

净利率连年下滑至10.17%

# 房地产利润率逼近制造业

曾经风光无限的房地产行业,如今正在走下高利润率的神坛。

统计显示,截至目前,已经公布2014年销售业绩年报的38家房企年度净利率平均仅为10.17%,几乎逼近制造业的利润率水平,而且房地产开发净利率正在以年均1个百分点左右的降幅持续走低。

## 平均利润率下滑

中原地产研究部统计数据显示,截至3月23日,已经公布2014年年报的38家房企的总营业收入为3995亿元,同比增长19.93%。但净利润则基本未有明显上涨,38家房企的总净利润为406.5亿元,与2013年的398.66亿元相比基本持平。

数据还显示,企业业绩分化明显,其中净利润下滑的企业达到了15家。上述38家房企2014年度净利率平均为10.17%,而在2013年净利润为11.97%,企业的盈利能力去年有所下降。

业内人士分析,虽然已公布2014年年报的房企还不到沪深两市上市房企的1/4,但存货大增的趋势已经非常明显。

而且房企的净利润下滑势头正在不断延续。兰德咨询总裁宋延庆表示,近年来房地产开发净利率以年均1个百分点左右的降幅在持续走低。其表示,测算结果显示,在净利率只有10%左右的情况下,如果一个项目投资失败,可能会吃掉几个项目的利润,甚至会导致公司资金链断裂。

## 龙头房企也不乐观

事实上,房企净利润普遍不高已成业内共识。

融创中国在其刚刚公布的年报中显示,2014年公司销售成本进一步下降,集团毛利为43.42亿元,毛利率为17.3%。若扣除部分物业的减值拨备,其实际毛利率为25.4%,略高于2013年的23.3%。该公司实现收入总额为250.72亿元,实现净利润37.3亿元,净利率14.8%。

而早一天公布年报的保利地产年报显示,2014年实现营业收入



1091亿元,同比增长18.1%;实现归属于上市公司股东的净利润122亿元,净利率仅为11.1%。

金地早几天发布年报显示,公司2014年实现营业收入456亿元,同比增长31%;归属于上市公司股东的净利润40亿元,同比增长10.77%,由此可见,该公司净利率仅为8.7%。

北京中原地产首席分析师张大伟分析认为,楼市进入新常态,房企分化加剧,市场告别高速增长。从2014年整体市场看,完成目标的企业集中在千亿资本的房企中,这些企业因为布局相对合理,土地储备优质,在2014年逆势上涨。另外还有一个重要原因:这些企业在2013年因为市场爆发,都预留了大量销售结转,到2014年,预计对2015年影响将比较大。

## 成本上涨吞噬利润

业内专家分析,净利率下滑主要是由于这几年土地成本的过快上涨,楼市下行引领房价的涨幅放缓,明显赶不上地价的涨幅,房企的毛利必然受损;另一方面,房企融资成本也随之不断上涨,蚕食了开发商的盈利空间。

兰德咨询统计发现,从2010年起,A股上市房企净利率以每年1个百分点左右的速度下滑,预计到2015年,行业毛利率将低于30%,平均净利率可能踩到10%的红线。

“曾几何时,被称为暴利的房地产时代正在逝去。按照这个节奏,房

地产平均净利率已经开始逼近制造业,从而沦为普通行业水平。一位业内专家向记者表示,未来房地产利润率存在进一步下滑的可能,很多房企拿了高价地,这些项目推迟入市已经带来了极大的财务成本,必然在未来陆续推出,如果市场不出现明显好转,项目售价将承压,利润空间将受到限制。此外,面临销售的艰难,企业在推广渠道上花费的财力也正在不断增加,宣传与管理费用率都在不断攀升,企业后期核心净利润还将面临被吞噬。

## 盈利模式需创新

此外,与净利率下滑相对应的是房企负债率的上涨。专家表示,目前上市房企平均融资成本在7%-8%,一旦净利率跌破10%,意味着利润率与融资成本相同,行业回报会急速下降,将进一步加大高负债的企业潜在风险。

张大伟表示,房企在2015年将更加重视回款。利润率的持续降低,对房企的经营压力非常大,从整体市场看,分化愈加严重,除部分规模房企外,整体市场依然很难维持过去房地产市场的高增长。

随着销售放缓,库存和成本不断上升,利润率开始下滑,房企负债率高企、资金短缺等问题凸显。未来房企依靠简单规模扩张、增加利润的方式已走到了尽头,探索新的盈利模式、商业模式的变革恐将是房企唯一出路。北京商报记者 董家声

