

上市房企上半年近半数营收下滑

下半年甚至更长一段时间内,去库存将是房企的最重要目标

证券时报记者 靳书阳

上市房企的半年报披露已经结束,作为房企上半年业绩的“体检表”,通过几个关键指标的分析对比,无疑可以更加清楚房企过去半年的经营状况,同时,也能对未来行业可能的发展趋势作出预测。

营收增长与净利增长背离

根据最新披露的半年报信息,证券时报记者排除了一些房地产业务没有连续性的上市公司,最终共有106家上市公司符合要求。

统计结果显示,上半年房地产上市公司营业收入的增长率,与净利润同比增长率相比,呈现一种较为严重的背离。具体表现为,上述公司上半年平均营业收入同比增长率均值为20.82%;与此对应的是,净利润同比增长率均值为-31.37%。就营业收入同比增长率这一指标来看,有58家上市公司的这一数据为正值,有48家为负值,即近半数房企营收下滑,而净利润增长率为正的上市公司总数为56家。

从净利润总额来看,A股上市房企中,万科A、保利地产、华夏幸福位列三甲,三家公司上半年净利润分别为48.1亿元、38.2亿元及23.0亿元。

以传统A股“招保万金”四家龙头公司的半年报数据对比,万科和保利的业绩已与另外两家龙头房企拉开距离。金地集团半年报显示,上半年实现营收90.84亿元,同比增加3.29%;实现净利润1.58亿元,同比下降49.91%。招商地产半年报显示,公司上半年营收160.47亿元,同比下降0.54%;净利润17.85亿元,同比下降30%。

另外,作为A股上市房企中产品线定位最为高端的华侨城,其营业收入同比增长率与净利润同比增长率分别为28.05%和5.21%。这或许表明在上半年房地产业的整体调整环境中,以豪宅为主打产品的房企,也不能避免陷入净利润增速远不及营业收入增速的境地。

净资产收益率大范围下降

证券时报记者统计发现,列入统计范围内的106家房企,上半年绝大多数出现了净资产收益率同比下降的现象。这表明房地产行业的投资回报率不断下降,房企的利润空间收窄。

列入统计范围的106家房地产上

市公司,仅有12家2014年上半年的净资产收益率实现同比增长,占比仅为11.32%。招保万金“四家A股传统代表性房企的净资产收益率,均出现不同程度的下滑。其中,万科A的净资产收益率从去年上半年的6.91%,下降到今年的6.13%;保利地产的净资产收益率从去年上半年的7.80%,下降到今年同期的7.21%;招商地产这一指标从10.38%下降为6.53%;金地集团这一指标从1.29%下降为0.54%。

不过,从相关研究部门的历史统计数据来看,今年上半年上市房企净资产收益率的普遍下降,只是过去趋势的延续。中国房地产研究会、中国房地产业协会今年5月发布的报告显示,上市房企2013年度净资产收益率仍处于自2009年以来的下行通道中,平均水平由上年的11.23%下降至11.09%。据该报告介绍,这一指标自2009年以来一直处于逐年下降的态势。

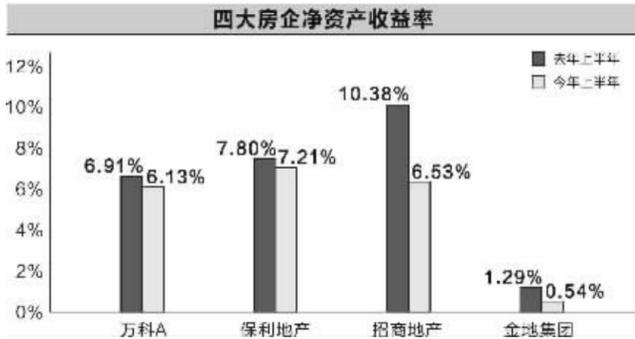
龙头房企拿地变谨慎

一般来说,当报告期内房企销售收入不及拿地支出时,就会出现经营活动产生的现金流为负的现象,反之则为正值。从上述106家上市公司的经营活动产生的现金流量净额分析,仅有30家公司这一数值为正。其中,京能置业在2014年上半年经营活动产生的现金流量净额增速最快,同比增长1221%,达到5.10亿元。另外,万科A今年上半年经营活动产生的现金流量净额最高,为34.33亿元。同时,万科A该数值的同比增速也高达135.05%。

万科董秘谭华杰近期公开表示,总体来看上半年房价出现了下跌,但是地价没有下跌反而在上升。在这种情况下万科选择持有现金,谨慎投资土地。半年报披露信息显示,万科报告期内新增19个开发项目,按权益计算的规划建筑面积约264.1万平方米,而2013年同期公司新增的按权益计算的规划建筑面积为342万平方米。这一数值较去年同期下降22.75%。

