

恒大地产去年净利117.8亿增46.9% 成调控最大赢家

罗克关

在调控政策频频出台的2011年,身处地产调控漩涡中心的房地产企业经营状况引人注目。

作为内地首屈一指的大型房企之一,恒大地产(03333.HK)日前在香港正式公布了2011年经营业绩。数据显示,恒大地产2011年净利润再创新高,达117.8亿元人民币,同比增长46.9%;总资产1790.2亿元,同比增长1044.5亿元,增长71.4%。

经营指标大幅增长

尽管整体市场环境不断变幻,但恒大2011年多项业绩指标位列全国第一。

数据显示,2011年,恒大地产销售面积1219.2万平方米,同比增长54.7%,为中国房企第一;在建面积3652万平方米,同比增长52%,为中国房企第一;销售金额803.9亿元,同比增长59.4%,目标完成率114.8%,为中国房企第一;营业收入619.2亿元,同比增长35.2%,为香港上市内房企第一;净利润117.8亿元,同比增长46.9%,再次超越老牌“大哥”万科。

恒大地产总裁夏海钧表示,公司的主要经营数据在2011年和2010年对比后,都有35%到70%的增长,应该说取得了在宏观调控下非常良好的业绩。而在中国房地产协会和中国TOP评估组刚刚发布的全国两个房地产评估报告中,恒大地产综合实力排名第二,销售面积则排在中国第一。

年报显示,恒大地产拥有项目187个,分布在103个城市,其中一线城市项目6个,二线城市项目84个,三线城市项目97个。在这187个项目中,已开盘项目121个,其中2011年1月1日前开盘项目56个,2011年新开盘项目65个。

在建设工程面积方面,目前恒大地产总的建设工程面积为3652万平

方米,较2010年同期的2397万平方米,增长52%;在建项目146个,较2010年同期的69个增长110%;新开工面积2389万平方米,较2010年同期的1641万平方米增长46%;竣工面积1134万平方米,较2010年同期的899万平方米增长26%。

销售数据方面,2011年合约销售额803.9亿元,其中截至2010年12月31日已在售的56个项目,对2011年合约销售额是507.1亿元,平均单个项目合约销售额9.06亿元;2011年新开盘的65个项目合约销售额296.8亿元,平均单个项目合约销售额4.57亿元。

这可以看出我们的策略很坚定,土地储备和项目储备都分布在中国土地和市场需求比较强烈的二三线城市。”恒大地产人士表示。

此外,年报数据还显示,截至2011年12月31日,恒大地产股东应占权益326.9亿元,同比增长58.4%。

战略坚持不动摇

市场人士表示,随着房地产调控政策逐渐深入,全国房地产总体走势出现明显变化,房企备感调控压力,对比最近各大房企年报数据发现,恒大在宏观调控下仍然实现业绩的连续高增长,其中一个重要原因就在于其明确的定位适应了当前的市场和政策方向。

实际上,恒大地产是中国最早进行二三线城市战略的地产企业,早在2004年便已全面进军二线城市,2010年3月大规模进入三线城市。在2011年房地产调控进一步深入之后,越来越多的房地产企业也开始将目光投入以往并不重视的三线城市市场。

目前,恒大地产已进入中国103个城市,其中不限购城市占比65%;在公司现有的187个项目中,约55%项目不在限购区域或不受限购影响。而在有限购政策的城市中,恒大地产的产品因满足刚需受到欢迎。年

报显示,二三线城市项目全年为恒大地产销售业绩贡献比例达到95%。

除了在战略布局上坚持开发二三线城市,恒大地产的产品定位亦瞄准刚需市场。数据显示,恒大地产产品定位都是针对首次置业者和自住的普通老百姓的刚性需求,自住比例86%,首次置业比例是64%。因此,恒大地产在低迷的市场环境中仍然保持大幅增长,全年累计完成销售803.9亿元,同比增长59.4%;目标完成率114.8%,位列全国第一。

恒大地产董事局主席许家印日前在香港亦再度强调这一战略的必要性。

恒大的民生地产理念是发自内心的,均价是6590元/平方米,装修均价是1500元/平方米。全国的均价是5000元/平方米,大部分是在二三线城市。加上超前的战略,超前进入二三线城市,地价便宜。需求是刚性的,恒大的定位是刚性地产,因此才有这么好的业绩。”许家印表示。

