



首创的难题：销售未达、千亿延期

销售目标未达 增收不增利

资料显示,2017年业绩发布会上,首创置业曾提出了两年晋级千亿房企的目标,表示“2018年销售额保750亿元冲800亿元,2019年销售额争取突破1000亿元,2020年销售额争取突破1400亿元”。

而从其近期披露的年报数据来看,两年晋级千亿愿景之下,首创置业连“2018年保750亿、冲800亿”的初始销售目标也未能如愿。尽管2018年全年营业收入实现小幅增长,但利润相关指标方面的数据却均出现下滑。

年报显示,2018年首创置业销售签约金额为706.4亿元,同比上升26.5%;签约面积为306.3万平方米,同比上升27.6%;签约均价为2.3万元/平方米,同比持平。2018年内,核心城市及澳洲实现签约额639.1亿元,占比90.5%。其中,“大本营”北京地区贡献金额为392.4亿元,同比增长73.7%,占比达55.5%。

营收及利润方面,则可概括为“增收不增利”。截至2018年12月底,首创置业实现营业收入232.57亿元,同比增长9%;营业利润31.6亿元,同比下降18%。2018年,首创置业及其子公司净利润为24.17亿元,同比减少13.58%;归属于母公司股东的净利润为19.23亿元,同比减少8.98%。每股基本收益为45分。

另据年报,首创置业2018年末的利息费用高达25.71亿元,比上年同期增加12.43亿元,同比增长93.6%。利息费用已高于首创置业2018年的净利润。

就签约未达目标,首创置业向北京商报记者回应称,主要由于2018年首创置业的业务布局偏重于一线城市及热点二线城市,受政策调控及项目预售证审批放缓的影响较大,项目推盘速度及销售进度均受到影响。

至于增收不增利的问题,则是因为“2018年财务利息支出随逆周期投资获取优质资源大幅增加,由于新投资项目的表外合作开发比重较高,大部分利息支出未资本化进项目开发成

去年喊出两年晋级千亿的首创置业,也没想到自己的2018年交出的是这样一份答卷:706.4亿元的销售签约金额,未能达标;净利润及归母利润下滑、利息费用高于净利润等问题也展现在公众面前。而在披露2018年年报数据几日之后的业绩发布会上,首创置业也对外宣布下调新年度业绩目标,将原定1000亿元的2019年销售目标降至800亿元。

尽管首创自认为降格之后的目标肯定能够达到,原因是市场已经回暖,但更多的同行及从业者认为,尽管春节后的市场出现了一定的回暖迹象,但能否持续、能否全面、首创又能不能抓得住都是未知。

此外,就在首创公布年报的同期,北京市公布了最新国企改革的动作:首开整合房地,市属房地产国企整合提速,留给首创证明自己的时间真的还有吗?

本,导致当期财务费用较2017年增加12亿元,对2018年净利润及归母利润造成了即期影响”。

千亿计划延期 储备粮草冲规模

“2018年保750亿、冲800亿”目标的失利,事实上已然打乱了首创置业原本两年冲击千亿的鼓点,其千亿目标也因此不得已延期。根据首创置业3月11日在2018年业绩会上的最新表态,其2019年业绩目标已经由1000亿元降至800亿元,下调两成。

另悉,首创置业接下来将继续坚持以冲规模为业务发展核心,促进公司业绩快速增长。按投资和供货计划,首创置业2019-2021年推盘销售平均实现58%的去化率,可实现800亿元、1000亿元与1400亿元的签约目标。

深谙土储为衡量规模、审视发展基础的首创置业,2018年内在“买粮屯仓”上动作颇多。

据年报披露,2018年内,首创置业新获27个项目,土地投资额409亿元,同比增长11.3%,总建筑面积409.3万平方米,平均土地溢价9%。其中,核心城市及澳洲完成投资额393.1亿元,占比达96.1%。截至2018年底,首创置业拥有土地储备总建筑面积1255万平方米(本公司权益面积849万平方米),土地储备总地上建筑面积966万平方米(本公司权益面积650万平方米)。土地储备总建筑面积中,约83%为发展物业,17%为投资性物业及其他。

而首创置业拿地与扩张的步子仍在全力迈进。截至2019年1月,首创置业首进广州、佛山和苏州,新获广州增城项目、佛山南海项目及苏州青剑湖项目。按照首创置业在年报之中的预期,其现有土地储备规模适中,且核心城市资源充足,可以满足该集团未来三年规模突破及业绩提升之需要。

此外,北京商报记者还从首创置业方面了解到,2019年首创置业将根据项目储备及推盘计划,力争实现签约800亿元以上。

“规模仍是公司业务发展重要目标,同时将兼顾有质量的规模增长,积极推进创新业务转型升级,大力发展文创产业、长租公寓、高科技产业地产等创新业务。”首创置业方面表示,2019年将继续做大做强三大城市圈,持续关注长三角和粤港澳大湾区有增长潜力的城市择机布局,并积极推进全国布局。

