

500強 中國房地產

2014中國房地產500強揭曉 行業馬太效應延續

2014年3月19日，「2014中國房地產500強測評成果發佈會暨500強峰會」將在北京舉行。這是中國房地產研究會、中國房地產協會與中國房地產測評中心連續第六年進行此項測評。房地產內專家、企業、研究機構和媒體人士近500人出席了本次峰會，本次測評成果由中國房地產研究會、中國房地產協會官方網站中房網進行發佈。

據悉，此次會上將發佈《2014中國房地產開發企業500強測評研究報告》和《2014中國房地產開發企業500強供應商首選品牌測評研究報告》，並發佈2014中國房地產開發企業500強、500強房企首選供應品牌兩大主榜單，以及房地產開發企業綜合實力10強等系列子榜單。

從本報獲悉的《2014中國房地產開發企業500強測評研究報告》(以下簡稱「測評報告」)來看，房地產開發企業整體業績再上層樓，但產業的「馬太效應」持續，市場集中度再次提高。測評報告認為，隨着房地產趨於成熟和規範，資源進一步向大企業集中，強者恆強的另一面，小型房地產開發企業的景氣度直線下降，部分中小房企將逐漸被邊緣化。

規模：增速表現各異 集中程度攀升

測評報告稱，2013年是中國內地住房市場成交活躍、土地市場復甦的一年，500強房地產開發企業普遍再迎增長，企業銷售額紛紛創下新高。2013年內地商品房銷售面積為13.06億平方米，同比增長17.3%，達到2010年以來的最高水平；商品房銷售額為8.14萬億元，同比增長26.3%。與此同時，500強房地產開發企業商品房銷售面積總額達3.05億平方米，同比增長34.1%，銷售金額更創下3.26萬億元的新高，同比增長29.0%，增長速度雙雙大幅領先於全國水平。

統計數據還表明，隨着房地產市場的波動和各區域市場的分化，近年來持續的產業集中度提升之勢在2013年得以延續。不管是以金額和面積計算的房地產業集中度，還是500強房地產開發

企業市場份額均持續保持高位。

風險：償債壓力上升

作為資金密集型行業，房地產開發企業風險管理向來是企業發展的關鍵。2013年以來由於銷售良好，不少開發企業選擇加大槓桿加速成長速度，因此500強房地產開發企業償債壓力普遍上升，淨負債率均值更達到近五年來的最高點。短期償債指標方面，2013年，500強房地產開發企業流動比率均值为208.57%，較2012年下降10.99個百分點；現金流動負債比率均值为-5.67%，而該指標2012年均值为14.90%。長期償債指標方面，2013年500強房地產開發企業淨負債率和資產負債率均值分別為79.03%和66.04%，分別較2012年上升17.06%和0.69%。

在總體流動性偏緊的背景下，房企槓桿率的提升也意味着風險的積聚，因此，房地產開發行業內企業間的未來分化方向將更多地取決於資金管控能力和資金成本的差異。

盈利：盈利能力回升 成本管控仍需加強

2013年500強房地產開發企業淨利潤均值为4.64億元，同比上升7.26%，終止了2011年以來的下滑趨勢；現金及現金等價物餘額同樣止跌回升，為30.53億元，同比上升20.30%。淨利潤和現金及現金等價物餘額雙雙回升，一方面與2012年以來企業銷售業績普遍較好有關；另一方面，2013年500強房地產開發企業加強費用管控，儘管三費均有不同程度上升，但三費比率為14.13%，快速增長的勢頭得到有效控制。雖然費用壓力仍然存在，但企業普遍加強控制成本成果初顯。

測評報告指出，由於政府對房價漲幅的持續關注，且房價大幅上漲越來越難以得到需求方的支持，單純依靠房價上漲帶來的機會利潤將難以持續。這迫使企業未來必須要靠管理上的精耕細作，通過建造標準化、產品線組合、提升營銷精準度等方式以降低建造成本和銷售管理費用來提升利潤空間。

運營：高周轉迎碩果 中小城市去化壓力大

2013年，500強房地產開發企業運營效率指標全面回升，存貨周轉率均值为0.39，較2012年提高2.26%，基本回歸到此輪調控前水平；流動資產周轉率均值为0.2，同比上升0.04%；總資產周轉率為0.19，同比上升8.82%。銷售業績不斷刷新，運營效率穩步提升，房地產開發企業以高周轉為主線的運營模式得到了豐厚的回報，儘管企業紛紛探索規模和利潤平衡發展的路徑，以緩解高周轉帶來的企業利潤率下滑，但在競爭不斷升級的房地產行業內，繼續保持高周轉以維持和進一步擴張企業規模可能是更多企業的共同選擇。