许家印表示,由于得益于二三线城市战略的及早铺开,恒大地产目前可以在保持土地储备总量不变的情况下,不用进一步扩张土地储备。这给我们的成本管理带来很大优势,我们可以选择我们认为比较合适的土地,而不是为了扩充规模去拿地。”许家印称。

他进一步强调,即便有先发优势,但恒大地产的管理能力和成本控制水平亦给公司未来发展带来极大的帮助。

如果说企业管理模式,恒大地产跟其他公司最大的区别是我们是紧密型的集团化管理,集团公司从土地购买、规划设计、300万元以上的招投标,营销、交楼、物业管理、材料管理、材料配送都是集团总体把控的,因此保证了恒大在高速增长的情况下,管理不落后。在高速增长的情况下,保证了成本的控制,高速增长的情况下,控制了风险,降低了成本,保证了质量。”许家印说。

现金为王应对调控

随着调控政策步步紧逼,国内标杆房企不约而同地选择了“现金为王”模



恒大地产董事局主席许家印(中)在2011年度业绩发布会上发言

罗克关/供图

式,万科总裁郁亮曾总结过四条应对调控策略,最重要的就是现金为王,认为现金流比利润率更重要。种种迹象表明,如今房企现金为王的时代俨然来临。

许家印强调,恒大地产追求现金为王的策略不会改变。而且我们是薄利多销,民生为主,现金为王,这是恒大经营的基本理念。”许家印很明确的表示。

数据显示,截至2011年12月31日,恒大地产账上现金余额达到282亿元,同比增长41.4%,拥有未使用的银行授信额度369.1亿元,总共拥有可用资金651.1亿元,比2010年同期增加119亿元。与此同时,恒大目前的总

土地款为981.7亿元,但是值得注意的是已经支付68%,也就是668.1亿元。需要支付的仅存313.6亿元,且付款期限合理,2012年只需支付110.2亿元,2013年支付139.6亿元,2014年及以后支付63.8亿元,不对公司构成财务压力。

恒大地产人士强调,除了账上可用的现金资源之外,恒大地产2011年净负债率下半年比上半年锐减7.9个百分点,亦确保了恒大发展的稳健可持续性。

而除了备足现金,加快资金的周转亦成为恒大地产未来业务布局的重点。数据显示,恒大地产过去六年的增速最快,各项经济指标平均增长46倍,其

中在建面积从2005年底的80.6万平方米提升到2011年底的3652万平方米,增长46倍,竣工面积从2005年底的38.6万平方米提升到2011年底的1134万平方米,增长29倍,项目数量从2005年底的10个发展到11年底的187个,增长19倍。

从这些数据可以看出,恒大地产一直保持拿地立即开发、快速建设、大规模开发、低价销售、全年有楼可售的高周转开发模式,在2011年信贷紧张,资金成本很高的特定环境下,高周转显然已成为众房企的追求目标,“快进快出”提高效率使这一模式有了更大的生存空间。”恒大地产人士很坦率地说。

(CIS)

沪深上市公司2011年度主要财务指标(5)

