

春暖花不开 上市房企首季净利负增长

业内专家认为,预售制是房企业绩下滑的主要原因,预计全年整体业绩比去年差

证券时报记者 张达

自今年2月份以来,保利地产(600048)、招商地产(000024)等大型房企加大了项目的降价促销力度,再加上近期银行信贷有所松动,3月份房地产市场较1、2月份显著回升。尽管如此,数据显示,据证监会分类的138家上市房企一季度净利润整体出现负增长,同比下降3.4%。其中一线房企净利润同比下降8.8%;二线房企表现较好,净利润同比增长13.9%;三线房企净利润下降1.9%。

一季度,“万保招金”四大龙头企业业绩出现一定程度分化,除万科A(000002)继续保持增长外,其余三家均出现下滑,招商地产和保利地产业绩下滑超过两成。万科A实现净利润14亿元,同比增15.8%;保利地产净利润5.4亿元,同比下降23.5%;招商地产

净利润4.3亿元,同比降23.5%;金地集团(600383)实现净利润1.56亿元,同比减少3.58%。同时,一季度很多中小房企业绩下降甚至亏损。

与一季度上市房企业绩普遍下滑相反的是,在去年楼市低迷的大背景下,138家上市房企的年报数据统计显示,2011年上市房企的净利润同比增长15.4%。虽然较2010年25%的增速大幅下滑,但仍有75家房企净利润保持增长。

接受证券时报记者采访的业内专家认为,预售结算制度导致房企业绩有滞后性,去年上市房企特别是一线房企的业绩不但没有下滑反而大涨,实际上反映的更多的是2010年的销售情况。今年一季度房企业绩分化加剧,反映了在2011年房地产调整加码的背景下各房企的应对能力,由于去年楼市整体低迷,预期今年全年整体业绩比去年差,但一线房企仍能保持稳健增长,大

部分小企业将面临较大挑战。

国泰君安房地产行业分析师李品科认为,由于房地产业为预售制,竣工交付后才结算,交付期集中在四季度,因此一季度业绩波动性大属正常现象,对全年业绩影响不大。他预计,在楼市持续低迷的状况下,中小房企的销售情况整体来说更为困难,而且资金成本、财务成本、销售费用都在上升。而由于龙头房企的预收账款充足,已充分锁定了2012年业绩,因此一线房企业绩仍能保持稳健增长。未来行业库存上升将持续,开发商销售压力还将继续加大,量价基本面继续向下探底,投资、新开工和拿地将持续下坠,行业基本面将持续调整。”他说。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭持相同看法,他认为,由于业绩有滞后性,在2011年市场整体低迷的背景下,2012年上市房企业绩整体表

现将比去年差。但是,大型房企市场占有率将进一步提升,行业进一步洗牌成为必然。

对于近期开发商降价促销带来京沪穗等城市楼市成交放量的说法,远洋地产(03377.HK)董事会主席李明并不认同。抢占时机大打价格战,仅能作为一种企业处理存货、加速资金流转的策略,不足以支撑企业的长期业绩增长。”他认为,苦练内功、提升运营管控能力和专业水平才是企业的制胜之道。

龙湖地产(00960.HK)首席执行官邵明晓认为,中国房地产市场由于有城市化、经济增长、改善性需求这三大动力的支持,高质量的商品房在未来相当长的一段时间里仍会有旺盛需求。全面了解市场的需要,不断提升产品和服务质量,是集团在波动市场中保持平稳发展的关键。

中国石化在俄签署 投资化工项目合作协议

日前,中国石化(600028)与俄罗斯石化控股公司西布尔签署了在俄罗斯合资扩建丁腈橡胶装置的合作协议。

西布尔在俄罗斯克拉斯诺亚尔斯克市拥有4.2万吨/年的丁腈橡胶厂。为参与管理,中国石化计划收购该橡胶厂25%+1的股份(即25%股份再加1股)。双方考虑扩建现有丁腈橡胶装置至5.6万吨/年,并计划于2012年底最终决定成立合资公司等事宜。

据了解,西布尔是俄罗斯和东欧地区最大的石化企业,也是欧洲最大的两家合成橡胶生产商之一。丁腈橡胶被广泛用于汽车、航空航天、石油开采、石化、纺织、电线

电缆、印刷和食品包装等领域。

此外,中国石化通过其全资子公司国际石油勘探开发公司,收购美国Devon公司在美部分页岩油气资产权益项目成功交割。中国石化以约24.4亿美元(约153.23亿元人民币)的价格,收购Devon公司在美国Niobrara、Mississippian、Utica Ohio、Utica Michigan和Tuscaloosa等5大页岩油气盆地资产权益的33.3%。按照交割日计算,中国石化在上述盆地拥有的页岩油气资产折合净面积约1858平方公里(约45.9万英亩)。本次交易以30%的现金和70%的递延款方式进行,递延款用于支付Devon公司所持有权益对应的开发成本,预计于2014年底前完成。(邵昕昕)