A股目前唯一能与万科在规模上媲美的保利地产,较去年下半年拿地态度也更加谨慎。2014年上半年保利新增项目19个,按全口径计算,上半年土地投资金额为216亿元,占销售金额的比例为33%。虽然2013年上半年,保利地产拿地金额占当期销售额

公司名称	上半年净利润(亿元)	净利润同比增长(%)	上半年营业收入(亿元)	营收同比增长(%)
招商地产	17.9	-30.00	160	-0.54
万科A	48.1	5.55	410	-1.04
保利地产	38.2	12.19	340	11.31
金融街	3.70	-51.22	43.2	-33.35
金地集团	1.58	-49.91	90.8	3.29
外高桥	1.32	-74.87	25.4	-36.29
新黄浦	0.61	-38.84	6.72	146.87
陆家嘴	5.72	16.48	19.1	14.18
中粮地产	1.37	26.63	23.5	-19.52
华远地产	2.35	3.05	38.2	137.14
中天城投	9.64	90.93	52.0	89.83
世茂股份	7.15	1.54	61.2	46.67
华夏幸福	23.0	30.06	114	29.58



数据来源:上市公司半年报 靳书阳/制表 周靖宇/制图

比例仅为25.3%,但由于保利地产2013年全年拿地金额占销售金额的比例高达45%,由此可以推断,保利地产2013年下半年的这一比值远高于45%。据此推断,相比去年下半年,保利地产的拿地态度也显得更加谨慎。

存货积压 下半年或降价

作为行业风向标的万科,其定期报告对后市走势的分析,往往因其行业地位而具备相当的权威性。按万科A2014半年报分析,截至6月底,全国14个主要城市的新房库存面积已取取得销售许可而尚未售出的商品住宅面积由2013年底的1.22亿平方米上升至1.35亿平方米,库存去化周期(按最近三月移动平均成交面积计算)由2013年底的9.8个月上升至15.4个月。上述数据表明,下半年甚至更长

一段时间内,去库存将是房企的最重要目标。

证券时报记者统计发现,A股上市的房地产公司中,上半年销售目标完成率超过50%的,仅有万科一家。另外三家具有代表性意义的房企保利地产、招商地产、金地集团的目标完成率分别为43%、36%和28%。研究人士认为,房企若要实现全年销售目标,在目前并不景气的市场环境,下半年需采取降价走量的销售策略。

中信证券研究员陈聪认为,在今年剩下的4个月时间里,不少房地产企业必须以降低毛利,大规模推货为代价,以求存货去化。陈聪分析,虽然近期资金成本下降,但今年金融机构更倾向支持龙头企业,此前资金紧张的企业不会普遍受益于这一轮资金成本的下降。销售回款将是绝大多数中小公司最关键的资金来源,企业的推货动力不可能下降。

新三板信披违规公司称不久将发布半年报

见习记者 胡志毅

8月31日是全国中小企业股份转让系统(新三板)挂牌企业半年报披露的截止日期,但至今仍有中试电力、慧网通达、久易农业和物润船联4家新三板挂牌企业尚未披露2014年半年度报告。久易农业和物润船联昨日接受证券时报记者采访时回应,半年报不久将发布;而中试电力则称财务报表存在一些问题,正在自查。

目前,4家公司均被暂停股票转让。按照规定,如果在规定期满之日两个月内,上述公司仍未披露半年报将被终止挂牌。

高管变动频繁

值得注意的是,中试电力和慧网通达两家公司上半年均经历了频繁的高管变动,中试电力有3名高层管理人员,包括常务副总、董秘、生产总监在内,都递交了辞职报告。至今,中试电力董秘一职空悬,董事会成员人数已低于法定最低人数。同一时间段内,慧网通达更换了3名董事,公司总经理齐凯也辞职,仅担任董事长一职。

据了解,受制于与汉口银行、天津国恒铁路控股股份有限公司之间的票据追索权纠纷,中试电力1000多万元资金处于冻结状态,经营状况受到影响。中试电力相关负责人告诉记者,由于财务报表相关工作量较大,前期财务人员离职,

造成与主办券商半年报的审核修改协调工作无法按正常进度进行。为了避免半年报相关数据出现问题,公司主动申请停牌并进行相关财务数据的核查,核查结束后将会公布半年度报告。公司当前正为全面恢复正常经营而努力,希望能尽快走出眼前的困境。同时,公司也在积极联系投资方,寻求多种渠道解决问题。

