


房企2020 年年报密集出炉

超七成上市房企净利润率下降



数据眼

羊城晚报记者 孙绮曼

近期,房企年报密集披露。纵观房企群雄的2020年“成绩单”,可以发现毛利率下降、“三道红线”下如何降档等话题露脸频率颇高,成为名副其实的“关键词”。

关键词:毛利率下降 房企增收未增利

2020年,突如其来的新冠肺炎疫情扰乱了房企一季度的销售节奏,进入二季度后,房企通过让利促销等方式,基本保持了正常的销售节奏。从排名前20房企公布的各项数据来看,同比增幅基本达到预期,部分房企甚至超额完成年度销售目标。

但在高地价和新房限价的双重挤压下,房企的利润空间被逐步压缩,毛利率普遍下降。

同花顺数据显示,截至3月30日,申银万国行业分类下,已有35家房企发布2020年年报。35家房企2020年营业总收入达10198.93亿元,较2019年增长20.85%;净利润合计984.03亿元,较2019年的1050.38亿元减少6.31%。从净利润率来看,35家房企中有25家出现下降,占比达71.4%。

以招商蛇口为例,2020年营业收入1296.2亿元,较2019年增长32.71%;但归属上市公司股东净利润为122.53亿元,较2019年下降23.58%。信达地产2020年

关键词:“三道红线” 24家“绿档”房企全线达标

从已发布的房企年报可以发现,与以往相比,单纯的规模扩张已不是主流选择,许多房企开始聚焦负债和融资能力的强弱这张企业长期发展的“晴雨表”。

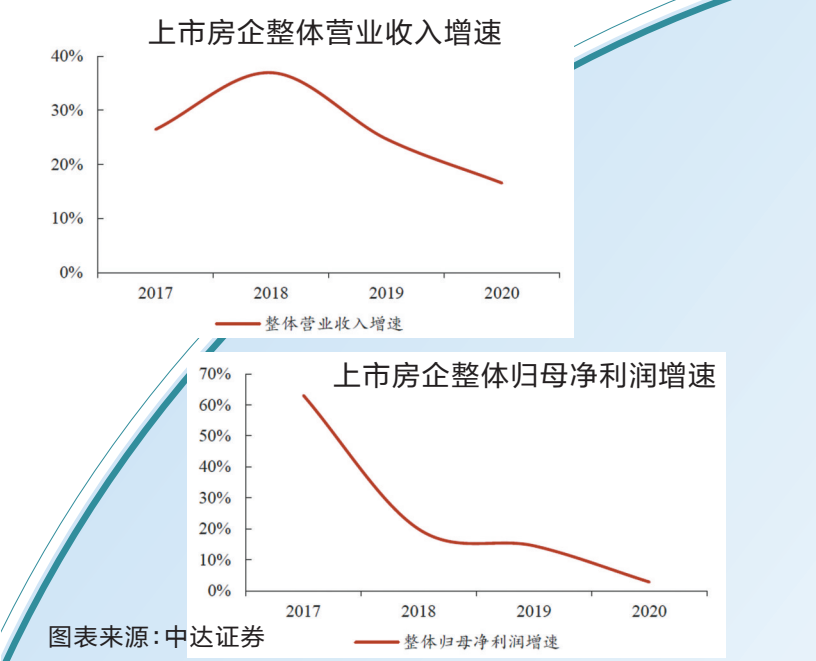
2020年,政府对房地产行业继续坚持“房住不炒”和“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标,并于2020年8月出台“三道红线”融资新规(剔除预收款后的资产负债率大于70%,净负债率大于100%,现金短债比小于1倍),将房企划分为红、橙、黄、绿四档,分档设定有息负债的增速阈值,四档有息负债规模年增速分别设定为0%、5%、10%和15%。

“三道红线”之下,房企加速降杠杆,一方面加大股权融资力度,通过资本市场增发、转让项目公司股权、分拆多元业务上市等,另一方面降低债权融资规模,如提前偿债、减少非标融资占比等。

一年过去,房企降杠杆成效几何?

中国房地产业协会、上海易居房地产研究院发布的相关报告显示,500强房企2020年资产负债率均值为78.77%,同比下降0.89个百分点,为2012年以来首次下降;净负债率均值为85.08%,同比下降11.62个百分点,相比2019年有大幅改善。

从微观层面来看,乐居财经研究院数据显示,目前已披露“三条红线”数据的内房股有59家。其中,“三条红线”全部达标的绿档房企有24家,踩中一条“红线”的黄档房企有26家,踩中两条“红线”的橙档房企有5家,踩中三条“红线”的红档房企有2家。另外,有15家房企数据披露不完全,无法确认所属档位。



关键词:降档 众房企争相跨越“及格线”

