

仅17家正增长 碧桂园居首

衡量一家房企真实“造血”能力,经营活动产生的现金流量净额(以下简称“经营性现金流净额”)是重要指标。

深蓝智库根据Choice数据、上市公司年报统计发现,经营性现金流TOP50房企2022年的净额均为正值,并未出现负值的情况。但若从增长幅度来看,仅有17家房企实现了经营性现金流净额的同比正增长,另有5家房企

去年同期为负值,所以无法提供增长幅度参考。也就是说,近六成房企经营性现金流净额同比负增长。

碧桂园以746.93亿元位列经营性现金流净额排行榜之首,万科企业、华发股份、龙湖集团、绿地控股、华润置地、融创中国紧随其后,对应的金额分别为400.9亿元、383.44亿元、276.38亿元、274.21亿元、261.46亿元以及216.78亿元。

低基数引发表面“造血”能力增强

在2022年度房企现金流量50强榜单中,部分企业出现了经营性现金净流入同比增幅大幅陡增的情况。

以融创中国为例,2022年虽然实现216.78亿元的经营性现金净流入,但查阅年报发现,2021年同期融创中国是-260.98亿元的流出状态。之所以有如此大的变化,源于融创中国的应付/收关联公司款项净额大幅缩减,由2021年同期的-368.91亿元转变为0.4亿元,经营性现金流也由此转正。此外,2021年同期低基数也成为了部分企业经营性现金流表面造血能力猛增的原因。

其中已经爆雷的合景泰富集团最为明

显,2022年经营性现金流净额出现了1333.03%的增幅,翻看两年的年报发现,这家昔日的千亿房企2021年经营活动产生的现金流量净额仅为7.73亿元,2022年该项数据为110.81亿元,前一年的超低基数带来了同比数据的超高增幅。

类似的情况还有滨江集团、恒基地产,两家公司2022年经营性现金流净额同比分别增长521.1%及518.38%;其余企业还有天安378.55%、越秀地产280.71%、城建发展169.64%、金地集团111.79%、九龙仓集团105.78%、融信中国101.13%,皆出现“成倍”增长的情况。

“利润王”中海锐减七成

聚焦头部房企,碧桂园、万科企业、保利发展、华润置地、龙湖集团、中国海外发展皆于2022年实现了经营性现金流净额的正增长,但除碧桂园外,另外5家房企的经营性现金流净额较上一年同期都有一定程度上的减少,经营压力也随之增大。

具体来看,龙湖集团2022年实现经营性现金流净额276.38亿元,较上年同期减少37.79%;保利发展2022年实现经营性现金流净额74.22亿元,较上年同期减少29.65%;万科企业2022年实现经营性现金流净额400.9亿元,较上年同期减少2.39%。华润置地也出现降幅,较上年同期减少5.29%。

值得一提的是,2022年中国海外发展的经营性现金流净额出现了大规模的减值,较2021年同期减少了320亿元,实现经营性现金流净额120.64亿元,同比减少72.63%,这在众多头部房企中是比较罕见的。

2022年,“利润王”中海交出了一份并不理想的成绩单,归母净利润更是创下近20年来最大跌幅。年报显示,中国海外发展2022年实现归母净利润232.6亿元,同比下降42.1%;实现营业收入1803.2亿元,同比下降25.56%;毛利率也有一定程度上的下滑,同比下降2.25个百分点。

在销售低迷的市场状况下,头部房企的“规模效应”也将增大其经营风险,因此不得不牺牲利润来保障现金流的稳定,由此也影响到自身的“造血”能力。

事实上,2022年其他几家头部房企的归母净利润也并不乐观。万科2022年归母净利润为226.18亿元,同比增长0.42%;龙湖集团2022年归母净利润为243.62亿元,同比增长2.13%。除此之外,碧桂园、保利发展、华润置地的归母净利润皆呈现负增长状态。

富力地产等现超百亿缩量

2022年度房企现金流量50强榜单中,有10家房企经营性现金流净额较上年同期减少超百亿元,除上述提及的中国海外发展外,另外9家房企分别是:中南建设、新湖中宝、*ST中天、云南城投、新城发展、长实集团、龙湖集团、富力地产以及绿地控股,对应缩减金额分别为-105.19亿元、-111.66亿元、-115.54亿元、-115.54亿元、-141.51亿元、-142.38亿元、-167.92亿元、-256.21亿元以及-348.11亿元。

与2021年同期相比,上述房企同比降幅均超过35%,富力地产同比降幅更是达到82.17%。

作为昔日的“华南五虎”之首,经历了此前几年的短暂高光后,2021年起富力地产陷入债务危机。随后富力开始了积极自救,大量出售资产以及债务重组,获得短暂的喘息机会,不过经营压力尚未走出“泥潭”。

