

# 行業集中度再攀高峰 2018中國房地產500強發佈

3月21日，2018中國房地產開發企業500強測評成果發佈會在北京舉行，備受關注的「2018中國房地產開發企業500強」、「500強房企首選供應商服務商品牌」等系列測評榜單揭曉。這項由中國房地產協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心共同主辦的測評工作，已連續開展10年，相關測評成果已成為全面評判房地產開發企業綜合實力及行業地位的重要標準。

本大會發佈的房地產500強測評報告指出，2017年房地產行業在供給側改革與因城施策的背景之下，迎來了新一輪的發展，全年商品房銷售金額和銷售面積實現新的突破，但是不同區域城市分化進一步凸顯，房地產行業內兼併重構進一步加速，行業集中度進一步提升。

## 恆大蟬聯榜首 十強房企穩定

經過客觀、公正、專業和科學的測評研究，2018中國房地產開發企業500強榜單前三強仍由恆大、碧桂園、萬科佔據。其中，恆大集團繼續位列榜首，碧桂園、萬科分列榜單第二、三位。保利、融創、綠地、中海、龍湖、華夏幸福和富力分列四到十位。與上一年的測評相比，十強房企除了個別名次調整，總體基本保持穩定。其中，融創借助其收購優勢，充足的可售貨源、良好的項目品質位列榜單第五名，較上年上升了3個位次。

在20強中，萬科、碧桂園、保利、綠地、中國海外、龍湖、富力、華潤、金地、世茂等10家企業連續10年排名進入前20，品牌實力保持強勁。從近10年500強測評成果來看，百強變動相對較大。其中，有25家企業連續10次進入百強；入百強次數達9次的企業數量為4家；入百強次數為8次的企業數量為8家；入百強次數為7、6、5、4、3、2次的企業數量分別為10、11、11、5、8、15家；另外有12家企業首進百強。

## 強者恆強 行業集中度持續提升

2017年，500強房地產開發企業全年商品房銷售面積總額達6.4億平方米，同比增長22.3%，銷售金額則達8.5萬億元（人民幣，下同）的新高，同比增長34.7%；500強房企市場份額按面積和按金額分別為37.56%和63.24%，分別較上年提升4.51和9.89個百分點。同時，年內千億房企數量創下新高，達到17家。碧桂園、萬科、恆大三家龍頭房企全年業績更是超過5,000億元，實現業績大幅突破。

測評報告指出，2017年，房地產行業集中度進一步提高。前四大房地產開發企業銷售金額佔比從2012年的6.61%上升至2017年的14.56%。以銷售金額計算的10強、20強、50強、100強房地產企業市場份額分別為24.05%、32.21%、45.29%和55.24%，分別較上年增長5.34、7.38、12.20和15.49個百分點，各梯隊市場份額近年均基本呈現上升趨勢，且呈現銷售持續向龍頭企業集中的態勢，房地產行業集中度正加速攀升。

在龍頭房企逆市上行、快速增長的同時，中小房企依然舉步維艱，成長空間及市場份額進一步被擠壓，500強企業中銷售份額小且呈現負增長的企業不在少數。可見，企業成長類型向兩端聚集的趨勢愈加明顯，兩極分化加劇，在可以預見的將來，將會有一部分競爭力薄弱的中小房企被迫退出市場，而實力雄厚的大型房企將受益於行業整合，無論拿地、融資、佈局，都構築了更高的安全邊界，業績有望得到進一步提升。隨着行業野蠻成長時代的結束，房地產市場進入了強者恆強的王者時代。

## 動向：租賃市場發力

2017年可謂租賃市場全面開放的元年。在政策大力支持的背景下，各類房地產企業加速搶灘住房租賃市場，紛紛佈局租房市場。根據研究，未來10年我國租房市場規模將達到4萬億左右，這個萬億市場目前為止仍未成長出一個千億市值的公司，租房市場整體發展潛力巨大。

另一方面，報告稱，當前中國城市化進程已進入下半場，城市發展模式和房企盈利模式開始全面轉變。從「產銷模式」向「資管模式」轉變，從「買地造房賣房」向「資產整合優化運營」轉變，行業面臨全面轉型。除了單一開發銷售模式之外，優秀開發商開始切入生活服務業務板塊，逐步探索「空間建造」和「生活服務」的統一發展，「硬件」+「軟件」輕重並舉，快速切入存量運營和生活服務行業，包括商業零售、辦公、旅遊、養老、租賃、眾創共享等，並開始形成產業鏈協同效應。



## 行業：整體增長仍乏力 多元拓展成趨勢

從整個行業來看，2017年房地產持續承壓，整體高速增长乏力。一方面，政府本輪調控的決心大，從供給和需求兩側入手雙管齊下大力整改房地產市場。另一方面，隨着城鎮化紅利的逐步消退，與之緊密相關的房地產行業在市場規律的作用下也漸漸邁入「白銀時代」。

