2016中國上市房企百強揭曉

前三強格局變「萬中綠」

每年都不失約的中國房地產上市公司測評研究成果，又在這個5月，如期與翹首企盼着它的社會各界見面了。

變化的是每年的市場態勢和百強排名，不變的是中國房地產業協會、中國房地產測評中心對報告和榜單的公正立場、嚴謹態度和客觀評述。

管中窺豹、一葉知秋。始終以樹立行業標桿、引領行業向縱深發展，提升整個房地產業專業化水平為己任的中國上市房企測評活動，5月26日在香港發佈了《2016中國房地產上市公司測評研究報告》以及2016年中國房地產上市公司排行榜單，從上榜企業、資本市場、運營規模、抗風險能力、盈利能力、發展潛力、經營效率、社會責任、創新能力等九大方面詳細分析了在去年市場條件下，各家上市房企的單項戰鬥值和整體表現分。

上市房企排名再度印證「馬太效應」

從榜單來看，萬科再度登頂，這已是其在榜首位置的第九年。2015年對萬科來說無疑是險象環生的一年。萬寶之爭的一波三折、升級發酵使得萬科A股長時間停牌，對於萬科與寶能背景和計劃的猜測更是從未停息。但得益於國際化的組織架構、人性化的治理方法以及管理層的積極爭鬥和冷靜應對，萬科仍在風雨飄搖中屹立不倒。

報告數據顯示：過去一年，萬科房地產開發業務的主要產品為商品住宅以及其他與城市配套相關的消費地產和產業地產。年內，萬科持續強化產品競爭力，銷售業績穩步增長，全年實現銷售金額2614.7億元（人民幣，下同），銷售面積2067.1萬平方米，同比分別增長20.7%和14.3%，在全國的市場佔有率上升至3%。

中國海外發展儘管去年其因人事問題而數度被業內質疑，但其充分發揮了品牌優勢，準確判斷出市場變化，憑借靈活創新的營銷策略，2015年銷售金額再創歷史新高，並以超額6.3億元的佳績，完成了於去年年中調高至港元1,800億元的年度目標，對應銷售面積也相當可觀，達1,260萬平方米。因此，其以雄厚實力僅次於萬科排在第二。

以房地產為主業，以「大基建、大金融、大消費」三輪驅動的綠地集團可謂一日千里，上市僅九個月就直升季軍寶座。究其原因，是綠地的重點投入全部圍繞經濟發展、人口導入、產業發展等核心要素，並聚焦一線城市和優質二線城市。同時加大住宅和以住宅為主體的混合項目的比重，強化品牌營銷體系標準化，積極打造「理想家」、「百年宅」住宅品牌定位及推廣體系。2015年，其實現銷售金額2,301億元，銷售面積2,176萬平方米。

前十強中的其餘七家房企按先後排序分別是恆大地產、萬達商業、保利地產、華潤置地、富力地產、碧桂園和華夏幸福。強者恆強的馬太效應顛撲不破。

此外，憑借先進的技術、持續的創新、優質的產品與一體化服務，部分房地產供應鏈上市公司的表現也愈發優秀，品牌影響力日益擴大。例如廚電高端品牌老闆電器、主營建築防水業務的東方雨虹、凱倫建材、建築裝飾領域的全築股份、金龍騰，都成為各自領域的佼佼者。

2016中國房地產上市公司前10強

排名	企業簡稱	企業代碼
1	萬　科	000002.SZ
2	中國海外發展	00688.HK
3	綠地控股	600606.SH
4	恆大地產	03333.HK
5	萬達商業	03699.HK
6	保利地產	600048.SH
7	華潤置地	01109.HK
8	富力地產	02777.HK
9	碧桂園	02007.HK
10	華夏幸福	600340.SH

註：更多測評報告內容，關注中房網微信。（微信號：zhongfangwang），回覆「報告」兩字，即可獲得完整榜單及測評報告摘要。

榜單 萬科九年蟬聯榜首

榜單顯示，萬科九年來蟬聯榜首，中國海外發展和綠地控股位居三強。恆大地產、萬達商業和保利地產分別居於第四到第六位，華潤置地、富力地產、碧桂園和華夏幸福分列第七至十位。

