

非典型房企
半年报观察

营收、利润双下滑

中报数据显示,2020年上半年,远大住工PC构件制造业务表现虽然强劲,但在营收及利润等关键指标上,均出现一定下滑。期内,该公司实现收入约11.38亿元,同比下降7.1%;毛利约3.65亿元,同比增长1.4%;毛利率32.1%,同比增长2.7个百分点;经营利润约0.43亿元,同比下降53.4%。

具体来看三大业务板块,2020年上半年,在PC构件制造这一核心业务上,远大住工实现收入10.13亿元,同比大幅提升30.3%,毛利润为33.4%;PC生产设备制造业务方面,期内取得收入0.54亿元,同比减少84.1%,毛利润为29.5%;工程施工方面,期内取得收入约0.7亿元,同比减少33.3%,毛利润为15.1%。

对比2019年同期,远大住工在PC构件制造、PC生产设备制造、工程施工业务上的毛利率同比分别增加3.8%、减少1.3%、减少8%。

值得一提的是,尽管远大住工在2020年上半年的净利润同比下降115.4%,但亏损仍存,约0.22亿元。据了解,截至2019年末,远大住工净亏损约0.35亿元。

远大住工对公司的净亏损也有预期。早在今年7月22日,该公司就曾发布盈利预警公告称,预期2020年上半年亏损在1000万-3500万元。

另据中报,利润的下滑以及净亏损的持续,也导致了远大住工中期每股收益的大幅减少。基于此,该公司董事会于8月28日决议,不派发截至2020年6月30日止6个月的任何中期股息。

就中期业绩部分核心业务指标的下滑,远大住工方面向北京商报记者坦言,

有“装配式建筑行业香港IPO第一股”之称的远大住工,日前交出了2020年中期业绩报告单。从中报数据来看,2020年上半年,该公司PC构件制造业务表现虽然强劲,但收入、利润、现金流等重要业绩指标均不同程度地出现了负增长。此外,2019年10月上市以来屡受外界关注的净亏损状况,也未得到彻底扭转,期内亏损面虽有较大幅度收窄,但净亏损金额仍然较高,约达0.22亿元;联合工厂在实现规模增加的同时,盈利数量仍然增长缓慢。

疫情之下,装配式建筑之于企业发展的机遇与挑战,再被重提。面对营收、利润双下滑,净亏损连年不止的现状,近年来喊出“规模+效益”增长的远大住工,将如何扭转亏损局面?

2020年上半年新冠肺炎疫情对公司的经营造成了一定影响,但在疫情得到控制后,公司快速复工复产,整体盈利能力持续提升,毛利总额增长,毛利率也有所提升。

一年内到期长期借款激增

在营收、利润双下滑之外,远大住工的现金流以及负债情况也难言出彩。据中报,截至2020年6月末,远大住工的经营所得现金净额较2019年同期减少107.2%。

整体以及核心业务应收账款周转周期的增加,或能从侧面印证远大住工在回款上的压力提升。据中报,2020年上半年,远大住工整体应收账款及应收票据周转天数由去年同期的281天增加到392天,其中,PC构件制造业务的应收账款及应收票据周转天数由去年同期的235天增加到307天。而在2019年年报中,该公司PC构件制造业务的应收账款周转天数为204天。

而拉长时间线来看,远大住工2020年中期的整体应收账款周转周期高于上市前水平。资料显示,2017年及2018年度,应收账款及应收票据周转天数分别为247天、269天。同期,PC构件制造业务在这一指标上周转天数分别为268天、378天。

从债务角度来看,远大住工2020年中期的负债相比上年末已经明显增加,流动

负债甚至高于流动资产。据中报数据,截至2020年6月末,远大住工的计息借款总额为31.82亿元,较2019年末增加21.5%,其中一年内到期的长期借款为5.32亿元,占整体计息借款总额约17%,较2019年底增加47%。此外,截至2020年6月30日,该公司的流动负债比流动资产超出1124.4万元。