· 红黑榜 ·



## 中海地产 将获母公司338亿元注资



近日,中海地产宣布其控股股东中国建筑股份有限公司(以下简称“中建股份”)拟将338亿元资产正式注入公司。辉立证券分析师陈耕表示,在此次资产注入中,大股东的大力支持让中海能在一分钱的情况下获得大量优质项目,整合后的“新中海”有望成为万科、绿地强有力的挑战者。

尽管从目前已经公布年报的上市房企来看,利润下跌几乎成为常态,但以高利润率著称的中海地产却继续在行业中领跑。根据中国海外发展于3月24日发布的2014年报显示,公司实现营业收入1200亿港元,同比增长45.5%;净利润282.1亿港元,同比增长21.7%。年报显示,中海地产股东应占利润为276.8亿港元,同比增长20.1%;核心净利润达238.3亿港元,同比增长25.6%。此外,公司净利率23.7%。

无论是净利润总额还是净利率,中海地产依然一枝独秀。

小编插话:背靠大树好乘凉。



## 建业地产 上市以来首未达标

“自2008年上市以来,2014年是建业地产第一次未完成年初承诺的业绩目标。”建业地产股份有限公司董事局主席胡葆森在3月24日的年度业绩会上如是评价去年业绩完成情况。据建业地产3月20日公布的业绩报告,截至2014年12月31日,公司全年实现合同销售金额达155.58亿元,同比增长达11%。按照胡葆森的说法,“自己和自己比还是有进步”,但如若按照建业在2014年初承诺的170亿元来看,上述销售额只完成目标的约92%。

对此,胡葆森解释称,“主要归结于年初对市场预判过于乐观,导致实际完成情况与目标有一定的差距”。

小编插话:建业地产该走出河南了吧。

## 泛海控股 拟为武汉公司再增资34亿元

近日,泛海控股股份有限公司公告称,将出资34亿元参与武汉公司增资,出资方式为公司自有现金。据悉,泛海公司控股子公司武汉中央商务区建设投资股份有限公司,为泛海控股和泛海控股子公司北京泛海信华置业有限公司共同出资设立,其主要负责公司重点项目——武汉中央商务区项目的开发建设。

为加快该重点项目开发,提高武汉公司的资金实力,泛海控股曾于2014年12月29日为武汉公司进行增资,使武汉公司注册资本由20亿元增加至66亿元,现上述股权工商变更已办理完成。

小编插话:泛海旗下的优质物业很多,就是不着急开发。

## 中江地产 2000万股遭控股股东质押

日前,中江地产发布股权质押公告,其控股公司中江集团将其持有的公司2000万股无限售流通股质押给江西省水利投资集团有限公司,并办理了股权质押登记手续。截至目前,中江集团共持有公司3.14亿股无限售流通股,占公司总股本72.37%,其中处于质押状态的无限售流通股共计为1.56亿股,占公司总股本35.87%。

小编插话:中小房企越来越难了。

业绩不达标 销售遇阻 遭遇降级

# 金地地产进入危情时刻

曾经是业内领军企业的金地最近面临的危机真不少。

日前,金地集团发布2014年度销售数据。2014年金地的住宅业务实现销售金额490亿元,销售面积389万平方米,同比分别增长9%和8%。不过与其年初制定的600亿元销售目标相差110亿元。

去年,金地实现结转收入456亿元,同比增长31%。金地房地产项目结算面积347.39万平方米,同比增长25.81%;结算收入438.37亿元,同比增长30.88%;房地产业务的毛利率为28.53%,比上年增加2.19个百分点;新开工面积约460万平方米,比上年减少19.7%,竣工面积约534万

平方米,比上年增长60.4%。

2014年全年金地共获取19个项目、总计约273万平方米的可售面积,完成总投资额约153亿元,拿地时点集中在上半年及11-12月。目前,金地土地储备超过2400万平方米,其中权益土地储备超过1700万平方米。

业绩的不振也导致机构差评。在标普最近公布的下调评级的房企中金地赫然在列。

今年以来,金地销售也一直处于萎缩状态。今年2月,金地集团实现销售面积约8.6万平方米,同比下降23.21%;销售金额9.1亿元,同比下降32.59%,主要还是由于春节假期

影响,销售偏淡。2015年1-2月,金地累计实现销售面积约22.3万平方米,同比下降14.89%,累计实现销售金额约26.1亿元,同比下降24.78%。

销售均价方面,2015年2月,金地签约销售均价约10581元/平方米,环比下降14.73%,同比下降12.21%,有所下滑,不过从平滑后的销售均价指数看,剔除季节性因素影响后,目前公司销售均价基本保持稳定。

对于未来,金地表示,3-4月将有新推或加推盘计划的项目总计31个,供给量进一步增加,新推盘区域主要集中在长三角和珠三角地区,同时仍将加大存货的去化力度。

北京商报记者 董家声