市场回温存争议 业绩达标不可测

首创置业对2019年的800亿元新目标,表现出了很大的信心。据日前媒体披露的业绩发布会信息,首创置业方面表示“市场已经逐渐回温”,并对外透露:“2018年底已签约未结算的金额有360亿元,这里面有50%以上要在2019年结转,360亿元的签约毛利已经锁定在25%以上”。

此外,首创置业近日在接受北京商报记者采访时表示,虽然企业自身业务布局偏重于一线城市及热点二线城市,

2018年也因市场等多种因素作用导致签约未达目标,但上述城市经济活力充沛,有较大需求支撑,目前销售速度已有明显提升,2019年前俩月公司累计实现签约91亿元,同比增长54%。

然而,首创置业2019年开年以来有所提升的签约表现,并未使业内专家对其新目标寄予厚望。多位专家认为,其2019年度销售目标能否如期顺利兑现,还不能过早下定论。一方面,关于房地产市场是否真的回温尚存在争议。

同策研究院首席分析师张宏伟更是直言:“市场没回暖,而是调整”。在他看来,2019年是房地产市场销售的“小年”,今年的房地产形势或比2018年更糟糕。

克瑞瑞研究中心也指出,2019年将是过去十年调整压力最大的一年,短期内,市场下行趋势仍将惯性延续。更有业内人士直言,即使近期房地产市场回暖的论断得到了业内外普遍认同,但该势头能否持续、能否全面、首创又能不能抓得住,还都是未知数。

另一方面,也有多位专家认为,首创置业自身是否具有足够抵御市场下行期影响的能力,以及新年度在销售策略的制定、具体营销方面的施行能否优于同行,也有待进一步考察。

北京商报记者查阅首创置业区域销售情况发现,除“大本营”北京地区对首创置业贡献金额增长显著外,其他四个核心城市的销售表现实则不尽如人意:天津销售跌破百亿元,成都销售同比下降47%,上海销售业绩仅69亿元,而重庆未达30亿元。

此外,被列入2019年北京市政府工作报告的“深化国资国企改革”,也为北京国企之一的首创置业后续发展留下了悬念。而且,当前北京国企改革似乎提速,在2019年3月这个单月内,北京市管国企已现两起合并整合。

“2018年是从四季度开始进入调整期,然后一直持续到现在。当前市场还处于调整的过程中,交易量会下降,价格也会下降。这种下行趋势起码会持续到今年三季度末,而到四季度,交易量可能才会有整体提升。”张宏伟分析道。

北京商报记者 孟凡霞 荣蕾

中信银行2018年实现净利润445亿元 增速创近五年最高

3月26日晚间,中信银行公布了2018年年度业绩报告。2018年中信银行集团经营效率稳步提升,业务结构持续优化,特色发展有序推进,实现净利润445.13亿元,增长4.57%,为近五年来最大增幅;资产规模保持合理增长,总资产突破6万亿元,比上年末增加3890亿元,增幅达6.9%,其中,贷款总额3.61万亿元,比上年末增长12.9%,客户存款总额3.62万亿元,比上年增长6.1%。

报告期内,中信银行实现拨备前利润1125.6亿元,增长4.2%;实现归属于银行股东的净利润

445.13亿元,同比增长4.57%。实现营业净收入1648.5亿元,增长5.2%;其中,利息净收入占比63.6%,非利息净收入占比36.4%。

经过进一步严格不良确认标准,年末不良率1.77%,总体保持了持续稳健的发展态势。

截至报告期末,中信银行合并口径资本充足率为12.47%,比上年末上升0.82个百分点;一级资本充足率9.43%,比上年末上升0.09个百分点;核心一级资本充足率8.62%,比上年末上升0.13个百分点,全部满足监管要求。

2018年是中信银行2018-2020年发展规划实施的开局之年。年报显示,中信银行着力推进零售业务转型,努力推动对公、零售和金融市场业务形成“三驾马车”的良好结构。

报告期内,中信银行公司银行、零售银行、金融市场三大板块税前利润占比分别为44.6%、29%和25.3%,盈利结构更加合理,可持续发展能力进一步提升。



顺义区税务局积极提升 纳税服务工作质效

顺义区税务局入驻区政务服务中心两周以来,合理调配办税服务厅和政务服务中心税务窗口资源,积极做好协调对接,强化导税指引,抓好人员管理,各项业务平稳有序运行,纳税人分流效应初步显现。

政务服务中心税务专区目前开放窗口32个,设有导税咨询区、办税服务区、网上办税区和自助办税区4个功能分区,负责受理辖区企业纳税人涉税业务。通过“北京顺义税务”微信公众号,纳税人可查询顺义办税服务厅和政务服务中心税务专区排队等候情况,自主选择办税地点,错峰办理,有效节省时间,提高办税效率。政务服务中心税务专区开放以来第一周办理业务701件,第二周办理业务1308件;网厅日均办理业务50户次,自助区日均办理业务100户次。