測評報告顯示，2017年500強房地產開發企業成長指標中銷售面積增長率大幅回落至22.3%，銷售金額增長率保持高速增长態勢則主要受益於高企的房價。營業利潤增長

率雖然連續三年回升，但均未超過2010年水平，長期看仍處於下降通道之內。由於年內房企債務規模繼續擴張，行業整體的淨資產增長率大幅回落。

## 銷售增幅回落屬大概率事件

以上指標表明，儘管銷售規模的絕對值突破歷史最高點，但從銷售增速和盈利增速上看，房地產行業依舊處於下行周期。考慮到政府調控政策的穩定性，疊加城鎮化紅利減弱這一因素，在去年全國房地產銷售

創出歷史新高的基礎上，市場銷售增速回落應是大概率事件。

因此，隨着房地產多元供給體系逐步完善、长效机制加速建立、資金面持續收緊，百億房企在大規模搶收後紛紛開始思考應對行業變局的良策。為了謀求長遠發展，眾多百億房企以橫向和縱向多元拓展為主，有些積極拓展長期持有型業務，如長租公寓、特色小鎮、文旅遊業等，有些則聚焦於地產服務型上下游產業鏈的打通，如互聯網家裝、社區服務等。

### 2018中國房地產開發企業前十強

- 1 恆大集團
- 2 碧桂園控股有限公司
- 3 萬科企業股份有限公司
- 4 保利房地產(集團)股份有限公司
- 5 融創中國控股有限公司
- 6 綠地控股集團有限公司
- 7 中國海外發展有限公司
- 8 龍湖地產有限公司
- 9 華夏幸福基業股份有限公司
- 10 廣州富力地產股份有限公司

# 平保未來10年千億投資科技

香港文匯報訊(記者張美婷)中國平安(2318)去年純利增長近43%，主要得益於壽險、資產管理以及科技業務增長。集團擬加大科技投資，副首席執行官陳心穎昨於記者會上表示，料未來10年將在科技發展領域投入超過1,000億元(人民幣，下同)。

陳心穎指，公司於過去10年在科技投資約500億元，其中2017年投入70億元；未來的投入主要用於包括智能認知、區塊鏈、人工智慧和安全等五大核心技術研發，料未來10年將在科技發展領域投入超過1,000億元。

## 投入五大核心技術

首席投資官陳德賢預計，今年總體投資配置策略與去年相同，固定收益年期逐步拉長，重點關注高分紅、行業龍頭，以及盈利好的企業。今年公司股權投資策略不會有大改變，目前平保的投資組合中股票佔比13.7%，投資回報超過5%。對於宏觀形勢，他認為中國宏觀經濟平穩，目前是處於去槓桿階段，對流動性和利率皆有影響。

平保年報透露已孵化出四家「獨角獸」，體量最大的陸金所控股去年首次盈利。陳心穎指，對陸金所上市計劃持開放態度，會因應市場及集團業務發展，若有上市新消息會向外公佈。

去年平保派息倍增，首席財務官兼總精算師姚波表示，未來的派息比例將維持在一個穩定的派息比率；若子公司的盈利持續，或將一部分的現金派發予股東。

## 大行紛調升目標價

平保盈利增長勝預期，大行紛調升目標價。花旗稱看好平保盈利增長穩定，將目標價由105港元上調至112港元，維持「買入」評級；里昂指平保旗下金融科技及醫療科技去年賺38億元屬驚喜，將目標價由87港元調高至100港元；瑞信上調其今後三年盈利增長預測5%至7%，維持「跑贏大市」評級；目標價上調至111港元；美銀美林和匯豐證券同樣維持「買入」評級，目標價為106.08港元和106港元。不過，平保昨日股價跌3.23%，收報88.3港元。

另一內險股新華保險(1336)昨亦舉行記者會，董事長兼首席執行官萬峰表示，去年健康保險首年保費收入佔保費



陳心穎(右一)稱，未來10年將在科技發展領域投入超過1,000億元人民幣。香港文匯報記者張美婷攝

約35%，由於在內地的政策之下，養老保險難成主流，所以集團業務以健康保險為主。雖然去年公司健康保險的增長

不符預期，但相信健康險為集團的主流業務，亦沒有打算調整計劃。他又指，集團會主力發展保障型產品。

## 馬鋼：美徵鋼鋁稅影響微

香港文匯報訊(記者周曉菁)馬鞍山鋼鐵(0323)昨公佈2017年全年業績，期內收入按年增長51.69%至732.28億元(人民幣，下同)，歸屬於股東淨利潤按年增長2.36倍至41.29億元，每股收益0.536元，派末期息0.165元。對於美國徵收鋼鋁稅，董事長丁毅於業績會上坦言，對中國鋼鐵行業整體的確有影響，但馬鋼銷往美國的鋼材產品主要為汽車輪軸且銷量不大，料影響甚微。

