

净利润预亏3.85亿港元

卖地救急 中渝置地未来在何方

自2015年大规模售卖资产后,中渝置地的业绩表现可谓“惨不忍睹”。3月3日,中渝置地控股有限公司发布公告,预期2016年股东应占溢利亏损约3.85亿港元。中渝置地在卖地换钱后,把目光瞄向了海外房产。3月1日,中渝置地公告称,拟购买利德贺大楼的100%权益,总代价为约11.35亿英镑(约110.1亿港元)。业内认为,大规模出售资产、业绩大幅下滑,购入海外房产能否盈利尚未可知,未来中渝置地将面临更加艰难的处境,作为地产公司的中渝置地或许会面临离场的结局。



净利润亏损

自2006年上市之后,中渝置地的业绩表现一直不太稳定,甚至有几年出现亏损。这样的情况再次出现在2016年,3月3日,中渝置地控股有限公司发布公告宣布,集团预期将录得截至2016年12月31日年度股东应占溢利亏损约3.85亿港元,而上年则有约13.67亿港元的盈利。

针对净利润亏损,中渝置地表示,主要是由于继完成于2015年公布一系列战略性出售其物业组合、合资投资及投资项目后集团于年内的可确认收入预期将大幅下降;出售附属公司所得收益(税后)大幅下降至约28万港元,上年则有约1417万港元。

该公司净利润出现3.85亿港元的亏损,是否会对公司财务状况造成不利影响呢?中渝置地方面认为,“尽管出现上述情况,但董事会认为本集团的整体财政状况仍然稳健”。

事实上,中渝置地业绩表现一直不太理想。2015年,中渝置地合约销售金额为50.89亿元,同比下降11.6%,仅完成年度目标的64%;2014年中渝置地合同销售额

约为57.537亿元,同比下跌41.1%;2013年中渝置地销售金额约97.75亿元,同比增长24%;实现收入68.45亿港元,同比下降8%。在2008年和2009年,该公司收入分别为13.96亿港元和10.81亿港元,年度亏损分别为10.79亿港元和4293万港元。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,中渝置地亏损的很大原因就是企业的经营成本过高,或者说虽然市场行情不错,但销售业绩的拉升速度并不快。理论上说卖项目实际上还是可以修正盈利数据的,所以项目抛售本身不是引起亏损的原因,反而是项目背后的经营效率低下造成的。

卖地换钱的无奈

值得注意的是,2015年开始,中渝置地开始大规模出售旗下资产,在这样的情况下,该公司回笼的资金可以弥补净利润的亏损状况,但是为何2016年中渝置地预期净利润还是出现这么大亏损呢?同策咨询研究部总监张宏伟认为,可能是因为中渝置地将资金投资到海外市场或者投入到其他产业板块所致。

据了解,中渝置地上市之后,深耕西

南地区,在规模化扩张路上储备了大量土地。据该公司年报显示,2012年,该集团的土地储备位于重庆、成都、贵阳及达州4个城市内。集团的总土地储备约为1280万平方米建筑面积,2013年的土地储备多达1410万平方米。

但是,2014年中渝置地没有收购任何新的土地,反而在2015年开始大规模出售旗下资产。该公司年报显示,为消除市场不确定性及抵抗物业市场持续衰退境况,集团于2015年进行了一系列战略性出售交易。2015年内,中渝置地一共签署了7笔出售协议。这些交易给中渝置地带来约144亿港元的现金流。不过,中渝置地在西部的物业项目大部分被卖光。

有业内人士分析认为,中渝置地如此大规模出售旗下资产,或许是当时不再看好区域内房地产市场的发展前景,出售旗下资产是公司战略转型的需要。严跃进认为,大量出售资产的原因,可能是中渝置地后续关注点不再在地产业务上,所以这会导致项目抛售的力度比较大。

当时,中渝置地曾表示,过去十年,中渝置地一直都在西部发展,不过公司也看到一线城市北京、上海、深圳的发

展,如果从楼价、购买力、经济发展来看,公司觉得是时候转移阵地。但是,时至今日,中渝置地似乎并未进入到北京、上海等一线城市房地产市场。

未来如何盈利

出售资产后,手握大量现金的中渝置地虽然没有进入一线城市,但是在海外市场方面却屡屡出手。3月1日,中渝置地发布公告,称公司全资附属公司翠创投资作为买方,拟向卖方购买利德贺大楼的100%权益,总代价为约11.35亿英镑(约110.1亿港元),并需按照协议做调整。这一公告也证实了此前市场对于“重庆李嘉诚”张松桥拟斥资买下伦敦金融楼的传闻。