表現：板塊震盪估值回調

總體來看，在房地產寬鬆政策和市場強預期的作用下，上市房企表現整體強於大盤。年內，雖然房地產上市企業迎來估值修復性回升，資本市場對於房企的盈利能力和資產質量仍持保留態度。行業內盈利空間進一步受到擠壓，房企估值水平亦有所下滑。

運營：資產規模大幅增長

2015年，上市房企總資產均值為586.18億元，同比上升30.88%；淨資產均值為157.71億元，同比上升23.44%；房地產業務收入均值為117.73億元，同比上升22.95%。各項規模指標中，總資產均值增速和房地產業務收入均值同比增速分別上升7.46和18.96個百分點，都有所回升，淨資產均值增速也基本保持平穩。

風險：槓桿水平有所抬升

2015年，房地產行業負債水平保持高位運行。淨負債率均值為96.09%，較2014年上升7.23個百分點，再創新高。一方面，高企的長期負債水平反映出企業擴張依賴借貸的模式沒有明顯改善，另一方面，由於年內銷售回暖帶動了現金流的改善，短期內企業業績保障度有所提升。

盈利：淨利潤率未見好轉

2015年，上市房企盈利能力絕對值指標仍延續了上升勢頭，但效率指標依然處於下滑態勢。具體來看，絕對量方面，上市房企淨利潤均值為15.94億元，同比增長6.14%，增幅較上年下降3.62個百分點。比率指標方面，淨資產收益率和總資產利潤率均值兩項指標繼續下滑，仍處於自2009年以來的最低點。

發展：兩極分化程度加深

2015年，房地產上市公司收入和資產規模都有所增長，各項指標增長率較上年也有所回升。從企業盈利增長率的分佈來看，2015年兩極分化程度有所加深。2015年業績大幅增長和大幅下滑的企業數量均多於2014年，市場分化進一步加劇。

效率：庫存延續承壓趨勢

2015年，房地產市場雖然實現了較大的銷售增速，但行業整體庫存高企的現象並未發生實質性改善，上市房企的庫存水平依然保持了兩位數的增速。2015年，上市房企存貨總額約5.88萬億元，企業存貨均值約為300億元，同比增長約25%。但另一方面，銷售的回暖帶動了存貨周轉率的回升，2015年末，上市房企存貨周轉率小幅上升0.01至0.37。

話你知 測評主辦方簡介

中國房地產業協會：

中國房地產業協會是經國家民政部批准，業務上由國家住房和城鄉建設部主管，由各地房地產業協會和從事房地產開發經營、市場交易、流通服務、裝修裝飾等企業事業單位及有關部門自願參加組成的全國性行業組織。協會以加快發展房地產業，提高人民居住水平為宗旨，堅持為行業、企業改革發展服務，為政府政策服務的方針，協助政府加強行業管理，傳達、貫徹國家的法規與方針政策，反映廣大會員與企業願望與要求，在政府與企業之間發揮橋樑與紐帶作用。

中國房地產測評中心：

中國房地產測評中心是由中國房地產業協會、中國企業評價協會、北京大學不動產研究鑒定中心、上海易居房地產研究院、新浪網技術（中國）有限公司等五家單位共同成立。中國房地產測評中心依託發起單位的研發力量，本着「科學、公正、客觀、權威」的原則，展開深入翔實的房地產及產業鏈企業研究，旨在促進中國房地產業的良性競爭和健康發展。

測評成果官方發佈網站：中房網

中房網（www.fangchan.com）是中國房地產業協會唯一官方網站，將「政府、行業、專業」三大資源進行整合，並輔以線下活動等形式開展房地產行業權威測評、房地產專業研究咨詢等業務，致力於建立中國房地產行業具有權威和公信力的產業網站、測評體系及數據平台。