## 去年多賺2.36倍派息0.165元

丁毅表示，對一些涉及轉出口的產品，公司會跟蹤觀察各方面的局勢。由於美國業務佔比較小，歐洲地區有反傾銷政策，因此在歐美地區的出口佔比很小。集團會着力發展東南亞地區的出口貿易，去年已經開拓中東市場。丁毅又透露，公司也有參與「一帶一路」戰略，若非洲和中亞等地區要興建鋼鐵廠，馬鋼會提供技術和產品的支援服務，不過公司還是比較謹慎穩妥，會評估當地的社會環境和政府風險等再作決定，絕不會盲目參與項目。

對於年內鋼鐵價格的走勢，丁毅指上半年的價格表現優異，但轉入下半年後會有所下降，且預計今年下半年的價格會低於去年下半年。他相信全年的鋼材價格仍能保持平穩，整體消費量亦能保持穩定。

公司披露，去年生產生鐵1,420萬噸、粗鋼1,538萬噸、鋼材1,430萬噸，按年分別增加2.82%、5.05%及4.08%；計劃今年生產生鐵1,450萬噸、粗鋼1,565萬噸、鋼材1,462萬噸。

## 潤啤主攻90後年輕客群

香港文匯報訊(記者周曉菁)華潤啤酒(0291)昨公佈2017年全年業績，期內營業額微升3.6%至297.32億元(人民幣，下同)。受惠於收購雪花啤酒49%股權，股東應佔溢利勁升86.8%至11.75億元，每股基本盈利0.36元，派末期息0.07元，全年派0.14元。

## 受惠收購雪花 去年多賺86.8%

首席執行官兼執行董事侯孝海於記者會表示，中國啤酒行業處於轉型階段，行業從追求銷售量轉為追求收入佔率。現時公司的市佔率約為26%，未來會聚焦中高級產品的發展，主攻90後等年輕主體消費群。侯孝海續指，今年俄羅斯世界盃期間不會作特別的營銷推廣，互聯網的滲透已經打破了傳統的營銷模式。他認為，體育營銷的概念已經逐漸在啤酒行業內弱化，同業者的思維模式亦正在發生變化。品牌亦開始投入網絡銷售，迎合互聯網消費模式；預料今年線上營銷開支會翻一番。

報表顯示公司去年平均銷售價格按年上升約2.7%，侯孝海透露，暫不確定今年是否漲價，不過相信市場價格仍有上升的空間，局部地區或會漲價。對於市傳華潤啤酒有意購入喜力中國業務，他不予置評。

# 吉利：今年重轉型 無意再併購

香港文匯報訊(記者岑健榮)吉利汽車(0175)昨公佈去年全年業績，收益為927.6億元(人民幣，下同)，按年增長73%；純利則按年上升108%至106.3億元。派末期股息每股0.29港元，較上年大增142%。公司行政總裁桂生悅昨表示，集團去年汽車銷量為124.7萬部，今年銷量目標則為158萬部。

集團表示，去年盈利上升受惠於銷量增加、平均售價提高及毛利率改善；主要由2016年四款新車帶動，新車銷量則增長47%。雖然整體業績亮麗，但除內地收益

外，其他地區的收益全線下跌，其中非洲和中東等新興地區更跌逾三分之二，對集團將來進一步「走出去」構成暗湧。

對此，吉利控股集團總裁安聰慧表示，集團將主動調整戰略應對相關挑戰。他解釋，集團將從以往出口產品，轉為向外地輸出技術，進行本地化生產，藉此增加集團汽車的成本優勢與競爭力。

為實施此戰略轉向，集團早前在白俄羅斯投資，將集團汽車進行本地化生產與銷售往鄰近地區。他期望今年集團的出口收益會重回增長。

## 去年多賺逾倍至106億

安聰慧又表示，今年是集團的「轉型之年」，希望追求高品質及高速發展，以及向新能源汽車過渡，有計劃在2020年時新能源汽車銷售佔收入90%。他續指，去年推出的品牌領克，現時第一間廠房正在投產，第二間正準備投產，第三間於明年建成。有信心品牌能夠與主流外國品牌競爭；公司現時未有新的併購計劃。

雖然公司多賺一倍，但股價卻先升後跌，全日跌6.18%，收25.8港元，是表現最差藍籌股。



桂生悅(左三)指，集團去年汽車銷量為124.7萬部。香港文匯報記者岑健榮攝