受累电子商务亏损 国美首季净利大幅下滑

国美电器(00493.HK)4月30日发布盈利预警,预计今年一季度净利润同比大幅减少,去年一季度国美净利润为5.5亿元人民币。国美称,首季利润减少主要是由于集团销售收入下滑以及电子商务业务亏损导致。国美首季业绩公告将在5月25日前后公布,这将是国美电器自去年四季度开始的连续第二个季度出现业绩同比下滑。

上个月国美公告表示,受到引入ERP信息系统、电子商务亏损等因素影响,去年净利润同比下降6.2%至18.4亿元人民币,低于市

场预估的24.17亿元人民币,第四季度更是按季环比大幅倒退90%。分析师认为,国美实体店销售疲弱,电子商务又面临激烈竞争,因此不看好其盈利前景。

国美的最大竞争对手苏宁电器,首季盈利也同比下滑15.3%,有分析认为,这是受内地经济放缓以及家电以旧换新的刺激消费政策终止影响导致。

国美发布盈利预警当日股价大跌5.41%至1.42港元,盘中一度触及2008年11月来低点,同日恒生指数则大幅收涨1.7%。(徐欢)

深圳春交会热捧刚需 万科推10项目

证券时报记者 文泰

堪称史上最严厉调控政策的“新国五条”出台近一年,开发商的目标重点锁定刚需客户。这一现象在5月1日起举行的2012深圳春季房地产交易会上尤为明显。

走进深圳春交会所在的会展中心1号馆,醒目的“刚需”二字就映入眼帘。一群年轻人手里举着各式各样的牌子,对每位来客都热情洋溢得仿佛追星族见到偶像一般。他们是各个楼盘的促销员,入场人的手上,总会有一瞬间被他们塞满各种宣传单。

今年春交会展期为6天,深、莞、惠、港及海外共有60余个楼盘参展。其中,包括在售楼盘和形象广告的深圳项目为23个。万科总共推出10个项目,其中深圳本地项目有7个。名流置业、金融街、碧桂园等上市公司推出的项目多位于东莞及惠州。

记者注意到,惠州大亚湾等地的楼盘促销力度较大。一套位于大亚湾、面积大约60平方米的小两房,最低首付款仅为3万元。而该区域的一处联排别墅项目,也打出“最低140万”的所谓跳楼价。深圳本地楼盘以刚需为主,龙岗区、宝安区的大户型楼盘单价普遍在2万元以下。深圳关内参展的豪宅产品,仅有皇庭地产的玺园、万科壹海城等项目。

关内楼盘中,小户型更受消费者的青睐。深物业展合着重推销的“深物业·深港一号”项目,前来咨询的意向客户将展台围了数层。工作人员告诉记者,目前项目销售率已经很高,只剩下为数不多的38平方米的单身公寓及70平方米的小复式,“希望能在黄金周把尾盘都卖出去。”说完,不等记者答复就将印有乘车看盘标志的胶纸贴在记者肩上。“看房巴士过半小时就出发,有时间就去看。”

记者旁边的周女士在深圳已有住房,她说,有合适的就考虑下,没有合适的就随便逛逛。一位有意去“金融街·深港湾”现场看盘的人士告诉记者,如果确定购买,也不会是自住。他主要考虑到广东冬季气候较为温暖,可以将父母接来过个暖冬,由于自



参展商 2012为刚需而来”的标语下,观众熙熙攘攘

周悦/摄

己在深圳的住房面积比较小,这算是个比较现实的替代方案。

展会现场,开发商推销时也做好了噱头。“碧桂园十里缦湾”项目请来两位比基尼模特,实地模拟了沐浴夏日银滩的悠闲状态,吸引大批摄影爱好者的关注。对面的金融街销售人员见招拆招,大喊“去现场看房,免费旅游巽寮湾半小时”,也吸引不少消费者的驻足。

参加春交会论坛活动的嘉宾主持介绍,由于限购、限价等一系列调控组合拳的实施,深圳楼市从去年下半年开始进入冷清期,置业者观望情绪浓厚。今年一季度,成交虽然有所回暖,但后市依然充满悬念。二季度将会是房地产企业冲击全年业绩的关键期,因此房地产企业将会十分重视二季度的市场开拓。受邀做主题演讲的上海华与华营销咨询有限公司董事长华彬评价,在“限购”环境下,房企在销售策略上也必须依靠“顶层设计”,适应目标客户群的变化,推出针对性强的广告宣传和销售手段。

今年深圳春交会5月1日起举行,展期6天,深、莞、惠、港及海外共有60余个楼盘参展。其中,包括在售楼盘和形象广告的深圳项目为23个。名流置业、金融街、碧桂园等上市公司推出的项目多位于东莞及惠州。