对此债务情况,远大住工于中报中表示,经考虑该集团可动用的银行信贷及取得外部融资的历史,管理层认为有充足财务资源在到期时应付其负债。

值得注意的是,另据中报披露,2020年上半年,远大住工的总资产及净资产也有一定下滑。截至2020年6月末,远大住工总资产约91.7亿元,较2019年底下降4.15%;净资产约39亿元,较2019年底下降6.37%。

行业标准化尚未形成

远大住工重点发力装配式建筑,看中的正是该领域市场的广阔空间。平安证券相关研报也指出,装配式建筑未来的发展空间巨大:2012-2018年我国新建装配式建筑面积已经增长至2.9亿平方米,年均复合增速为65.2%,预计2021年我国装配式建筑市场规模将突破1万亿元。

“相对于传统的建筑方式而言,具有节

能环保及建筑效率高等多种优势的装配式建筑,虽然在我国起步较晚,但随着近年来政策利好的不断出现,已然愈发升温。”知名地产分析师严跃进如是说道。

不过,尽管装配式建筑市场被业内寄予厚望,但行业内也有声音称,国内装配式建筑目前仍处于试点探索阶段,还存在一些不确定因素和挑战,距离装配式建筑稳步进入规模化、标准化的发展模式尚有一段距离。比如,与传统现浇方式相比,现阶段PC装配式建筑成本略高。

对于成本问题,远大住工方面也坦承,目前装配式建筑造价高于传统现浇混凝土结构。对此,他们给出的解决方案是:通过选择合理的装配方案和优化式设计环节可有效降低建造成本。在远大住工方面看来,规模化生产预制构件是降成本的关键所在。

58安居客房产研究院分院院长张波对于装配式建筑前景及发展现状的分析更为具体。他向北京商报记者直言:“从全国视角来看,装配式建筑有着政策助力、行业发展的需求,无疑应该有着良好的发展前景,但具体推行并不顺利”。

在张波看来,装配式建筑现阶段发展中的阻碍主要有以下几点:其一,没有形成全国性装配式住宅开发落地环境,虽然装配式住宅有着诸如建设标准化程度高、可

产生节能效应等特点,但短期内大量替代手工的、离散的传统建筑方式仍有较大难度,部分品牌房企试点依然还在进行中。

其二,装配式项目应用的范围小,大规模试点的项目少,因此相比传统建筑方式的成本优势很难有直接体现。此外,受制于成本和开发时间等因素限制,大量推广在短期内依然有较大难度。

其三,缺乏全面行业标准。开展装配式住宅不能单靠部分房企“尝鲜试水”,而需在政府政策引导下,房企及其上游相关企业共同推进,同时政府要引导建立更为全面的标准。

此外值得关注的是,远大住工在装配式建筑领域所面临的发展“羁绊”,还来自于其自身的联合工厂扩张及盈利之间的失衡。从中报数据来看,现阶段远大住工联合工厂的整体盈利状况仍然不够理想。

截至2020年6月末,该公司累计签约联合工厂共88间,其中已出资的联合工厂有62间,具备生产能力的联合工厂58间。工厂盈利方面,期内实现盈利的联合工厂有14间,较2019年同期仅增加2间。

“2016年国家政策出台,2017年各地方产业政策细则实施,2018年装配式建筑项目逐步落地,2019年PC装配式建筑市场才逐步上规模。联合工厂也是逐步筹建投产的,到实现规模利润有个爬坡的过程。”就联合工厂盈利问题,远大住工向北京商报记者表示,自2019年,该公司已不把联合工厂增长数量作为考量指标,2020年重点关注联合工厂的质量发展。目前公司一些联合工厂没有投产,公司需要尽快推动他们投产和运营;已经投产的联合工厂通过不同方式和维度进行赋能,尽快实现较高的盈利水平。”