据羊城晚报记者不完全统计,融创、中梁、佳兆业、领地控股、大唐地产、绿景中国均由红档降至黄档;当代置业、绿城中国、雅居乐、力高集团也由橙变黄;祥生控股由红转橙。

此外,除了招商蛇口、华侨城、瑞安房地产、路劲、合生创展、SOHO中国、大悦城、龙湖、信达地产、中海地产、华润置地等仍保持“零踩线”外,越秀地产、金辉控股、中国金茂、远洋集团、五矿地产、龙光地产、建发国际、明发集团、弘阳地产、佳源国际、世茂集团、中骏集团通过调整结构,升级绿色,跻身“零踩线”房企。

按照“红线”要求,“现金短债比”不得低于1倍,净负债率不得高于100%,剔除预收款后的资产负债率不得高于70%。

从现金短债比来看,64家房企该指标高于1倍,“及格率”达89%。其中,龙湖、中海、建发国际超过4倍,华润、越秀等超过2倍,距离“及格线”较远,安全度较高。

另外,约1/3房企披露口径为“非受限现金短债比”,即未包含受限资金的现金与短期有息负债的比值,如金茂、佳兆业、花样年、力高、雅居乐等,指标含金量较高。

从净负债率来看,63家房企该指标低于100%，“及格率”约85%。其中,万科、景业名邦等7家

2020年上市房企毛利率排行前10名					
公司	证券代码	毛利率			
		2018	2019	2020	2020同比(pct)
合生创展集团	0754.HK	49.1%	50.3%	63.5%	13.2%
深圳控股	0604.HK	35.9%	34.4%	46.9%	12.5%
宝龙地产	1238.HK	38.5%	36.4%	36.1%	-0.3%
合景泰富集团	1813.HK	32.8%	31.5%	31.5%	-0.1%
华润置地	1109.HK	43.4%	37.9%	30.9%	-7.0%
中国海外发展	0688.HK	38.2%	33.7%	30.0%	-3.6%
雅居乐集团	3383.HK	43.9%	30.5%	30.0%	-0.4%
龙光集团	3380.HK	33.7%	31.5%	30.0%	-1.5%
世茂集团	0813.HK	31.5%	30.6%	29.3%	-1.3%
龙湖集团	0960.HK	34.1%	33.6%	29.3%	-4.4%

逼近监管红线

逾20%上市银行涉房贷款占比超标

羊城晚报讯 记者孙绮曼报道:截至4月5日,共有21家A股上市银行发布2020年年报,其中国有大银行(6家)和股份制商业银行(8家)共14家,占比近七成。值得注意的是,在以上银行中,建设银行、邮储银行、招商银行、中信银行、兴业银行的房地产贷款占比或个人住房贷款占比超标。

根据房地产贷款集中度新规,中资大型银行(第一档)、中资中型银行(第二档)的房地产贷款占比上限分别为40%、27.5%;个人住房贷款占比上限

分别为32.5%、20%。整体来看,2020年不少上市银行房地产贷款、个人住房贷款仍保持较快增长。其中,有个别银行涉房贷款占比超标,部分银行逼近监管红线。

此次发布年报的21家银行中,6家国有大行毋庸置疑位于第一档梯队。羊城晚报记者梳理发现,截至2020年年末,6家大银行房地产贷款占比均在红线之下,其中建设银行和中国银行占比超过39%,已经逼近40%的红线。个人住房贷款占比方面,建设银行(34.73%)、邮储银行(34%)超过32.5%的红线。交通银行受房地产贷款集中度影响最小,其房地产贷款占比为28.07%,个人住房贷款占比为22.12%。

从股份制商业银行来看,在已披露年报的8家银行中,截至2020年年末,招商银行和兴业银行房地产贷款占比分别为33.12%和34.56%,个人住房贷款占比分别为25.35%和26.55%,均超过27.5%和20%的上限。中信银行个人住房贷款占比也超过20%,房地产贷款占比逼近27.5%的红线。

望加速国产替代,余芳霞表示:“从部分省份的实践来看,体外检测产品的集采已经在路上,但影响是有限的,而且大规模集采对国产企业可能是利好。”

数据显示,国外巨头占据我国POCT市场的“半座江山”。2017年我国POCT市场中,罗氏诊断以22%的市场份额位列第一,罗氏、强生、雅培三大进口品牌合计市占率超过50%,国内企业三诺生物、万孚生物和基蛋生物的市占率分别为8%、7%和4%。

余芳霞说:“目前在体外诊断领域,尤其在三甲医院内,国产产品的市占率并不高,大幅降价对进口产品的冲击将会更大。”

菠萝热爆线上线下 与消费者结盟正当其时

羊城晚报财经评论员 威耀琪

今年的菠萝季,徐闻菠萝频频出圈。前有徐闻菠萝连续霸屏热搜一个月,后有央视主播朱广权力推广东徐闻菠萝,徐闻菠萝的关注热度在清明假期也是持续发酵。

4月1日下午的直播上,一亩田首席采购商联络官“菠萝妹妹”王小颖在徐闻县红土金菠萝种植基地为采购商和网友们推介优质菠萝品牌“红土金菠萝”。

也就在同一天,徐闻把各种菠萝一起介绍到上海市场。作为广东与上海的农产品交流项目,目的是帮助徐闻菠萝种植户来上海搭建经销网络,然后让更多的上海市民能更快品尝到优质的徐闻菠萝。