中渝置地海外买楼的事件并非个例,1月27日,张松桥才斥资2.9亿英镑(约合人民币25亿元)买下了伦敦帕丁顿火车站附近的写字楼One Kingdom Street。据公开资料统计,自2015年以来,张松桥在香港、伦敦买楼的花费已接近130亿元。出售旗下资产回笼的现金,正是中渝置地海外收购的资金保证。

有业内人士分析认为,抛售内地资产、频频收购海外项目,这样的转变终究要看是否能为企业带来盈利,从目前该公司公告来看,中渝置地业绩表现仍旧不太理想。未来,身份几乎已经转变的中渝置地该如何盈利,是该公司发展的一大考验。

严跃进表示,购置海外项目体现了对于海外市场的认可,也能够使得此类企业的国际化运作节奏加快。当然从实际情况看,海外项目前期的市场调研成本较高,而且要多考虑汇率波动等风险,这都容易引起盈亏点的变化。中渝置地抛售旗下项目似乎有类似的考虑,当然建议该公司积极从城市运营商的转型角度考虑,这样的投资成本会比较小,转型压力也不大。

对于中渝置地亏损原因、为何频频收购海外物业以及企业未来的盈利问题,北京商报记者拨打中渝置地官网联系电话提出采访诉求,对方表示,该公司没有对接媒体的部门,待请示相关领导后给予回复。截至发稿前,未收到中渝置地方面的回复。

北京商报记者 彭耀广

购房年龄推迟 租赁将成新居住模式

生活理念的日益变化、流动人口的不断攀升以及当前房价行情下,租房开始成为越来越多人选择的一种居住方式。3月7日,链家董事长左晖在央视中国经济生活大调查晚会中提到一组值得注意的数据:北京、上海的租房市场调查显示,2013—2016年的四年时间里,居民的首次购房年龄从30岁推迟到34岁。这意味着,大城市中的年轻人会有越来越长的时间停留在租房市场。链家研究院统计数据显示,2015年全国有接近1.6亿的人选择租住,预计2020年将达到1.9亿,到2030年将有2.7亿人选择租赁的居住方式。

“租房同样是一种生活方式,房子是租来的,但生活不是。”左晖的这句话从租房者层面反映出当下房屋租赁市场的新变化。从链家提供的数据来看,有接近2/3

的租客会将更多的精力和资源投入到租住的领域里;接近八成的消费者,尤其是年轻租客表示,如果品质足够好,租期足够稳定,一直租房住也无妨。同时,目前租客的平均租房周期达到415天,业主的平均出租周期接近1100天,这两个数据相较过去有着明显的提高。

业内普遍认为,未来租赁将取代新房及存量房,成为我国房地产市场的主角。政策红利的支撑以及市场发展不充分是房屋租赁市场发展潜力巨大的关键因素。从政策层面看,去年国务院常务会议上提出购租并举政策。此外,政府还出台多条新政规范租赁市场。

除政策红利外,我国租房市场发展的不足与滞后,也给未来房屋租赁市场的发展提供巨大的空间。但是,租房市场供求结

构错位,小户型、低总价的出租住房供求矛盾突出;供给主体不成熟;租赁中介服务体系缺乏规范及专业性等,这些都是目前房屋租赁市场存在的痛点。不过,行业的痛点同时也是行业的“增长点”,这也催生出品牌租赁机构的发展,提供专业租赁服务的同时,也让租房有了品质的保障。

未来租赁市场规模巨大,各路资本、开发商也开始进军房屋租赁领域,专业化机构如自如、魔方公寓等快速发展,未来行业会呈现出百花齐放的格局。当然,行业内激烈竞争在所难免,决定一个品牌能否立足的关键在于成本控制及运营管理的能力。

以链家旗下租赁机构自如为例,该机构的运营模式是:业主端提供资产管理,客户端向他提供更有品质的租房,其所倡

导的品质租住自诞生时便是一种全新的模式。同时,通过做大规模去控制成本。资料显示,自如目前围绕租住和旅行已经建立起完善的产品线,是国内规模第一的长租公寓。截至去年9月,自如的规模数据是:自如客(租客)累计超过60万人,管理房间数达30万间,累计服务业主超10万人,管理房屋资产超3000亿元。

近期召开的中央经济工作会议要求,加快住房租赁市场立法,加快机构化、规模化租赁企业发展。业内认为,这会引导租赁市场更加健康发展,同时也为租赁机构化的发展带来了广阔的商机。左晖也表示:“未来链家将积极响应购租并举的政策,帮助大家都找到自己的理想居所,实现安居乐业。”

北京商报记者 彭耀广