金匯動向 馮強

美澳利率分歧 澳元壓力持續

澳元本周初受制72.60美仙附近阻力後走勢偏軟，周二跌幅擴大，一度走低至71.45美仙附近12周低位，延續過去一個月以來的反覆下跌走勢，周三走勢稍為回穩，曾反彈至72.20美仙水平。澳洲央行行長史蒂文斯本周二的言論顯示，貨幣政策現階段依然偏向央行設定的通脹為目標，隨着澳洲央行的通脹目標範圍仍處於2%至3%，而澳洲首季通脹年率僅為1.3%，明顯遠低於央行的目標水平，預示澳洲央行往後續有機會作出減息行動之外，同時反映央行存有刻意讓澳元匯價進一步下調傾向，帶動澳元本周二反覆下跌至71.45美仙水平。

另一方面，美國4月份經濟數據有持續好轉傾向，美國聯儲局官員近期紛紛發出加息言論之際，美國本周二公佈4月份新屋銷售攀升至61.9萬間，為2008年1月以來的最高銷售幅度，數據大幅高於市場預期之外，更鞏固市場對聯儲局快將有加息行動的預期，引致美元走勢偏強，澳元現時不容易作出較大的反彈幅度。此外，美國本周五將公佈首季經濟增長修訂值，而聯儲局主席耶倫同日晚亦發表談話，不排除美元升幅進一步擴大，增添澳元下行壓力。預料澳元將反覆走低至71.00美仙水平。

金價恐加息 下試1200美元

周二紐約6月期金收報1,229.20美元，較上日下跌22.30美元。美國周二公佈4月份新屋銷售大幅增加61.9萬間，更是8年來最大增幅，市場認為聯儲局快將有加息行動，數據引致金價迅速下跌，現貨金價輕易失守1,240美元水平後持續處於反覆下跌走勢，周三跌幅擴大，一度走低至1,220美元附近7周低位。美國近期公佈的經濟數據陸續好轉，暫時不利金價表現，預料現貨金價將反覆走低至1,200美元水平。

澳元兌美元

金匯錦囊

澳元：澳元將反覆走低至71.00美仙水平。

金價：現貨金價將反覆走低至1,200美元水平。

美股強反彈 金融股待突圍

美國4月份新屋銷售按月大增16.6%，遠高於市場預期的2%，為2008年年初以來最高，帶動5月24日道指與標普500指數分別急升逾1%，創下3月11日以來最大單日漲幅，道指升上17,706，而標普則升上2,076水平。近期美股受加息預期與經濟數據表現所左右，先前跌深之金融及科技股反彈，美股後市續有上攻勢頭。 ■日盛投信

■周二美股受到新屋銷售大增刺激，三大指數升逾1%，創3個月來高位，銀行股及科技股成領漲板塊。 資料圖片

4月下旬開始，一連串事件包括科技業財報、第一季GDP下滑、日本未再擴大寬鬆、蘋果公司股價破底拖累科技股表現，聯儲局會議記錄引發加息時程提前憂慮等利淡氛圍，使美股曾出現顯著調整，不過近期科技股反彈，帶動生物科技、半導體等板塊回升。

首三月金融類急升11.25%

日盛全球抗暖化基金經理人鄭慧文表示，聯儲局會議記錄顯示若美國經濟持續改善，官員將支持於6月加息。市場解讀會議記錄略偏鷹派，因此會議記錄公佈後，聯邦基金利率期貨反應6月加息幾率達30%，使得美股近期呈現回調走勢。美國季報全數公佈完畢，最後一波的消費類股表現不佳，使得消費類股呈現下跌走勢，也使市場擔憂美國消費市場是否呈現不如預期的狀態。預期市場將回歸經濟數據，在6月加息預期的情況下，預期美股將進入調整格局，若金融股及科技股能持續反彈，美股將有機會突破調整格局。

標普500分類指數顯示，截至2016年5月24日的一個月，錄得升幅類股指數，包括公用類升1.46%、原材料升0.18%、核心消費升0.54%、金融類升0.02%。不過，以三個月表現而言，所有分類指數均錄得升幅，其中以能源類急升15.66%、原材料類升13.33%、金融類升11.25%表現最為突出。

