江财富资产管理有限公司共同设立大名城城镇化投资基金,拟设立的基金募集总金额上限为人民币50亿元,主要投资于一线城市北京、上海、广州、深圳的房地产项目。

公告显示,此次四方合作共同推出设立中信证券-信业基金-长江财富大名城城镇化投资基金”(暂定名)。投资基金存续期限为10年,其中单个项目对应的基金存续期限原则

市场持续下滑,作为其上游行业的土地一级开发市场也受到了很大影响,土地出让情况不佳,导致业绩下降。

四季度预期好转

随着房地产信贷政策出现松动,楼市预期在四季度正有好转迹象,市场成交量近期出现回升。再加上四季度将迎来房企结算高峰期,有望带动未来自房企盈利回升。

CREIS中指数据显示,国庆节后一周,北京、天津、上海等城市的住宅成交量均有增长。受信贷新政和北京市调整住宅标准两大利好影响,北京楼市已经表现出向好迹象。根据伟业我爱我家市场研究院监测,10月上旬北京市二手房市场新增房源比9月同期增长了19.6%,市场新增客源比9月同期增长了9.4%。

中原地产数据则显示,十一节后,中原六大城市二手门店新增客源持续增加,日均新增客源1.1万个,较9月的日均水平增加约6成。“门店来访量的增加,说明有意向购房的人群正在增多,这是接下来成交量回升的基础,楼市交易活跃度正在恢复。”中原地产分析师张大伟表示。

张大伟预计,随着后市各地信贷政策细则陆续出台,改善型需求将逐步入市,带动10月成交回升。除了小部分三四线城市库存积压过于严重外,其他城市有望全面止跌。

申银万国研究员认为,伴随央行信贷政策调整,预计四季度行业销量和政策面都将好于前三季度,房地产行业告别高速增长时代,将迎来龙头企业凭综合实力占据市场和中小房企创新转型的黄金时期。

上不超过3年。资金用于大名城下属项目、房地产项目拓展及后续开发等。

大名城表示,此次投资是公司加快一线城市房地产项目布局的重要一步。公司将依托合作投行的优势,探索产业并购基金等创新盈利模式,为公司未来开展产业并购,适度多元化经营打下基础。

公司同日披露三季报,前三季度实现营业收入13.64亿元,同比下降17.57%;实现归属于上市公司股东的净利润5512.02万元,同比下降75%。(于萍)

回到合理水平,还在缩量阶段。未来要进一步等待地价的下行。地价降下去了,明年销售、推盘、开工都会回到比较健康的局面。如果能把去年房价惯性上涨的不健康因素矫正了,那么明年的市场就能够恢复到比较健康的状态。

今年以来,万科在业务转型方面进行了不少创新,特别是和百度、阿里巴巴等互联网企业合作。对于投资者关心的相关进展,万科方面表示,与百度合作是希望通过大数据来了解客户的行动信息,有助于在业态配置和客流引导上做贡献,但最后的成果还需要观察。与凯雷的商业地产合作还没有最终协议,目前只有一个初步构想。“我们不想散售,我们也不想自己持有商业物业,那么我们就需要找那些有持有商业物业天赋的组织来持有。未来我们认为商业物业需要通过整体出售的方式来售出,凯雷在商业物业经营上很有经验,6~8%的收益率对于凯雷来说也是比较合适的。”万科相关人士分析称。

万科称四季度销售会明显回升

预计明年市场有望恢复

□本报记者 姚轩杰

万科近日公布9月份销售数据并召开分析师会议,对四季度以及明年市场形势作出预判。万科方面认为,今年年底房价应该会低于去年年底。随着市场景气实际好转,四季度开发商推盘量会扩大。目前,房企拿地谨慎,土地市场成交量大幅下降,未来地价有望进一步下跌。若地价降下去,明年的市场就能够恢复到比较健康的状态。

四季度销售会明显回升

万科公告称,2014年1~9月份公司累计实现销售面积1263.8万平方米,销售金额1490.6亿元,分别比2013年同期增长15.0%和16.0%。

尽管前三季度销售业绩仍在增长,但9月份的市场并不好。据万科重点关注的14个城市的统计数据显示,9月销售金额同比下降35%,面积下降31%,降幅比8月大。从市场去化率

看,14个城市8月0.68,9月0.71,9月月度库存从1.41亿平米上升至1.45亿平米。9月底库存去化月数11.6个月,高于8月底的11.4个月。

但央行信贷放松政策改变了市场预期。万科方面认为,央行新政对楼市的影响主要有两个方面:一是实质性影响,对于改善型需求是较大的利好;二是心理性影响,今年一线城市去化率比二线城市还差,这不是购买力的变化,而是市场信心的变化,信贷放松改变了人们的心理预期。

从“十一”假期开始,购房者入市意愿明显增强。万科数据显示,“十一”期间,万科新推盘货值30多亿,认购80亿元,认购远大于新推,认购金额同比增长120%。“十一”期间良好销售不是来自来访量,而是实际成交的转化率,说明今年“十一”客户成交意愿明显好于去年同期。万科相关负责人判断,“十一”是今年的转折点,四季度销售会有明显起色,但房价不太可能涨。