本报网络数据部编制

证券代码	证券简称	基本每股收益(元)		每股净资产(元)		净资产收益率(%)		每股经营性现金流量(元)		净利润(万元)		分配转增预案
		2011年度	2010年度	2011年末	2010年末	2011年度	2010年度	2011年度	2010年度	2011年度	2010年度	
000011	深物业A	0.432	0.2936	1.8964	1.4668	25.67	23.27	-0.6065	-0.1708	25746	17500	不分配不转增
000021	长城开发	0.1906	0.2913	3.0759	3.1707	5.84	10.29	0.1289	0.0867	25151	38426	每10股派1元(含税)
000031	中粮地产	0.23	0.32	2.46	2.85	9.22	10.18	-1.33	-0.12	42200	57668	每10股派0.3元(含税)
000060	中金岭南	0.46	0.45	2.57	2.89	18.88	16.57	0.52	1.22	95075	70701	每10股派0.72元(含税)
000338	潍柴动力	3.36	4.07	13.75	11.11	27.1	44.91	3.57	5.64	559693	678215	每10股派2股派1元(含税)
000401	湖北水泥	1.235	1.153	8.51	6.66	16.66	18.93	1.05	1.4	152541	139818	不分配不转增
000422	湖北宜化	1.508	1.056	9.653	5.30	25.24	23.61	3.64	0.84	81772	57253	每10股派5股派0.5元(含税)
000429	粤高速A	0.17	0.31	3.27	3.41	5.18	10.16	0.49	0.47	21679	38848	每10股派0.5元(含税)
000544	中原环保	0.3	0.27	2.486	2.182	12.99	13.38	0.148	0.5132	8170	7374	不分配不转增
000585	东北电气	-0.04	-0.01	0.3	0.35	-11.39	-2.75	-0.04	0.000031	-3220	-856	不分配不转增
000603	ST盛达	0.88	0.77	1.15	0.77	79.1	92.67	1.11	2.06	35122	27979	每10股派4.8元(含税)
000619	海螺型材	0.2283	0.4516	5.55	5.42	4.16	8.52	-0.6569	0.6918	8218	16259	每10股派0.5元(含税)
000691	*ST亚太	0.0129	0.0305	0.4501	0.4372	2.9	7.22	0.0044	-0.108	417	984	不分配不转增
000701	厦门信达	0.294	0.238	3.2054	2.9679	9.44	8.35	0.4412	0.3688	7063	5718	每10股派0.6元(含税)
000702	正虹科技	0.02	0.03	1.67	1.53	1.18	1.73	-0.05	0.26	503	702	不分配不转增
000727	华东科技	0.0258	-0.0297	1.476	1.4501	1.76	-2.03	0.1865	0.3084	925	-1067	不分配不转增
000736	重庆实业	0.24	0.43	4.82	4.58	5.17	10.01	-0.18	-1.11	7229	12863	每10股派0.5元(含税)
000753	隆科发展	0.24	0.2	2	1.81	12.75	11.65	0.32	-0.55	7679	6285	不分配不转增
000810	华润锦华	0.4306	0.6327	3.94	3.71	11.27	18.53	0.64	0.78	5583	8204	每10股派1.5元(含税)
000816	江淮动力	0.0561	0.1406	1.91	1.64	3.09	10.4	0.15	0.19	6010	13794	每10股派0.1元(含税)
000821	江重轻机	0.01	0.09	3.33	3.36	0.27	2.67	-0.28	0.14	314	3092	不分配不转增
000838	国兴地产	-0.1523	-0.1335	1.6648	1.8171	-8.75	-7.09	-1.4458	-0.0559	-2756	-2417	不分配不转增
000880	潍柴重机	0.69	0.79	4	3.31	18.81	27.04	0.91	2.02	18979	21776	每10股派5股派1元(含税)
000902	中国服装	0.01	0.06	0.9993	0.99	1.14	6.48	0.0786	0.4174	293	1606	不分配不转增
000903	云内动力	0.059	0.198	3.78	6.9	1.54	5.23	0.17	-0.32	3992	13449	每10股派0.5元(含税)
000906	南方建材	0.22	0.24	2.96	2.74	7.87	11.07	0.05	-1.66	7419	6709	不分配不转增
000912	泸天化	0.03	-0.29	3.88	3.84	0.68	-7.07	1.22	-0.69	1534	-16701	不分配不转增
000920	南方汇通	0.138	0.137	2.125	2.071	6.43	5.85	0.679	0.499	5806	5777	不分配不转增
000921	ST科龙	0.1677	0.4365	0.5946	0.3997	33.72	293.26	0.2705	0.4755	22702	58528	不分配不转增
000987	广州友谊	1.02	0.91	4.9	4.28	22.29	23.24	2.03	1.28	36710	32719	每10股派5元(含税)
002016	世荣兆业	0.18	0.2	2.04	1.86	9.44	11.62	-1.06	0.73	8487	9413	不分配不转增
002032	苏泊尔	0.82	0.7	4.8	4.26	18.38	17.58	0.38	0.22	47564	40993	每10股派1股派3元(含税)