北京商报记者 卢扬 荣蕾

2020上半年融创资本结构持续改善,负债率快速下降,融资成本显著降低



8月26日,融创中国控股有限公司(以下简称“融创”,01918.HK)发布2020年中期业绩报告,上半年集团实现营业收入773.4亿元;核心净利润130.4亿元,同比提升3%;本公司拥有人应占溢利109.6亿元,同比增长约6.5%;母公司净利润率14.2%,同比提升80个基点。

今年上半年,融创已经完成合同销售金额1952.7亿元,位列房地产企业第五。疫情之后,融创销售迅速恢复,5月起连续实现合同销售金额的同比增长。7月单月,集团录得合同销售金额522.5亿元,同比大幅增长26.97%。

融创严控拿地节奏,2020年上半年把握土地市场机会,以合理价格择优补充了少量土地,同比大幅下降64%。截至业绩公告日,融创拥有确权土储总货值超3万亿元,总面积超2.5亿平方米,平均土地成本4312元/平方米,货值约80%位于高能级的一二线城市,完全足够支撑融创未来良好、健康、持续、稳定的发展需要。

业绩平稳增长的同时,融创进一步优化资本结构,提升净资产,降低负债率与融资成本。2020年上半年,融创所有者权益1339亿元,较上年末的1141亿增长17.4%;本公司拥有人应占权益970亿元,较上年末的831亿元提升16.7%。在净资产快速提升的同时,净负债率大幅下降23个百分点,集

团新增融资成本显著下降1.9个百分点。截至报告期末,集团拥有现金余额1209亿元,流动性充裕。

当前融创进入聚焦利润经营策略,加强精细化管理的发展阶段,根据这一阶段的发展要求,融创在2020年上半年,多维度强化精细化运营管理,在不断巩固土地投资、产品及服务等优势的基础上,打造以利润为核心的管理体系,并通过调整优化组织架构和考核机制,增强综合竞争力,进一步增厚企业安全垫。

业绩稳步增长
资本结构持续改善

2020年上半年,融创共实现营业收入773.4亿元。集团连同合营、联营公司的合计营收1280亿元,其中公司拥有人应占收入948亿元。

报告期内,融创录得核心净利润130.4亿,同比增长3%;本公司拥有人应占溢利109.6亿元,同比增长约6.5%;公司拥有人应占净利润率14.2%,同比上升0.8个百分点。

今年上半年,融创已达成合同销售金额1952.7亿元,7月合同销售金额同比大幅增长26.97%至522.5亿元。下半年融创可售货值高达6213亿元,其中76%位于一二线城市,市场一致看好融创中国2020年的

销售业绩达成,以及未来的持续增长。

截至6月30日,融创总资产9964亿元,同比上年末的9606亿元增长3.7%;所有者权益1339亿元,较上年末的1141亿元增长17.4%;本公司拥有人应占权益970亿元,较上年末的831亿元提升16.7%。

兑现降杠杆承诺
负债率快速下降

2019年起,融创致力于追求内生增长,控制拿地节奏,调整融资结构,负债率水平显著下降,降低融资成本。

随着销售规模的持续增长,融创准确判断市场,合理控制投资节奏,负债率将得到持续长期改善。2020年上半年,融创有息负债总额稳步下降,净负债率大幅下降23个百分点。截至报告期末,集团账面现金达1209亿元,流动性充裕,可见融创始终在现金绝对安全的前提下发展业务。

集团通过提升银行类融资占比、把握公开市场债券融资机会、提前偿还高成本信托来优化融资结构,同时实施严格的分类红线管理等举措,2020年上半年,集团新增融资成本显著下降1.9个百分点。

在公开市场方面,上半年融创在境内发行了2+2年期债券,利率仅4.78%,较去年可比债券二级市场收益率下降约2%。融创在境外债券市场发债期限得到延长的同时,融资利率亦整体下降约1.5%。