“为加快销售和回款,房企四季度降价的

比例和范围会更宽。房价僵持的情况对行业没有好处,以价换量对大家都有好处。去年房价上涨是涨过头了,那么市场一定要纠正。今年年底房价应该会低于去年年底,这是一个全局性的判断。随着市场景气实际好转,四季度开发商推盘量会扩大。四季度有希望看到房价软着陆,这对于整体经济也是比较好的结果。”上述万科相关负责人认为。据悉,万科四季度推盘量会比较大,月均将达到200亿货值。

楼市明年或恢复“健康”

房价下跌也引起土地市场调整。万科数据显示,三季度监测的16个主要城市土地供应量下降54%,成交量下降59.7%。万科方面认为,这说明开发商都比较谨慎。投资比较谨慎,说明今年“十一”客户成交意愿明显好于去年同期。万科相关负责人判断,“十一”是今年的转折点,四季度销售会有明显起色,但房价不太可能涨。

去年年底的地价是很不合理的,以去年年底的地价盖房是无法得到合理利润的。万科分析称,目前来看,主要城市地价还没有

白酒企业频踩“存款消失”地雷

专家称酒企同银行的“非典型”存款关系或为主因

□本报记者 王锦

年初至今,两家白酒企业酒鬼酒和泸州老窖先后曝出存在农业银行的巨额存款“失踪”。业界分析认为,白酒企业和银行之间存在的某种以卖酒为隐含条件的“非典型”存款契约关系,或为酒企频踩“地雷”的主要原因。

为什么是白酒?

泸州老窖10月14日晚间公告,称其在中国农业银行长沙迎新支行的一笔1.5亿元存款失踪,经多方协调并多次磋商后无果,公司将就此事于近日向四川省高级人民法院提起诉讼。

离奇的存款“失踪”事件还发生在另一家白酒企业酒鬼酒身上。今年年初,酒鬼酒曝出其下属供销社公司在农行杭州分行华丰路支行的1亿元存款神秘被盗,后经公安机关侦查后最终追回3699万元。

两家白酒企业银行存款均离奇消失,是巧合还是事出有因?业界认为,这或许跟银行和酒企之间存在的微妙关系有关。

刚刚经过黄金十年的白酒企业们动辄手握

数以十亿、百亿计的货币资金,也因此成为银行的“超级大户”。以泸州老窖为例,泸州老窖2013年年报显示,报告期末,公司有53.5亿元的货币资金,其中银行存款约为52.75亿元。即使作为区域酒企的酒鬼酒,在2013年末也拥有4.24亿元货币资金,几乎全为银行存款。

而一向财大气粗的银行同样也是众多酒企们的“超级大户”。银行除了消费大量白酒之外,也是白酒对外销售的重要渠道,其功能等同于“酒商”。过去两年,多家酒企在产权交易所或者酒业交易所发行的白酒理财产品也是通过银行的渠道向其贵宾客户或储户发行。曾有酒企高管表示,银行答应买酒,酒企才会在银行开户。

这种“互惠互利”的关系本无可厚非,但在行业调整期情况则发生了变化。

白酒营销专家肖竹青表示,行业调整期,所有酒业上市公司都面临巨大业绩压力,能帮酒厂卖酒是酒厂存款给指定银行最重要的前提条件。这次泸州老窖资金“失踪”,估计是跟担保公司资金链断裂有关,或许也和泸州老窖市场动销不好、价格下行,银行卖酒任务不好完成有关。

肖竹青称,很多酒业上市公司有大量存款

被各地经销商引荐到相关指定银行做委托贷款,但是其前提是指定银行在获得存款的同时必须承诺帮助酒厂卖多少酒。银行通过有资金需求的小贷公司和担保公司完成卖酒任务和资金放贷高收益任务。

事实上,在白酒调整期,即使专业的白酒经销商亦面临种种销售不畅的困难,更不用说不以卖酒为“主业”的银行。

为什么是长沙?

本次泸州老窖存款失踪地为中国农业银行长沙迎新支行,地处泸州的泸州老窖为何要到长沙存款?业界分析认为,这或许同湖南市场在泸州老窖区域市场的强势地位有关,也同该区域面临的下滑压力有关。

有行业人士指出,湖南是泸州老窖在四川之外的重要市场之一。以泸州老窖核心产品国窖1573为例,其在湖南区域市场一度相当强势,可以同五粮液分庭抗礼,过去销售高峰时在公各区域市场中能进入前三。不过,伴随行业调整以及不同酒企的不同市场策略,国窖1573去年在湖南的市场份额同比降幅超过三成,今