002042	孚华股份	0.73	0.78	5.38	9.39	14.65	24.66	-2.04	0.93	40697	37120	每10股派5股派1元(含税)
002098	得兴股份	0.42	0.34	3.99	3.77	10.76	9.41	0.36	0.89	6472	5329	每10股派3元(含税)
002148	北纬通信	0.1	0.42	4.01	5.64	2.65	11.66	0.25	0.43	1166	4763	每10股派0.3元(含税)
002169	晋光电气	0.0997	0.1636	2.1984	3.1553	4.67	10.44	-0.3198	-0.416	2657	4116	不分配不转增
002182	云海金属	0.013	0.1	3.1	4.63	0.42	3.21	0.64	-0.49	378	2819	不分配不转增
002207	淮油股份	0.11	-0.02	3.66	3.56	2.96	-0.52	1.32	0.33	1062	-183	每10股派0.5元(含税)
002250	联化科技	0.75	0.54	4.47	3.6	20.71	25.48	0.1	0.76	29433	20298	每10股派3股派1元(含税)
002283	天润曲轴	0.4	0.46	5.24	7.11	9.09	13.81	0.07	0.162	20271	22166	每10股派0.3元(含税)
002290	禾盛新材	0.41	0.63	6.34	6.08	6.63	10.91	-1.02	0.62	6169	9500	每10股派4股派1元(含税)
002297	博云新材	0.1699	0.12	2.78	2.61	6.31	4.72	0.22	0.09	3637	2587	不分配不转增
002343	禾欣股份	0.406	0.4756	5.86	11.23	7.12	8.99	0.19	1.14	8044	9223	每10股派2.5元(含税)
002373	联信永益	0.18	0.37	9.61	9.53	1.88	4.47	0.61	-2.62	1230	2343	不分配不转增
002402	和而泰	0.23	0.47	7.48	11.18	3.12	8.13	0.12	-0.67	2329	4235	每10股派1.5元(含税)
002409	雅克科技	0.6554	0.6744	10.194	9.77	6.56	9.3	0.8005	-0.3139	7267	6691	每10股派5股派2元(含税)
002427	尤夫股份	0.15	0.28	4.05	5.17	3.77	9.3	-0.49	-0.57	3605	5801	每10股派0.25元(含税)
002462	嘉事堂	0.27	0.24	4.41	6.39	6.03	6.68	0.2	0.31	6368	4854	每10股派1.5元(含税)
002476	宝莫股份	0.38	0.44	5.14	7.25	7.56	17.98	-0.05	-0.43	6780	6395	每10股派10股派0.5元(含税)
002490	山东墨龙	0.42	0.81	7.01	6.73	6.14	17.7	0.22	0.98	16833	27615	每10股派10股派1元(含税)
002510	天汽模	0.55	0.52	6.7	6.27	8.56	18.02	0.48	-0.17	11388	8262	每10股派1.5元(含税)
002512	达华智能	0.2784	0.2858	4.3497	4.2268	6.49	21.27	0.1541	0.2564	5914	4655	每10股派5股派1元(含税)
002515	金字火腿	0.52	0.64	8.59	10.7	6.14	20.61	-0.56	0.066	4928	4706	每10股派5股派1.5元(含税)
002534	杭钢股份	0.83	0.93	6	3.23	14.93	33.12	-0.71	0.55	32860	33445	每10股派3元(含税)
002555	顺荣股份	0.32	0.49	5.71	3.65	6.19	29.35	0.29	0.66	4069	4922	每10股派0.3元(含税)
002572	索菲亚	1.31	1.16	12.74	5.36	13.96	54.71	1.3	2.5	13473	9900	每10股派10股派5元(含税)
002577	雷柏科技	0.87	1.15	11.37	2.27	9.98	67.74	0.51	1.35	10236	11010	每10股派7股派7元(含税)
002579	中京电子	0.38	0.55	6.11	2.75	7.29	22.32	0.24	0.58	3399	4030	每10股派6股派0.5元(含税)
002586	圈海股份	0.78	0.53	7.37	3.01	13.6	26.49	-0.28	0.71	7479	5674	每10股派9股派1元(含税)
002603	以岭药业	1.17	0.94	8.71	3.03	20.49	33.34	-0.96	0.83	45407	31556	每10股派3股派1元(含税)
002632	道明光学	0.91	0.48	8.22	2.94	23.33	21.23	0.38	0.53	7451	3663	每10股派2元(含税)
300006	莱美药业	0.4	0.24	3.41	6.12	12.35	81.1	0.06	0.41	7309	4387	每10股派1元(含税)
300010	立思辰	0.3174	0.2561	2.85	4.02	11.48	9.79	0.1	-0.18	7510	6060	每10股派1元(含税)

证券代码	证券简称	基本每股收益(元)		每股净资产(元)		净资产收益率(%)		每股经营性现金流量(元)		净利润(万元)		分配转增预案
		2011年度	2010年度	2011年末	2010年末	2011年度	2010年度	2011年度	2010年度	2011年度	2010年度	
300029	天龙光电	0.31	0.43	6.12	5.97	5.16	7.33	-0.46	0.26	6226	8538	每10股派1元(含税)
300071	华富资讯	0.36	0.35	4.38	8.14	8.59	10.76	-0.49	-0.19</			