2022年富力地产净亏损157.79亿元,亏损金额达到2021年度末净资产828.59亿元的19%。而2021年,富力地产的净亏损为163.53亿元。两年时间下来,富力地产合计亏损约321亿元。

由于现金和负债的失衡,*ST中天也“披星戴帽”,从中天金融变成*ST中天。因触发面值退市,*ST中天最终被终止上市,于6月30日摘牌。

“减收减利”的市场大环境下,房地产行业仍处在出清过程中,现金“流入”高度紧张,也让房企的基本面持续恶化。

谁来改变“钱荒”窘境

经营性现金流净额“收缩”,一定程度上说明房企流动性不足,由此也导致上市房企期末现金及现金等价物余额降至近几年的最低水平。

深蓝智库统计发现,上述TOP50房企2022年期末现金及现金等价物余额约1.49万亿元,较2021年同期下降约17.16%,较2020年同期下降约25.08%。根据50家房企排序,2022年期末余额最多的房企是保利发展,为1754.42亿元;其次是万科企业,期末余额为1344.25亿元;第三名为碧桂园,期末余额为1282.81亿元。中国海外发展、华润置地、龙湖集团、绿城中国、长实集团、金地集团、华发股份紧随其后。

从涨跌幅度来看,2022年对于各大房企而言是惨淡的一年。50家房企中,仅有13家房企实现期末现金及现金等价物余额的正增长。受上期低基数影响,*ST中天虽比2021年同期增长5.87亿元,却是增幅最高的房企,为31.76%。

增长幅度处于10%-30%之间的共有6家房企:天安(29.72%)、中国金茂(19.45%)、恒基地产(18.87%)、嘉华国际(16.29%)、滨江集团(15.08%)、云南城投(10.72%)。

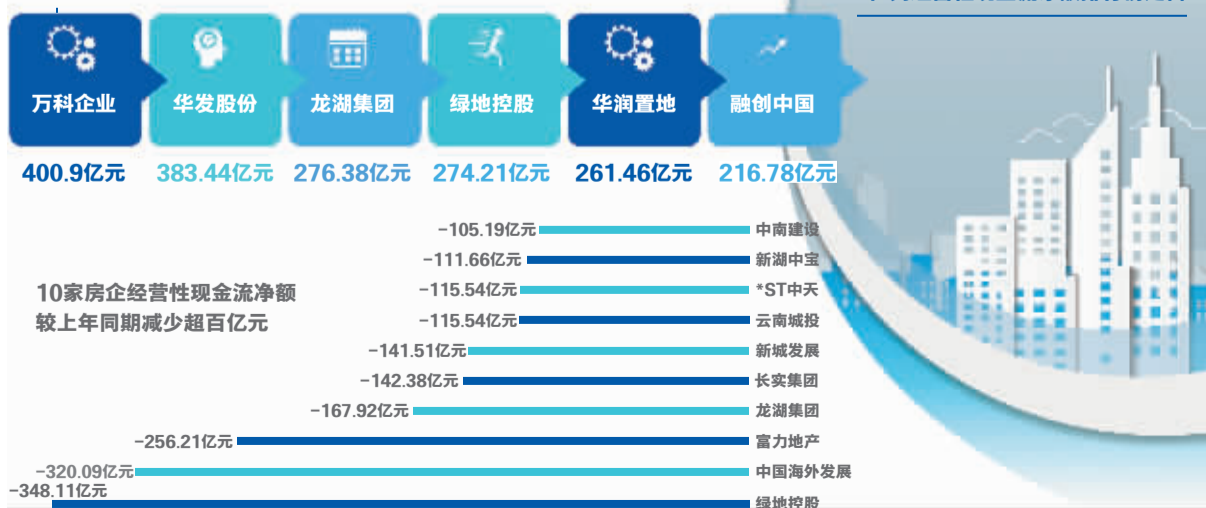
排名TOP10房企中也少有正增长,万科企业、碧桂园、中国海外发展虽期末余额超千亿元,但均较上年同期出现一定幅度的下降,万科企业降幅4.47%、碧桂园降幅12.71%、中国海外发展降幅15.77%。

50家房企中,期末余额下降幅度最大的是富力地产、正商实业以及时代中国控股,其中时代中国控股出现了超百亿的“缩量”。

具体来看,2022年富力地产期末现金及现金等价物余额为21.77亿元,同比下降65.22%;正商实业2022年期末现金及现金等价物余额为4.88亿元,同比下降73.45%;时代中国控股更是不及2021年的“零头”,2022年期末现金及现金等价物余额为27.38亿元,较上年同期的147.18亿元减少超119亿元,同比下降更是高达81.39%。

销售低迷叠加偿债高峰,房地产企业仍未脱离“钱荒”的窘境。

2022年碧桂园以746.93亿元
位列经营性现金流净额排行榜之首



10家房企经营性现金流净额
较上年同期减少超百亿元