年以来终端动销亦不乐观。

值得注意的是,去年泸州老窖对国窖1573一直采取挺价战略,2013年9月还逆市大幅提价,致使从去年四季度与今年上半年国窖1573市场销量断崖式下降。而在泸州老窖“挺价”的同时,作为泸州老窖主要竞争对手的五粮液,则于今年5月份宣布降低出厂价。当时,便有白酒行业专家指出,高端白酒市场已进入“对标挤压增长”时代。面对不断被挤占的市场份额,泸州老窖不得不在今年7月25日宣布降价。降价时,公司也表示,大幅度调整价格的目的在于促进经销商动销,抢占市场份额。但由于已错失部分市场机会,终端动销仍不尽理想,为消化库存,泸州老窖还于国庆节前发布通知,全面停止国窖1573经典装的供应。

也有行业人士称,从数字上看,失踪的1.5亿元存款对于当前的泸州老窖而言影响并不算大。公开资料显示,至今年6月末,公司持有的货币资金为64.49亿元,较年初有所增长。不过,不知其他区域市场是否存在类似隐患,且是否会波及其余白酒企业。泸州老窖在公告中称,公司正在展开内部自查,消除风险隐患。

■“新三板”动态

恒信启华拟收购卓润软件

□本报记者 张玉洁

恒信启华(430268)10月15日晚发布公告称,公司拟以发行股份及支付现金方式收购卓润软件100%股权,本次交易完成后,卓润软件将成为公司的全资子公司。

根据方案,本次股票发行的价格为人民币5元/股,发行数量不超过84万股。卓润软件的三位自然人股东以其持有的卓润软件75%股权认购公司本次发行的84万股,公司以现金140万元收购前述三位股东持有的卓润软件剩余25%股权。卓润软件100%股份交易价格为560万元。

公司表示,卓润软件的IT服务管理业务将丰富公司的业务线布局,其自行研发的三维可视化数据管控平台技术将有助于公司的自主资产管理运维平台的可视化升级。

恒顺电气 前三季净利增长14倍

□本报记者 董文杰

恒顺电气前三季度净利润同比增长14倍。公司10月15日晚披露三季报称,2014年1~9月,公司实现营业总收入3.81亿元,归属于上市公司股东的净利润4552.49万元,分别同比增长263.25%和1438.86%。

其中,7~9月实现营业收入和净利润分别为1.81亿元和3023.50万元,分别同比增长553.96%和874.18%。

报告期内,公司新增国外煤炭产销业务,实现营业收入1.63亿元,占营业总收入的42.89%,实现净利润1610.42万元。

公司预计,2014年度非经常性损益为256万元,累计归属于上市公司股东扣除非经常性损益后的净利润相比去年同期将上升614%~758%,约为5624~6762万元。

海康威视 前三季实现净利27亿

□本报记者 张玉洁

海康威视10月15日晚间发布三季报,公司2014年1~9月累计实现营业收入106.70亿,同比增长55.53%,累计实现归属上市公司股东的净利润27.10亿,同比增长53.95%。公司第三季度单季度实现营业收入46.54亿,同比增长57.66%,实现归属上市公司股东的净利润11.90亿,同比增长53.67%。

公司表示,受惠于公司所处安防行业维持较快的增长,预计2014年全年净利同比增长40%~60%,将达到429,331万元至490,664万元。

公司同日发布对外投资公告,公司拟在桐庐投资设立全资子公司及新建海康威视安防产业基地(桐庐)项目。公司拟自筹资金出资人民币1亿元整,该全资子公司设立完成后,将作为桐庐项目的实施主体。桐庐项目预计总投资额不超过22亿元,所需资金来源为企业自筹资金。

公司表示,桐庐项目建设实施并达产之后,今后将作为公司的重要生产基地,涵盖仓储物流和生产制造等供应链业务功能,提升公司整体的产业竞争力。

齐峰新材 预计全年净利增三至五成

□本报记者 董文杰

齐峰新材10月15日晚公布三季报,公司前三季度净利同比增逾四成。1~9月,公司实现营业收入18.95亿元,归属于上市公司股东的净利润1.99亿元,分别同比增长26.16%和44.47%。其中,7~9月实现营业收入6.62亿元,归属于上市公司股东的净利润7245.85万元,分别同比增长28.33%和45.09%。

公司预计,2014年归属于上市公司股东的净利润2.46~2.83亿元,同比增长30%~50%。业绩增长的主要原因:一是募投项目投产,预计本年产销量的比去年有一定幅度的增长;二是公司将继续调整产品结构,加大高毛利产品的产销。

投资成立“网盛数新软件” 生意宝布局政府信息化蓝海

□本报记者 高晓娟

10月15日,生意宝入股杭州数新软件技术有限公司,并将之更名为“杭州网盛数新软件有限公司”,新公司今后重点布局数据利用(商业智能)、行业应用、移动互联这三大方向。

生意宝副总裁寿邹表示,战略入股数新软件,符合公司“电商、数据、金融”三大战略方向,对上市公司发展有着多方面意义。在“数据战略”方面,可充分挖掘数新软件在大数据利用方面的产品和经验积累;在“电商”和“金融”战略方面,数新软件团队的综合能力能够在移动互联网产品开发中发挥作用;鉴于中国政府信息建设的互联网化趋势,生意宝增加了针对政府提供的互联网服务。