不過，2012年以來，房地產開發企業存貨水平不斷刷新歷史高位，2013年500強房地產開發企業存貨增長率為19.63%，基本與2012年持平，存貨總價值繼續攀升。因此，大部分開發企業維持着2年左右的庫存水平，去化壓力仍屬正常範圍並未有大幅提升。另一方面，2012年以來市場需求集中於首次和改善置業類型，144平方米以上大戶型產品持續滯銷。而三四線城市由於出現供過於求的局面，2013年以來庫存和去化時間雙雙攀升，去化壓力較大。部分企業由於保有與市場需求不匹配的產品或城市佈局，導致去化速度較慢，此類企業存貨壓力亟待緩解。

責任：納稅加速增長 積極履行社會責任

測評報告顯示，2013年500強房地產開發企業所得稅額均值为2.89億元，同比增長31.01%，增幅較2012年大幅回升。從營業稅金及附加項目來看，500強均約為4.89億元，同比增長幅度由2012年的2.24%大幅上升至29.18%。納稅額度增幅回升與2013年房地產開發企業經營業績有效回升相對應，取得良好業績的企業更多地承擔了社會責任。

除繳納稅收外，在房地產行業快速發展的同時，500強房地產開發企業積極履行社會責任，在創造就業、支持創業、慈善公益、綠色環保等方面成績突出，紛紛交出企業社會責任成績單。

潤電：無意拓港電市場

山西煤礦其一今年可投產

香港文匯報訊(記者 卓建安)華潤電力(0836)昨日宣布截至2013年12月底全年業績，錄得股東應佔盈利110.16億元，較去年同期大幅增長47.3%，每股盈利2.32元，派發末期息0.67元。對於華潤電力旗下新能源事業部副總經理李金英之前曾稱有意參與本港電力市場，華潤電力副主席張沈文昨日回應說，這僅屬個人意見，潤電沒有計劃參與投資本港電力市場。另外，早前鬧出風波的山西煤礦，其中一個今年可投產。

有本港傳媒昨日報導稱，李金英去年率團來港，向特首辦建議，在《管制計劃協議》於2018年期滿後，收回中電(0002)和港燈(2638)資產，並交由中資機構接管，更提出在本港範圍內興建核電廠的可行性。

公司暫無投資核電計劃

另外，華潤電力執行董事兼總裁王玉軍昨日亦在記者會上表示，該公司暫時沒有投資核電的計劃，因目前國家對核電投資有一定限制，其關鍵是核電開發權會否放開，另外，目前國家對核電的政策尚未明朗。

對於今年的發展計劃，王玉軍表示，到今年年底，潤電的總權益裝機容量將達到3.1萬兆瓦，明年再增至3.59萬兆瓦，而未來風電的裝機容量每年將增加800至1000兆瓦。至於資本開支，他預計今年為240億元，當中火電佔160億元，新能源及煤礦分別佔60億和20億元。

對於今年煤價的走勢，王玉軍指出，預計今年煤價不會高於去年，或者有可能下跌。他表示，若煤價下跌的話，有可能下調電價，但目前未有國家發改委下調電價的消息。他續稱，去年下調電價，會在今年公司的全年業績上反映出來。

對於潤電發展太陽能的計劃，張沈文



左起：華潤電力執行董事兼首席財務官王小彬、執行董事兼總裁王玉軍、主席周俊傑和副主席張沈文出席業績記者會。

去年賺逾110億增47.3%

對於之前潤電收購的山西煤礦，被指高價收購，且未有探礦權及探礦權，王玉軍對此表示，其中一個煤礦擁有探礦權，今年可投產，另外兩個煤礦則有探礦權，目前正在商討中。

去年潤電業績增長強勁，股東應佔盈利大幅增加47.3%至110.13億元，該公司解釋說，其主要原因是售電量同比上升10%，及火電廠平均售電單位燃料成本下降16.3%，令經營利潤相比2012年上升45.8%至175億元；同時其他收入及匯兌損益增加，財務費用減少及合營公司盈利貢獻增加，亦支持全年盈利上升。

宏橋去年多賺2.6%增派息

香港文匯報訊 中國宏橋(1378)昨日宣布截至去年底止年度全年業績，期內錄得股東應佔淨利潤按年增加2.6%至約55.93億元(人民幣，下同)，每股盈利約0.95元，2012年則為每股0.93元，擬派末期息每股27港仙，2012年則每股派26港仙。



張波稱，大環境的不明朗並未對中國宏橋的穩定發展構成影響。

集團去年繼續保持穩定的產能擴張，並且通過擴展產業鏈、擴充自備電廠，強化獨特的產業集群模式優勢，鞏固了行業領先地位。截至2013年12月31日止，集團錄得總收入約294.04億元，按年上升約18.5%。毛利達到約81.43億元，按年增約1.7%。