■特写 | Feature |

炒房客徘徊春交会

证券时报记者 吴家明

“久可真多啊!”小林(化名)感叹道:“这可比我想象中热闹多了。”已经有过两次炒房经历的小林告诉记者,逛春交会是想看有没有值得投资的房产。

说起炒房经历,小林有点得意。2009年初,小林拿出手上仅有的几十万元资金在深圳市罗湖区某楼盘买了套一室一厅的房子。看着房价一路飙升,当时的他信心十足,并坚定持有。

“2009年买的不是房子,是传奇。”小林说,但到了2010年底,我的心态开始有些变化,因为楼市调控开始逐渐深入。”于是,在2011年初,小林把手上的一室一厅卖了,利润相当可观,与当时买进的价格相比,房价已经涨了近60%。

由于找不到更好的投资渠道,小林还是把目光投向楼市。不过,小林的心态已经完全不同。谨慎、再谨慎是我当时的想法。”小林说,经过仔细比较,我又在同一片区买了套一室一厅。”

一年的时间过去了,楼市调控的成效初显,但小林买的房子依然在小幅涨价。“由于未满足5年要交营业税,而且还是按评估价缴纳,二手房越来越难卖,但有客户看中了,我就赶紧把房子给卖了,这次的利润就不多了,只有8%。”

于是,小林有了两次炒房经历,手上又有了钱的他也准备“收手”。但他看到,自3月份以来,各地楼市成交量明显上升,楼市回暖态势仍在持续。“房价是不是已经到底了?”小林对记者提出自己的疑问,在楼市调控未见松动的前提下,大量刚需入市会不会直接促成房价反弹?”

记者发现,由于正值五一假期,春交会首日现场人气很旺,许多展位前人头攒动,但真正达成买卖协议的并不多,参展楼盘的降价促销能否真正打动置业者,仍是个未知数。

带着对楼市回暖的期待来到春交会,小林逛了几圈,也没有找到自己心仪的房子。“买房成本还是很高,我也有点看不准了。”小林说道,“我还是再看看吧。”看来,不管是刚需还是炒家,入市都很谨慎,仍以观望为主。



万科一楼盘正在招揽看房客

周悦/摄

麦捷科技 同大股份 今起招股

麦捷科技(300319)今日披露招股意向书,公司拟公开发行1334万股,占发行后总股本比例25%。募集资金将按照轻重缓急顺序投入片式电感系列产品扩产建设项目、片式低温共烧陶瓷技术(LTCC)射频频器件产业化建设项目、研发中心建设项目以及其他与主营业务相关的营运资金项目。

麦捷科技主营片式电感及片式

LTCC射频频器件等新型片式被动电子元器件的研发、生产及销售,并为下游客户提供技术支持服务和元器件整体解决方案。

同大股份(300321)的招股意向书显示,公司拟公开发行不超过1110万股,募集资金将用于300万平方米生态超纤高仿真皮面料项目以及其他与主营业务相关的营运资金,项目投资总额为1.42亿元。据悉,该公司主营海岛型超纤革生产销售。(吴昊昱)

友阿股份旗下奥特莱斯 一季度销售过亿

友阿股份(002277)旗下的长沙友阿奥特莱斯购物公园,在经过一年零四个月的培育期后,今年呈快速攀升迹象。昨日,记者获悉,友阿奥特莱斯2012年一季度实现销售破亿,预计全年销售突破4亿元。友阿奥特莱斯2012年“五一”期间3天销售突破1200万元。

据统计,友阿奥特莱斯一季度销售破亿,是去年一季度销售的

5.7倍。此外,该店在今年1月-4月有两个月销售额突破4000万元,其中1月份销售4600万元。公司认为,销售的增长主要来自于品牌店铺的不断开业和促销活动的开展。

目前,友阿奥特莱斯独立经营店铺152家,经营的品牌数量226个,而去年同期友阿奥特莱斯独立经营的店铺82家,经营的品牌数量137个。(邵云 文星明)

光明乳业非公开发行获批 一季度净利润增长20.62%

光明乳业(600597)日前公布了2012年一季度业绩报告。一季度,公司实现营业收入30.33亿元,同比增长16%;归属于上市公司股东的净利润3238.4万元,同比增长20.62%;每股收益0.031元。同时,公司非公开发行方案获得中国证监会发审委审核通过。

光明乳业一季度业绩增长,主要得益于公司旗下各类产品的畅销。以常温酸奶莫斯利安为例,该产品2011年完成了7亿元的销售目标,而今年则是其正式推向全国市场的第一年,一季度莫斯利安保

持良好的销售势头,市场份额稳步提升。此外,公司去年底推出的培儿贝瑞高端婴幼儿奶粉,引起市场关注,目前培儿贝瑞正处于市场培育期,该产品有望成为光明乳业未来业绩增长的又一主要来源。

光明乳业首款自主创新的不添加发酵乳的“如酸酸奶”,已于4月13日正式上市,该产品不添加增稠剂、不添加防腐剂、不添加香精、不添加色素、不添加白砂糖。光明乳业表示,公司适时推出“无添加”产品,源自于消费者对无添加安全乳品的强烈需求。(刘晚晖)