

2020中国房地产上市公司百强揭晓 万科恒大碧桂园位列前三

上市房企总资产均值为1409.37亿元,同比上升25.67%

5月26日,2020中国房地产上市公司测评成果发布,万科位列第一,中国恒大、碧桂园分列第二、第三位。融创中国排名提升较大,位列第四;中国海外发展排名与上年一致,位列第五;保利地产排名下降两位,排名第六;华润置地、龙湖集团、新城控股和富力地产分列第七至第十位。据悉,该测评由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心发布,已经连续进行了13年。本次发布会上,还同步揭晓了“2020中国物业上市公司测评成果”,该项测评由中国物业管理协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合主办。

/现状/

202家上市房企接受测评

记者了解到,本次测评的研究对象为沪深上市房企117家,在港上市房企83家,以及海外上市公司2家,合计共202家。与2019年相比,纳入测评的上市公司总数净减少8家。此外,本次测评还发布了房地产供应链上市企业分榜单。测评研究报告指出,2020年,房地产供应链企业的投资、生产、供货等也因房地产调控、中美贸易摩擦、新冠疫情带来企业停工停产

击,以及国内国际消费需求被动收缩和金融、原油等大宗商品交易市场持续震荡等因素影响,加之房地产行业整体规模增速较前两年明显放缓,与房地产密切相关的供应链企业发展普遍面临压力。但供应链企业看到“危”也要看到“机”,随着企业产能和市场信心正逐步恢复,房地产精装修趋势越来越明显,精装房市场日趋壮大,家居品类配套增长空间可期。同时,存量更新

改造也为供应链企业带来新机遇。

记者在测评研究报告中看到,2019年上市房企总资产均值为1409.37亿元,同比上升25.67%;房地产业务均值为270.00亿元,同比增长34.39%;净利润均值为28.68亿元,同比增长11.94%;资产负债率均值同比上升1.87个百分点至69.96%;净负债率均值同比上升3.25个百分点至95.77%。

上市房企总体呈现八大特点

在资本市场方面,企业估值向下调整。2019年A股房地产板块表现弱于港股内房股板块,这是因为香港上市的地产股大部分是龙头房企,当前市场向头部集中的趋势加速,资金更青睐龙头房企。从估值来看,近两年,沪深上市房企和在港上市房企估值水平接近一致,2019年在港上市房企平均市盈率小幅上升,但平均市净率有所下降,依次为8.19倍、0.85倍,沪深上市房企平均市盈率与市净率分别为7.65倍和0.91倍,同比均有所降低。

在运营规模表现上,经营规模稳步增长,行业分化趋势延续。2019年上市房企总资产均值、净资产均值、房地产业务收入均值都呈现同比大幅增长。从上市房企总资产规模来看,截至2019年末,总资产超过千亿元的房企有57家,约占上市房企总量的28%,超过3000亿元的企业22家,约占上市房企总量的11%。其中,超过万亿的企业有5家,依次是万科、恒大、碧桂园、保利和绿地。销售金额方面,碧桂园、万科、恒大、融创等上市房企继续保持领先优势,稳居规模优势房企行列。

从偿债能力来看,负债比率小幅提升,房企偿债风险可控。2019年房地产企业负债水平保持稳定,偿债风险在可控范围之内。从长期偿债能力看,2019年末上市房企资产负债率均值为69.96%,较2018年上升1.87个百分点;净负债率均值为95.77%,较2018年末上升3.25个百分点。从企业资产负债率的分布上

看,2019年约25%的企业资产负债率低于60%,约16%的企业资产负债率处于60%和70%之间,约26%的企业资产负债率处于70%和80%之间,约27%的企业资产负债率处于80%和90%之间;另外6%的企业资产负债率高于90%。

在盈利能力方面,行业利润增速下滑。2019年上市房企净资产收益率均值为9.50%,较2018年下降0.30个百分点;总资产净利率均值为2.18%,较2018年上升0.18个百分点;总资产报酬率均值为4.74%,较2018年下降0.03个百分点。三大盈利效率指标与2018年相比没有太大变化,表明当前市场进入了平稳发展时期。但从绝对盈利规模和相对盈利能力来看,绝大部分房企盈利规模介于100亿元以下,资产回报率介于0~10%之间。

在成长能力上,业绩增速整体向好。2019年上市房企营业收入、净利润和净资产规模同比均实现增长。从成长能力指标看,离散程度较大,表明上市房企成长能力差异较大。根据数据统计,52%的企业处于增收又增利的区间;22%的企业处于增收不增利的区间;11%的企业利润增长较快,收入出现下降;15%的企业处于低速增长区间。

从经营效率看,基本稳定,存货规模温和增长。2019年末存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率均值分别为0.33、0.28和0.20,较上年数据略有小幅

下降。同时,截至2019年底,上市房企存货总计13.99万亿元。其中存货超过1000亿元的有33家,较去年增加4家;超过3000亿元的有10家,分别为恒大、碧桂园、万科、中海、保利、华润、绿地、融创、龙湖和招商蛇口。另一方面,从各类型上市房企表现看,高速周转型企业存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率均领先于行业平均水平,三项指标分别为0.59、0.46、0.35;平稳经营型企业三项周转率均值分别为0.38、0.31和0.22;落后经营型企业各项经营效率指标则低于总体均值水平。

在社会责任方面,上市房企践行社会责任理念愈发加强,行为落实也更加细化全面。上市房企在关注自身发展的同时不忘反哺社会,积极承担企业责任,履行社会义务,促进企业、社会、城市共同向可持续、健康、完善方向发展。从纳税指标来看,2019年,上市房企纳税额均值为23.41亿元,同比增加10.38%。

从创新能力来看,发展迅速且占据较高市场份额的上市房企,普遍对市场的变动有着前瞻性的创新力。上市房企凭借持续输出的快速反应能力和创新能力树立起行业企业间的差异化竞争壁垒。从房企创新运营管理模式上看,归功于技术层面的创新和提高,开发周期、销售周期大幅缩短,上市房企的运营效率明显提升。整体来看,近年来上市房企积极地在各个方面进行创新和突破。

/趋势/

坚持主业深耕、多元布局垂直下沉

记者获悉,在“房子是用来住的,不是用来炒的”主基调下,中央聚焦房地产金融风险,坚持住房居住属性,不将房地产作为短期刺激经济的手段,地方因城施策保持房地产市场稳定,融资政策逐步收紧,市场对房地产板块的关注度不如前些年来得大。但对房地产企业来说,多数上市房企仍继续坚持主业深耕,大多数上市房企第一主营业务

依旧为地产开发。房地产开发业务收入占总营业收入分别大于70%的上市房企数量,合计占比约达到了65%。

从战略趋势来看,上市房企多围绕“1+X”,即聚焦主业,多元业务协同的方向发展,更加重视集团健康、可持续发展,针对多元业务的布局更加审慎,“增利润,降负债”受到上市房企的关注。在多元业务方

面,上市房企进军方向多数以围绕房地产上下游业务为主。其中,物业管理行业规模稳步增长,商业地产多数实现正向增长,酒店及相关、装修、文旅城运营、园区开发运营等业务,上市房企布局较少,规模有待增长。总体来看,上市房企的多元业务正在不断垂直下沉。
本报记者 钟国华 阿芳