

2017年年报纷纷出炉,销售额、净利润均大幅上涨

上市房企赚得盆满钵满

本报记者 孙晨

过去两周,上市房企密集发布2017年年报。结果不出所料,得益于过去两年房地产市场的火爆,以及大型房企强者恒强的马太效应,上市房企大多赚得盆满钵满。在已经公布年报的上市房企中,近八成净利润明显增长,房企销售规模不断扩张。

与此同时,急速扩大规模导致不少房企的净资产负债率高位运行,若融资持续紧缩后存在一定隐患。

30多家上市房企公布年报 销售额、净利润普涨

截至目前,有30余家上市房企已经发布去年全年业绩。销售额前三位被碧桂园、万科及恒大瓜分,三家“巨无霸”销售总额加起来超过1.5万亿元。

在已经公布年报的房企中,2017年的销售额普遍大涨。旭辉和新城两家房企,去年销售额同比分别增长96%和94.4%,都加入了“千亿俱乐部”。

从净利润来看,房企大多赚得盆满钵满。中海的净利润达到407.7亿元港币,折合人民币326.2亿元位列第一,万科以280.5亿元位居第二。30余家房企中,八成以上净利润同比有明显增长,约一半的房企净利润涨幅超过30%,碧桂园、恒大的净利润涨幅分别达到126%和110.3%,富力的净利润同比涨幅更是高达204%。

业内人士分析,2018年行业集中度将继续提升,大型房企在拿地、品牌、资金成本等多个方面都占据优势。

克而瑞统计数据 displays,2017年碧桂园新增土地建筑面积12553.7万m²,新增土地价值4100亿元,高居房企拿地榜榜首。万科、融创、保利2017年新增土地价值都在2000亿元以上。土地资源未来也将更多地掌握在几家龙头房企手中。

千亿俱乐部还将扩容 部分房企负债率高

发布年报的同时,这些房企纷纷公布了2018年目标,不少房企目标直奔千亿而去,“千亿俱乐部”将继续扩容。

杭州本土房企滨江集团,原计划2019年突破千亿大关,而这一计划被提前到今年实现。有类似想法的房企不在少数。2017年已经突破600亿元规模的祥生,今年的目标也是1000亿元。

不过,在急速扩大规模的同时,不少上市房企的净负债率也一直高位运行。像中国恒

大这样的“巨型航母”,其净负债率虽大幅下降,但依然高达183.7%;富力地产近两年快速拿地,并大量收购酒店,目前其净负债率高达169.6%;在杭州拥有众多项目,且拿地十分凶猛的融信,其净负债率也不低,达159%。

但万科净负债率降得很低,只有8.8%,面对房地产行业调控和融资收紧的宏观环境,万科更注重现金流,持续强化资金管控。截至2017年底,持有货币资金1741.2亿元,远高于短期借款和一年内到期长期借款的总和。

多家房企更名 调整战略适应新时代

3月23日,龙湖地产发布公告称,建议更改该公司名称为龙湖集团控股有限公司。同时,公告中提及,集团现已涵盖地产开发、商业运营、长租公寓和物业管理四大业务。董事长吴亚军在当天的业绩会上表示,更名不是为了分拆业务,而是为了保证各个板块在核心竞争力、品牌、能力上的协同发展。

早些时候,朗诗在其股东特别大会上,正式将公司名称改为“朗诗绿色集团有限公

司”。朗诗集团董事长田明对此表示,企业更名是朗诗转型升级新战略的必然结果,但地产依旧是公司核心业务之一。

“可以看出,这些公司名称中有意地将‘地产’两个字都隐去了,很多是公司业务拓展了,更多元化了。他们不单纯强调地产业务板块,而将触角伸到比如商业运营、长租公寓以及其他创新板块上。”

事实上,从不少房企已经公布的年报中看出,他们将加强开发之外的业务板块。“租购同权、租售并举”在2018年更加深入人心,特别是长租公寓这块庞大蛋糕,像万科、龙湖、旭辉等房企都做了详细的规划和部署。此外,招商蛇口、佳兆业、远洋今年都推出或者加强长租公寓的布局。

房住不炒的大背景下,在年报中,一些大公司甚至将未来的战略都做了升级。比如万科,年报中万科提出将战略定位进一步迭代升级为“城乡建设与生活服务商”,并具体细化为四个角色:美好生活场景师,实体经济生力军,创新探索试验田,和谐生态建设者。谈及这样的战略改变,万科在年报中解释,社会主要矛盾发生了转化,我国也正在由高速增长阶段转向高质量发展阶段。企业必须顺应这个变化,调整自己的动作。

部分上市房企2017年销售情况

房企	销售额(亿元)	营业收入(亿元)	净利润(亿元)	净负债率	2018年目标(亿元)
碧桂园	5508	2269	260.6	56.9%	不设
万科	5298.8	2429	280.5	8.8%	无
中国恒大	5009.6	3110.2	243.7	183.7%	5500
龙湖地产	1560.8	720.8	126	47.7%	2000
新城控股	1264.7	405.3	60.3	90.6%	1800
旭辉控股	1040	318.2	48.3	50.9%	1400
世茂股份	1007.7	186.7	22.3	58.9%	无
富力地产	818.6	592.8	211.9	169.6%	1300
滨江集团	615	137.7	17.1	72.8%	1000
融信中国	502.4	303.4	16.8	159%	1200

