

見證2012最強上市房企

2012

應對市場創新戰略 上市房企深度競爭大幕開啟

時間：2012年5月22日 上海環球金融中心4F

2012中國房地產上市公司100強發佈

2012年5月22日，2012中國房地產上市公司測評成果發佈會暨中國房地產金融論壇將在上海召開。此次發佈會由中國房地產研究會、中國房地產產業協會、中國房地產測評中心聯合主辦。論壇針對當前房地產市場與投資現狀深入探討房地產上市公司發展模式與創新戰略。政府部門領導、上市公司企業家、投資機構代表、業內專家以及媒體人士近400人將參加。

會上，中國房地產研究會、中國房地產產業協會與中國房地產測評中心將聯合揭曉《2012中國房地產上市公司測評研究報告》，同時將發佈2012年中國房地產上市公司排行榜。報告還將從上市公司的風險控制、發展速度、經營業績、資本運營和創新能力5大方面發佈單項榜五強名單。

從研究報告數據來看，2011年全部上市房企總資產均值為270.61億元，同比增長9.97%，但增幅與上期相比大幅減少36個百分點；淨資產均值為80.67億元，同比下降3.35%；房地產業務收

入均值為55.91億元，同比微漲2.49%，但漲幅同比減少了56個百分點；營業利潤均值15.56億元，同比下降3.90%。抗風險能力方面，由於短期借款、一年內到期的非流動負債的增加和經營現金流量的大幅減少，大多數房企資產負債率水平高企，短期償債能力有所下降，使得上市房企財務風險明顯上升。而盈利能力方面，上市房企淨資產收益率、總資產利潤率等指標均比往年有所下滑。

中國房地產研究會副會長兼秘書長、中國房地產產業協會秘書長苗樂如表示，針對房地產上市公司開展測評研究，是因為上市房企的綜合實力、盈利能力、抗風險能力、投資潛力和成長能力等方面具有極強的行業代表性，能夠充分反映和折射出整個行業在市場開拓、經營管理、市場營銷、行業風險以及發展導向方面的基本趨勢，深入研究中國房地產上市公司對於房地產市場未來發展有強有力的指導意義。

從本次測評的過程和成果來看，在過去的2011年，房地產行業正朝着國家調控政策的預期方向發展，保障性安居工程建設順利推進，多數大中城市房價環比下降，房地產市場總體運行平穩。就房地產上市企業而言，2011年分化現象明顯。一方面，優秀房地產上市公司順應政策，積極應對市場變化，調整區域佈局和供應結構，促進周轉，競爭優勢進一步凸顯，成為行業的中堅力量。另一方面，不少上市房地產企業不能及時應對市場波動，經營績效相對而言不盡如人意。

目前，我國房地產市場進入深度調整期，市場不確定性增強，伴隨着行業競爭程度的上升、融資渠道的從緊、庫存壓力的增加，來自不同層面的風險正考驗着上市房地產企業的生存發展能力。因此，我們的上市房企也要深思，要多方創新以應對市場變化，從經營戰略上力爭突破，在營銷、產品、融資等不同角度銳意創新，以更強的市場預判能力及靈活應對措施快速抓住市場變化的脈搏，實現企業健康發展。