据市场传言,相关监管部门将出台新规控制房地产企业有息债务增长,并设置“三道红线”。可见,融创从去年开始主动控制杠杆水平,降低融资成本,保证高质量稳定增长的发展战略,与政策和指导方针是高度一致的,相信融创未来将迎来稳步健康的发展。

在土储优势保障下谨慎拿地
助力高质量发展

对土地市场的准确判断、精准高效的

土地投资,是融创在行业激烈竞争中脱颖而出的核心竞争力。融创对于土地市场的准确把握能力在过去几年波动的市场环境也得到充分印证。2020年以来,局部热门区域、城市的土地市场火热,土地成本攀升高位,2020年上半年把握土地市场机会,以合理价格择优补充了少量土地,同比大幅下降64%。兑现严控拿地的发展战略。

截至业绩公告日,融创拥有确权土储总货值超3万亿元,总面积超2.5亿平方米,平均土地成本4312元/平方米,货值约80%位于高能级的一二线城市。在规模房企中,融创拥有的土地储备堪称最为优质,将能有力保障集团在未来多年内的市场规模稳步提升。

融创已经拥有大量优质土储,2020年以来多地土地市场火热的环境下,相信融创将一如既往地投资重心放到市场需求较快、未来市场确定性较强的核心城市上,并且在销售业绩持续提升趋势下保持冷静,控制溢价水平,助力融创在未来更加激烈、多变的市场中占据先机。

另外,随着融创布局全国的多个文旅、会议会展、医疗康养等产业项目陆续呈现,获得社会各界的高度认可。以雪世界、茂、酒店、主题乐园、影都及会议会展为核心的一个强大产业集群在全国多个城市快速建立起来。未来融创还将持续加强城市产业融合共建,助力其高质量发展。

上市十年
全面实现跨越式增长

2020年是融创上市十周年。过去十年里,融创实现跨越式发展,从排名30位开外的区域型房企,一跃升为行业头部企业,成绩卓著。

2010-2019年,融创合同销售金额从71亿元上升至5562亿元,增长高达77倍。

同期,营业收入从82亿元增长至2937亿元,增长35倍。

同期,核心净利润从15亿元提升至271亿元,增长17倍。

2010-2020年6月底,土地储备货值从876亿元增加至3万亿元,增长33倍。

同期,净资产从47亿元增长至1339亿元,增长27倍。

2010-2020年,融创市值从104亿港元扩大至1571亿港元,增长14倍。值得一提的是,上市十年,融创不仅成为行业里的千亿蓝筹企业,更备受权威机构认可,融创已被纳入恒生中国企业指数成分股、MSCI中国指数、富时房地产指数、恒生中国(香港上市)100指数、恒生中国内地地产指数、中证香港100指数、恒生中国(香港上市)25指数、MSCI中国50指数及恒生中国企业指数。

上市十年,融创站在新的起点,集团构建的“地产+”战略蓝图正从理想走向现实。展望未来,融创将以地产开发主业为中心,以融创服务、融创文旅、融创文化、融创会议会展和融创医疗康养五大板块为支撑,努力打开全新发展格局,为社会各界持续创造价值。

作为“中国家庭美好生活整合服务商”,融创中国希望在为中国家庭提供美好生活方式的同时,积极承担社会责任,通过不断努力,为中国公益事业贡献自己的力量。

2018年,融创公益基金会成立,开展“融创乡村振兴计划”、“融创育苗培养计划”及“融创善筑中国计划”,围绕乡村振兴、教育扶智、古建保护三大领域开展公益行动,将企业公益从单一的捐赠、救济,向复合、可持续生长的产业扶持、教育扶智升级。

截至目前,融创已经通过融创公益基金会等方式,累计捐款超23亿元,助力教育科研、公共卫生及脱贫攻坚等事业。除此以外,融创成立了融创义工联盟,发起“全员公益计划”,汇聚爱心,并通过“融创公益”线上小程序,连接业主、员工和社会公众,共享公益,让公益成为习惯。