记者致电慧网通达,因董秘正在休假中,未能了解到相关情况。

2家系新挂牌公司

4家公司中,主办券商为宏源证券的久易农业和物润船联均系新挂牌企业。

按照全国中小企业股份转让系统6月19日发布的《关于做好挂牌公司2014年半年度报告披露工作的通知》,2014年8月31日前挂牌的公司,若公开转让说明书中的财务信息未涵盖2014年1-6月的财务数据,应披露2014年半年度报告。对此,久易农业和物润船联的董秘均向记者表示,公司因挂牌耗时间太久,未能按时披露2014年半年度报告。

久易农业董秘贾立雨告诉记者,公司2014年半年报已经制作完毕。物润船联董秘朱丹凤则表示,公司半年报正在赶制中,不久将发布。

有机构人士告诉记者,新三板一些企业在信息披露的规范方面不及主板上市公司,若券商未及时帮忙,存在不能及时制作定期报告的情况,这可能是导致其未能按时披露的一个原因。

新能源汽车销量将集中爆发

见习记者 姜云起

9月1日是国家取消新能源汽车购置税的第一天。证券时报记者从多家经销商了解到,受该政策影响,9月将成为今年新能源汽车订单的爆发期,年底的销量有望迎来放量增长。

上海高瞻电动车世博店销售主管周晨捷告诉记者,在取消购置税的政策出台后,前来购买新能源汽车的消费者数量出现了明显上升。虽然尚无具体的统计,但是可以看出,该政策对消费者确实很有吸引力。”周晨捷说。荣威E50的经销商也对记者表示,政策出台以前,下单的客户中有近一半将订单变更至9月以后,导致9月的订单特别集中。

值得注意的是,在私家车的选择上,插电式混合动力较纯电动车显得更有吸引力。在我们店购车的消费者,十有八九购买的是插电式混合动力车。”周晨捷表示。

分析人士称,受制于电池续航里程不够长、充电设施不完善等因

素,私人购买纯电动汽车的热情一直不高。尤其是自身没有固定车位的车主,会更倾向于混合动力车。”相对而言,插电式混动车活动半径更大,且能享受与纯电动车相似的补贴,因此更受私人消费者的青睐。据悉,此次工信部发布的第一批免征购置税的车型目录中,插电式混动乘用车有来自江淮、比亚迪、广汽和上汽4家企业的6款车型。

在这种情况下,纯电动车的推广就更需要政府去推动。”上述分析人士表示。此前,国务院要求各地新增公务用车“新能源化”率到2016年要达到30%以上。分析人士判断,虽然受反腐影响,新增公务用车数量将有所下降,但多地地方政府已相应增加公交车、警车、环卫车等车辆采购中新能源汽车的比例。

因此有券商人士表示,受政策利好推动,已经将今年全年新能源汽车的预计销量大幅上调至7万~8万辆。工信部数据显示,今年1~7月,我国新能源汽车累计生产2.59万辆,同比增长280%。由此推算,9月起至年底前的新能源汽车销量或将是前半年的两倍之多。

澄清媒体质疑 莱茵生物复牌

证券时报记者 仁际宇

此前因媒体报道而停牌的莱茵生物(002166)今日发布澄清公告,公司股票同时复牌。莱茵生物在公告中对公司产品毛利率变化、产品成本及产能、再融资募投项目等投资者关心的问题进行了说明。

公告显示,莱茵生物主营的植物提取业务是典型的涉农行业,原材料是各种农副产品。产品具有“多品种、多规格”的特点,常规品种就达20多个,每个品种均有多个规格。同一品种因为原材料价格、产品规格、客户需求量等因素的变动,会导致不同会计年度的平均毛利率发生较大变化。同时,在各年度的销售

■特写 | Feature |

37岁的“野心家”顾国平

证券时报记者 余胜良

刚刚成为北生药业(600556)新东家的顾国平是一个野心十足的人。2008年他就想怎样做一个“小华为”出来,这种野心还表现在他全面出击的心态上。在业内前辈看来,这种做法简直是“无知者无畏”。

早在2008年,斐讯通信创立伊始他就频频接受媒体采访,互联网上关于斐讯通信的报道不少,他是斐讯通信的面子人物,他一点点地积攒人气和名气。而成为北生药业的大股东,则是他迄今为止所干过的最为新闻界关注的一件事。

斐讯通信是一个陌生名字,顾国平是一个陌生名字,通讯行业太大,斐讯通信还不是一个让巨头认真对待的竞争对手。但记者在上海松江看到的斐讯通信已颇具规模,松江总部的员工乘坐10多辆班车回到市内生活,公司内部培训办得有声有色,办公环境有点像谷歌的随意性,以让研发人员无拘无束发挥才智,4000多名员工将近一半都是研发人员。