主辦單位：中國房地產研究會 中國房地產產業協會 中國房地產測評中心

承辦單位：北京中房研協技術服務有限公司 中國房產信息集團

協辦單位：中華房地產投資開發商會

門戶網站：中房網 www.fangchan.com

網絡支持：新浪樂居 新浪地產 新浪微博

金匯動向

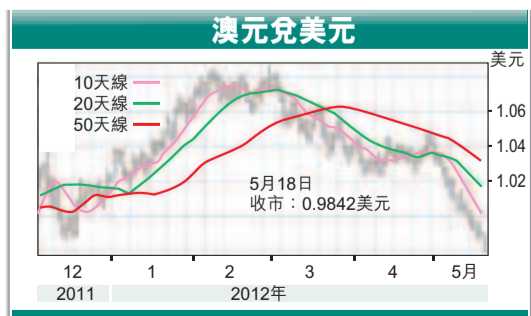
馮強

G8乏舉措紓歐債 澳元料下試0.97

澳元上周受制於1.0035美元附近阻力後，其走勢已進一步趨於偏弱，在先後跌穿1美元及99.00美仙水平後，更一度於上周五反覆下探至97.95美仙附近的5個多月來低位。由於市場對希臘政局不明朗的擔憂，已持續對高風險資產以及商品貨幣構成壓力，因此當投資者現階段仍傾向於高沽出澳元的現貨，澳元暫時將不容易作出較大幅度的反彈，再加上澳洲政府又傾向削減支出以回復財政盈餘後，不排除澳洲的經濟成長亦會相應放緩，這除了是增加了澳洲央行往後寬鬆其貨幣政策的機會之外，該情況亦將對澳元匯價的表現構成負面影響，所以預期澳元將會繼續有反覆下調空間。

雖然歐元於上周尾段的反彈已引致澳元的跌幅有所收窄，並且令澳元略為回穩至98.40美仙附近，但隨着8國峰會沒有作出實質行動去紓緩市場對歐債危機的憂慮之後，歐元上周五的反彈可能僅是屬於短暫，該情況亦將不利於澳元的表現。此外，日圓匯價上周五攀升至79.00附近的3個月以來高位後，連帶澳元兌日圓交叉匯價亦已一度反覆下挫至77.65附近的5個月低位。故此受到澳元兌日圓交叉匯走勢疲弱的影響下，預料澳元將反覆跌穿97.00美仙水平。

上周五紐約商品期貨交易所6月期金收報1,591.90美元，較上日升17美元。現貨金價上周在1,527美元附近獲得顯著支持後，其反彈幅度已一度於上周五反覆擴大至1,597美元附近。預料現貨金價將進一步走高至1,610美元水平。



金匯錦囊

澳元：澳元將反覆跌穿97.00美仙水平。

金價：現貨金價將反覆走高至1,610美元。

金匯出擊

風險胃納降 英鎊弱勢未改

英鎊兌美元上周繼續重挫，連續下跌第三周，受風險厭惡情緒所打壓，下跌至兩個月低位1.5729美元，尾盤小幅反彈，勉強於1.58水平之上收盤。儘管歐元區憂慮令避險資金流向英債，但市場整體失去風險胃納及對英國和歐洲貿易及金融敞口的擔憂，驅使投資人降低英鎊兌美元的多頭押注。

央行會議紀錄左右走勢

英國和歐元區息息相關，對歐元區未來的憂慮促使投資人渴求避險的美元和日圓。評級機構穆迪上周四下調西班牙16家銀行評級，其中包括歐元區最大銀行——西班牙國際銀行；穆迪指因經濟疲弱，並且政府為銀行提供支持的能力

已經被削弱。此外，西班牙銀行業3月不良貸款率升至18年來最高，令至西班牙借貸成本居高不下；上述消息提振投資者對避險貨幣的需求。歐元兌英鎊則出現三日回升，收報0.8080，上周三曾觸及三年半低位0.7947英鎊。

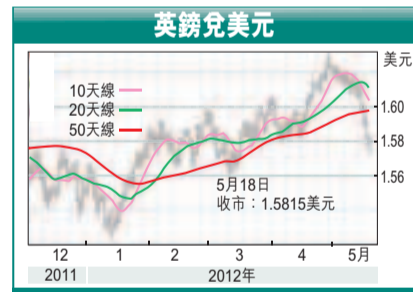
本周英鎊很可能從英國央行最新政策會議紀錄中尋求指引；會議紀錄可能證實了本月稍早英國央行貨幣政策委員會(MPC)支持和反對停止資產購買計劃的委員人數接近；但4月通脹壓力溫和及零售銷售增長緩慢支持未來推出更多量寬鬆政策的可能性。同時，英國亦將會公佈通脹及零售銷售數據。