經濟數據轉好增信心

鄭慧文指出，就技術面來看，二月中下旬之觸底反彈走高，四月見高後，進入長線壓力區，而指標自高檔修正仍在進行中，由於加息預期提升，全球資金屏息以待，投資信心將轉趨謹慎，然景氣處在好轉階段，在基本面朝正向邁進，投資人信心可望逐步轉佳，美股中長線仍可期待。

金匯出擊 英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

數據利好 支撐美元強勢

美元繼續走穩，強勁的美國4月新屋銷售數據支持了美聯儲短期內可能加息的前景。數據顯示美國4月獨幢新屋銷售觸及逾八年最高水平，新屋價格飆升至紀錄高位。樂觀的樓市數據支持美聯儲上周公佈的4月政策會議記錄。會議記錄暗示如果經濟表現得足夠強勁，美聯儲可能很快加息。

耶倫周五言論受關注

美元兌日圓一度高見110.18，接近上周五觸及的三周高位110.58。未來幾天可能給美元提供指引，數據包括，周四美國的初請失業金人數、成屋待完成銷售指數，周五日本的通脹數據和美國第一季GDP。美聯儲主席耶倫周五也將發表講話，在日本召開的G7峰會也將在這一天閉幕。

美元兌日圓重越110

技術走勢而言，較近支持先看109.40，為上升趨向線位置，破位料將重新激發美元兌日圓的弱勢，下一級會看至108及107水平。同時，匯價走勢亦正受於上方的一組下降趨向線位於110.40水平，破位則可望脫離弱勢局面，向上則會挑戰四月未可闖過的112水平，進一步延伸目標可看至100天平均線112.70以至113.80水平。

新西蘭統計局周三公佈的數據顯示，新西蘭4月錄得貿易順差2.92億紐元，截至4月的一年貿易逆差為36.58億紐元。路透調查訪問的分析師此前預計，4月貿易順差為0.60億紐元，截至4月的一年貿易逆差為39.4億紐元。4月出口共計為43.0億紐元，進口為40.1億紐元。

紐元短期未脫弱勢

整體上，紐元兌美元仍然處於橫盤整理，同時亦未見已擺脫弱勢格局。圖表走勢而言，由四月至今，紐元兌美元經歷了兩浪起伏，亦即形成雙頂破頸線，匯價很大機會繼續探低。若果以形態幅度計算，技術延伸跌幅可至0.6560水平；當前支持可先留意0.6680。另一方面，上方阻力可先看這段時間限制匯價反彈的0.6850水準，下一級則看至0.70關口。

今日重要經濟數據公佈

07：30	日本	5月路透短觀製造業景氣判斷指數。前值正10
		前周投資海外債券。前值買超11,218億
07：50	日本	前周外資投資日本股票。前值買超717億
10：00	新西蘭	下半年現金預算平衡。前值54億赤字
15：15	瑞士	第1季工業訂單年率。前值–7.7%
16：00	意大利	3月經季節調整零售銷售月率。前值+0.3%
		3月未經季節調整零售銷售年率。前值+2.7%
16：30	英國	4月銀行業者協會抵押貸款批准件數。前值45.096千件
		第1季GDP季率修訂。前值+0.4%；年率修訂。前值+2.1%
17：00	意大利	4月薪資指數月率。前值持平；年率。前值+0.8%
20：30	美國	一周初請失業金人數(5月21日當周)。前值27.8萬人
		四周均值(5月21日當周)。前值27.575萬人
		續請失業金人數(5月14日當周)。前值215.2萬人
		4月耐用品訂單月率。預測+0.8%。前值+0.8%
		4月扣除飛機的非國防耐用品訂單月率。前值+0.1%
21：45	美國	5月Markit綜合採購經理人指數(PMI)初值。前值52.4
		5月Markit服務業採購經理人指數(PMI)初值。前值52.8
22：00	美國	4月成屋待完成銷售指數月率。前值+1.4%
23：00	美國	5月堪薩斯聯儲製造業指數。前值負8
		5月堪薩斯聯儲綜合指數。前值負4

註：GDP：國內生產總值