大環境不明朗無礙業務發展

中國宏橋行政總裁兼執行董事張波表示，去年全球經濟整體呈現回暖跡象，但經濟的溫和復甦並未使鋁行業的發展呈現出明朗態勢。雖然中國市場的鋁需求仍處於穩定增長的勢態，但由於內地新增產能的釋放，使得中國市場仍處於供過於求的狀態，受到產能過剩因素的影響，鋁價全年亦始終受到壓制；另一方面，印尼宣佈於2014年年初開始會全面禁止包括鋁礦土在內的65種原礦石出口，使中國鋁生產商面臨原料短缺。

他指，儘管如此，大環境的不明朗並未對中國宏橋的穩定發展構成影響。過去一年，集團憑藉一貫的積極進取的發展模式，保持了生產經營規模的持續擴大，並且憑藉着自身極具優勢的經營模式，大力推進「鋁電一體化」和「上下游一體化」的產業格局，提前完成了預設目標。

大劉再辭利福非執董

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)繼辭任華人置業(0127)主席、執董及行政總裁職務後，利福國際(1212)昨宣佈，劉鑾雄就其被澳門初級法院刑事法庭合議裁定涉及及賄及洗黑錢罪而辭任該公司非執董一職，自今年3月14日(上周五)起生效。

該公司亦從華人置業於今年3月16日之公告知悉劉先生已就澳門初級法院刑事法庭合議庭之判決提出上訴，其提出之上訴已獲澳門初級法院刑事法庭接納。

劉鑾雄確認，彼並非因與董事會有任何意見分歧而辭任，亦無有關彼辭任之事宜須致請該公司股東及港交所垂注。該公司亦重申劉鑾雄為該公司的非執行董事的期間，並不參與該集團業務日常運作的管理。因此，該公司認為劉鑾雄之辭任將不會影響該集團的正常業務及其運作。

華置昨收報19.38元，跌2.12%；利福國際昨收報15.06元，升1.62%。

星展17億購法興亞洲私銀

香港文匯報訊(記者 卓建安)星展集團昨日宣布，以2.2億美元(約17.16億港元)的代價收購法國興業銀行在亞洲的私人銀行業務，搶佔亞洲區內高速發展的財富管理市場。

星展表示，此次該集團收購法國興業銀行信託業務的一部分，佔法興私人銀行總管理資產126億美元的1.75%。該交易將帶動星展邁向亞洲領先財富管理銀行的目標，令旗下管理的資產淨值增加逾20%。星展表示，有關交易以集團內部現金資源支付，預計今年第4季度將完成交易。

助搶佔區內財富管理市場

星展集團行政總裁高博德(Piyush

Gupta)昨日表示，收購有關業務，可加強集團的財富管理價值及區內地位，預料完成收購後1年可為集團帶來盈利。星展集團財富管理部董事總經理兼主管陳淑珊亦表示，過去3年集團旗下私人銀行業務維持每年有20%的增長速度，相信此次交易可為集團帶來更多新客戶。

按資產規模來講，星展是東南亞最大的銀行，該行除了在新加坡有超過100家分行外，在美國、英國、日本、台灣、香港等17個國家和地區有分行。

有分析指出，東南亞的私人銀行業務一直以來被瑞銀和花旗銀行所控制，此次收購將為星展帶來大量的高端客戶，星展有望成為亞洲第六大或第七大私人銀行業務提供者。

亞洲財富總量將全球最勁

亞洲經濟增長帶來了亞洲高資產淨值人士的爆發式增長，這些人的財富總量高達6.6萬億美元。Wealth-X和瑞銀的世界財富報告預測，亞洲高資產淨值人士的總財富有望在2017年超過歐洲，2024年超過北美。

從財富總量上來講，有分析師預測亞洲將會在今年成為全球最大的財富市場，凱捷諮詢公司(Capgemini)加拿大皇家銀行(Royal Bank Of Canada)聯合發佈的2013財富研究報告顯示，亞洲地區的財富總量自2007年以來已經增長了27%，已經超越北美成為世界新的財富中心。

中集擬70億東莞生產貨櫃

香港文匯報訊(記者 何花 東莞報導)中集集團(2039)宣布，旗下全資附屬公司中集集團集裝箱控股與東莞市鳳崗鎮政府簽署投資協議，計劃在鳳崗建設物流裝備製造項目，總投資約70億元(人民幣，下同)，將分期投入實施；並需在項目用地交付使用後第二年内完成一期投資，投資25億元。該項目主要建設成以開發、生產、銷售標準或特種集裝箱等各種物流裝備及其零部件，並提供售後技術服務的綜合性製造基地。待該項目全部達產後，年產能可達到75萬個TEU標準箱。