歐元兌英鎊上周兩日在0.7950附近水

平止步，更已見回破10天平均線，隨着RSI及隨機指數亦見反彈，短期有繼續回升傾向。0.8080將為一重要阻力，此為近月來之下降趨向線位置，衝破則預料出現扭轉弱勢之跡象，下一級將可看至25天平均線0.8110及0.82水平。以黃金比率計算，38.2%反彈水平在0.8160，擴展至50%及61.8%則會看至0.8225及0.8290。下方支持則參考0.7980及0.7950，較大支撐預料為0.78水平。

1.57/1.565受考驗

英鎊兌美元方面，源於上周早段跌破1.60關口，以及自一月延伸的趨向線支撐，故預料英鎊大有機會繼續進行另一段更深度之跌幅；後續可留意1.5700及



今日重要經濟數據公布

13:45	瑞士	第二季消費信心指數。預測-20。前值：-19
20:30	美國	4月芝加哥聯邦儲備銀行全國活動指數。前值：-0.29

1.5650水平，關鍵估計在3月份低位1.56水平，倘若失守料跌幅將更為戲劇化，下一目標為1.55。上方回升阻力在200天及250天平均線1.5830及1.5900，關鍵處於1.60關口。

新能源基金調整可建倉

投資攻略

在油組國家第二季原油產出增加8%的背景下，紐約油價上周每桶跌94美元，為去年12月以來首見外，也讓與油價走勢表現息息相關的替代能源股基金開季以來平均就跌了5.96%；雖然眼下這板塊股還沒有擺脫來自投資情緒萎靡不振的困擾，但現階段收集優質的替代能源板塊股建倉，可掌握有關企業股價價值一旦恢復的資本增長效益。 ■梁亨

據基金經理表示，雖然有臆測指從近來美匯指數來看，油價趨向每桶90美元，會讓具備優質基本面的板塊股進一步被超賣，以第一季淨利同比上升9.76%至4,610萬元(美元，下同)的「ITC」為例，季內營業利益、收入則分別同比上升15.71%和9.64%，至4,860萬元及1,967億元。

作為透過附屬公司電力傳輸配電設施，以提高發電站和地方配電設施在電力的可靠性和改善用電擠塞，由於有領先的行業規範支持和可見的增長潛力，上季中獲德銀上調目標價至80元外，上月也獲DA Davidson分析師由85元目標價，上調至88元，較公司52周的81.9元高位還高約7.4%，上周DA Davidson也重申對公司維持「買入」評級。

以佔今年來榜首的貝萊德新能源基金為例，主要是透過不少於70%資產投資於與再生能源、另類燃料、汽車

及就地發電、材料科技、電力儲備/輔助能源科技等產業鏈有關的公司股票管理組合，以達致盡量提高總回報為目標。

基金在2009、2010和2011年表現分別為20.97%、-12.75%及-21.54%。基金平均市盈率及標準差為12.87倍及20.84%。資產百分比為93.6% 股票、3.55% 其他和2.85% 現金。

資產地區分布為36.4% 美國、30.7% 已發展歐洲大陸、9.78% 英國、5.66% 新興亞洲、5.31% 加拿大、3.67% 非洲、3.22% 日本、3.2% 拉丁美洲及0.57% 新興歐洲。

資產行業比重為24.92% 公用、

21.27% 工業、16.76% 基本物料、12.14% 能源、11.71% 科技、4.51% 周期性消費及2.28% 防守性消費。基金三大資產比重股票為6.2% Quanta Services、5.44% Novozymes及4.53% ITC Holdings。

替代能源前景廣闊

雖然歐元區面對替代能源設備需求放緩，會影響市場對有關產業的投資情緒，但亞洲對能源需求自1990年以來已翻了一番，隨着技術進步及替代能源的實用化，市場預計亞洲到2030年對能源需求將增加約76%，讓開發可自給的替代能源市場提供廣闊前景。

新能源基金回報表現

基金	今年以來	近一年
貝萊德新能源基金 A2 USD	-0.93%	-24.69%
百達一環保能源 P USD	-1.80%	-25.08%
領先動力新能源基金	-6.86%	-42.77%