数据来源:各上市公司公告

→ 遗失

杭州朱道实业有限公司第二经营部,税号330106712542254不慎遗失浙江省国家税务局和浙江省地方税务局2006年12月04日核发的税务登记证正本、副本,声明作废。

杭州经济技术开发区笑傲江湖餐饮店 税号:92330101MA28XGPG13 遗失浙江省国家税务局通用机打发票14份,代码:133011630339 号码:07491091、07491092、07491090、07490924、07490923、07491063、07490894-07490899、07490939、07490952 声明作废。

浙江省家电市场豫新办公用品商行,统一社会信用代码92330104MA28MB2C9R 不慎遗失由杭州市江干区市场监督管理局2017年03月01日核发的营业执照副本,声明作废。

杭州城道资产管理有限公司税号91330108MA28N3B1XA 遗失浙江增值税普通发票贰拾伍份,代码3300164320 号码37858260-37858284 声明作废。

王敏,注册号:330104600209948 不慎遗失由杭州市工商行政管理局江干分局2012年5月20日核发的营业执照副本,声明作废。

杭州萧山党湾镇黄记餐饮店遗失空白通用机打普通发票25份(发票代码330171320,发票号码25237651-15237675),声明作废!

遗失浙A2T090道路运输证3301040078 杭州华达汽车工贸有限公司。

杭州市下城区赵瑞金日用商行遗失食品经营许可证编号JY13301030121203 副本声明作废。

杭州市江干区爱普综合商行,注册号:330104600532603 不慎遗失由杭州市工商行政管理局江干分局2013年12月25日核发的营业执照副本,声明作废。

遗失声明湖州新元航空代理有限公司遗失认可号HD50016二类客运《资质认可证书》一份。声明作废。

浙江莱昇进出口有限公司遗失编号02308562《对外贸易经营者备案登记表》,声明作废。

杭州市西湖区财政局工会委员会遗失开户许可证,核准编号J3310013261502 声明作废。

中大吴庄第四届业主委员会遗失公章壹枚、财务章壹枚、法人章壹枚、银行开户许可证壹份,编号J3310025165104 声明作废。

宁波银亿进出口有限公司遗失《企业境外投资证书》,商境外投资证第3302201000021号,声明作废。

遗失香港商凯仕有限公司绍兴办事处代表证三本(编号:01483-1,01483-2,01483-3),声明作废。

遗失绍兴柯桥塔厉可贸易有限公司营业执照正本各一份(统一社会信用代码:91330621MA29DGL9Y),声明作废。

浙江日报报业集团印务有限公司遗失原“浙江广育爱多科技有限公司”《对外贸易经营者备案登记表》一张,声明作废。

环北市场徐龙遗失个体工商户营业执照正、副本,统一社会信用代码:92330103MA2ADJ2B5P 声明作废。

杭州翠苑农副农产品市场建民鲜肉店遗失营业执照正本,代码92330106MA28N2LE7F,声明作废。

刘元刚遗失商业险保单,单号:11209543900378685294,声明作废。

金瑞云,注册号330104600403916 不慎遗失由杭州市工商行政管理局江干分局2012年5月23日核发的营业执照正本,声明作废。

黄墩珍,注册号330104600209204 不慎遗失由杭州市工商行政管理局江干分局2012年5月23日核发的营业执照正本,声明作废。

杭州萧山城厢鹏泰旅馆,税号92330109MA28T1XQ1D 遗失浙江省国家税务局通用机打发票壹份,代码133011520329 号码00383295 声明作废。

淳安磊金五金机电商行遗失发票专用章声明作废。

叶显鹏遗失黄山卫校麻醉护理专业毕业证书,证书编号129251201306000044,声明作废。

遗失意法服饰城1东21-22叶玉芬履约保证金肆万元整票据号码00010133 声明作废。

遗失声明本公司浙江东方工程管理有限公司,不慎遗失由浙江省工商行政管理局2017年4月18日核发的营业执照副本两本,统一社会信用代码为91330000710957763D (7/8) 91330000710957763D (8/8),不慎遗失由中华人民共和国住房和城乡建设部2013年12月6日核发的房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理甲级资质证书副本两本,证书编号为E133003467-8/7, E133003467-8/8, 声明作废。

杭州市江干区魏雷小吃店营业执照正本遗失,注册号330104600596442,声明作废。

杭州萧江南园林工程有限公司遗失公章、财务章、法人章(凌纪江)各一枚,声明作废。

↻ 启事

寻人张国良:多年不见,深为挂念!请联系18958063151 谢德辉

安邦保险 遗失 保单 10 份,流水号 11032000001700111583、11032000051600151291、11033600001700290075、11032000051700096995、11032000051600165869、11032000051700097902、11032000051600156749、11032000051700001916、11050700001400006478、11050700001400007025; 标志 23 份,流水号 13000100001701120272、13000100001700698665、13000100001700888090、13000100001701137113、13000100001700195099、13000100001701140662、13000100001701131685、13000100001700689182、13000100001700733295、13000100001700697548、13000100001700697143、13000100001701140662、13000100001701140392、13000100001701132506、13000100001701142410、13000100001700872976、13000100001700898737、13000100001800082370、13000100001700698669、13000100001701133090、13000100001700734693、13000100001701135154、13000100001701123423; 声明作废。