在出版物和新闻报道中,顾国平身着考究的深蓝色西服,右手腕戴一块黑带腕表,胡须短而整齐,板寸发型。这一点和无数IT男类似,他们忙得没时间打理,板寸是极好打理的一种发型,而且看起来干净利落。

采访在即,走进有数栋大楼的上

海松江斐讯通信总部,记者被领进会议室,走进来一个小伙子,他问:“在哪里采访?”记者答道:“领导坐哪里,我们就围着领导坐,近一点方便采访。”他坐在最里面的一个座位上,其他人围住他坐。

他就是顾国平,像一个极普通的工作人员,但精神十足,他穿着一件黑色T恤,上面写着“KAILAS”,一件休闲裤,通气的运动鞋。

他一副随时能跑的样子,事实上他喜欢健身,喜欢长跑,每周会跑一个马拉松,尽管他还不是尽人皆知,但他和很多业内上市公司老总有着交往。

顾国平说话语速极快,一方面,这可能是由于他大脑转动本身就快;另一方面,他有很多事情要做,有许多事情等着他决定和沟通,由不得他慢下去。顾国平不张扬,但也绝不低调。和以前的很多采访对象不同,他很爽快地回答所有问题,而且愿意品评竞争对手和业内人物,他这种直爽性格迄今还没有引起舆论争议,可能是斐讯通信在行业内体量还不大的缘故,他还是话题人物。斐讯通信去年销售额45亿元,但通讯行业是个庞大的行业。

顾国平有着社会化的理解方式,他首先关注的是需求,关注的是差异化带来的机会。

他的面前摆着斐讯通信生产的5寸屏手机,手机有些磨损,可能使用了一段时间。记者所持华为手机也给了

信心:“华为手机现在做得不错,国产手机慢慢跟上了,这都需要时间。”

他和他部下坦陈手机业务的不足,但他们自有生存之道。比如海外还在大规模使用功能机的国家,中国某些领域的细分市场也有机会。

尽管也在开拓云服务市场,但是顾国平打定主意不碰B2C,他认为BAT(百度、阿里巴巴、腾讯)在个人用户上大有优势,即使做也没机会,他更愿意和政府、企业打交道。

顾国平是一个能看到商机的人,他的经历已表明这一点。

1993年,顾国平求学于上海电机技术高等专科学校工贸9512班,1998年毕业后,他进入上海振华港口机械有限公司,负责客户关系工作。他在这家公司后来很著名的企业工作了两年。

“不是在这个公司没前途,我那时出差到德国不莱梅,站在高处经常想跳下去,我有恐高症。”顾国平回忆说,那时他就决定辞职了。从事港口机械业务爬高上低是常有的事。

斐讯通信的前身众翔科技的创始人是同学帮,同在1977年出生的顾国平、顾建华同住一个宿舍,比他们小一岁的汤宇住隔壁寝室。

后来斐讯通信就是在此班底上成立,2008年底,他们逐渐意识到进军通讯行业的时机成熟,于是将全部积蓄1亿多元悉数拿出,邀上顾国平的一位初中同学王忠华,创立斐讯通信。

据称顾国平为此将房产也做了抵押。

众翔科技靠代理发家,代理一家著名的海外品牌。做代理的人很多,顾国平团队做得也并不早,但是他们客户开拓极好,销售额达10多亿元。

“公司能迅速发展,是因为我们在管理上学了振华港机。”顾国平对他的老上级管贤形甚为推崇。

顾国平和汤宇还到过深圳考察华为1个月,所以言谈之中对华为也敬重有加,但他还是决定在数据通信领域安营扎寨。从体量上看,斐讯通信和华为、中兴相差巨大,但是顾国平认为,正因为一切才刚开始,所以能为人才提供更多机会。因为代理起家,顾国平和他的伙伴一直是以市场为导向,所以市场开发有目的性,而且也愿意围着客户转。很多客户是政府,顾国平愿意和政府打交道,愿意想政府之所想,这倒不是说要走租路,而是明白政府真正要什么。

投资,拉动地方投资是他的良策,从规模上看斐讯通信还是个小公司,可是顾国平在全国各地都布有网点,研发基地四处开花,他计划建立三个总部基地,除了上海总部,一个在北京,天津为副中心,一个在南宁。

从年龄上看,他和1940年出生的中兴通讯董事长侯为贵,以及1942年出生的华为总裁任正非相差甚大,顾国平1977年出生,这个年代的人在中兴和华为当上高管都是稀罕事,出走华为的少壮派李一男1970年出生。