一个是线上卖,一个是线下推,一个是从徐闻产地发出声音,一个是在上海吃起了菠萝。如此一南一北,一波接一波的配合,无非都是希望在这个最好的季节把最好的水果呈现给国人,和爱吃的消费者深深地拥抱在一起。

夏天未到的国内水果市场有点淡静,这恰恰也给了国内菠萝以很大的机会。何况今年的徐闻菠萝已经不用停留在数量广告,而直奔质量诉求,这就是迈进了一大步。诸如“无农药,不催熟,从地头控制开始,层层把控菠萝质量,严格筛选和分级,达到标准的才可以出售”的信息,都是在传递“好物更要有品”的内涵。

确实,广东菠萝要上规模已经不成问题,如今在数量上已经

一字之差莫名“背锅” 椰树出“状况” 椰岛“躺枪”

羊城晚报讯 记者丁玲报道:椰岛还是椰树,傻傻分不清。近日,因为一字之差,海南椰岛(集团)股份有限公司(下称ST椰岛)阴差阳错,背上椰树集团海南椰汁饮料有限公司(下称椰树集团)一口“椰树广告违法”的大锅,真可谓“人在家中坐,锅从天上来”。

涉嫌违反广告法? ST椰岛“喊冤”

4月2日,有媒体报道称,近日,海南省市场监管局依法对ST椰岛发布涉嫌违法广告的行为进行立案调查。

到底发生了什么事?回溯整个事件:2021年3月25日,椰树集团在其官方微博上发布“椰树集团培养正、副总经理学校再招生!!!专业不限只要懂写作,入学就有车、有房、有高薪、肯定有美女帅哥追”等内容的广告,引发社会争议。

随后,海南省市场监管局迅速对椰树集团相关负责人进行行政约谈,因违反了《广告法》的相关规定,造成了不良的社会影响,海南省市场监管局已于近日依法对椰树集团发布涉嫌违法广告的行为进行立案调查。

而部分媒体误以为涉事企业是海南省另一椰汁饮料生产企业ST椰岛,这就有了ST椰岛背上“椰树广告违法”大锅一事。

实际上,尽管同处海南、同产椰汁、名字相近,但椰岛与椰树却是两家完全独立不相关的公司。针对公司“被立案调查”的尴尬,4月5日,ST椰岛发布公告称,近日公司关注到有媒体发布题为《ST椰岛涉嫌违反广告法被立案调查 插边球老手被点名 业绩前景不乐观》的文章,公司立即展开核实,经查,报道所称的违法广告内容与公司没有丝毫关联,公司不存在涉嫌违反广告法被立案调查和违反公序良俗被处以罚款的情况,该报道内容严重不实。

ST椰岛“喊冤”同时,广告事件的真正涉事方椰树集团也有了最新动作。4月6日,椰树集团官方微博此前置顶的涉事招聘广告和4月2日的“自我辩解”文章均不再公开显示。

ST椰岛上月申请摘帽

此次的“大乌龙”事件也让ST椰岛这个A股唯一保健品上市公司近期有了更多曝光度。

2010年,主营保健酒业务的ST椰岛进军食品饮料行业,先后成立海南椰岛食品饮料有限公司和海南椰岛生态农业饮品有限公司;2013年,两家公司合并成立新的海南椰岛食品饮料有限公司,其椰汁产品市场布局广泛。

2016年,东方资本入主ST椰岛成为第一大股东后,该上市公司董事长冯彪更加明确了“专注大健康产业”的发展路线,全面调整产品体系,改革价格体系和营销模式。作为海南椰岛“大健康产业”布局的重要板块,椰岛椰汁逐渐走出起步较晚、规模偏小的阶段,迎来高速增长。

值得注意的是,当前ST椰岛正处于高度敏感的时刻,去年实现扭亏为盈后,公司在3月23日刚刚申请摘帽。

ST椰岛发布公告称,对照《上海证券交易所股票上市规则》关于其他风险警示的情形进行逐项排查,公司涉及其他风险警示的情形已经消除,符合申请撤销股票其他风险警示的条件。鉴于以上原因,公司向上海证券交易所申请撤销股票其他风险警示。上海证券交易所将在收到公司申请之后10个交易日,根据实际情况决定是否撤销对公司股票实施的其他风险警示。由此推算,ST椰岛将在4月8日左右收到是否同意摘帽的决定。

图/视觉中国

全球市场规模今年或达350亿美元 国内即时检测行业市场有望再扩容

羊城晚报讯 记者陈泽云报道:在检测需求大增的背景下,2020年万孚生物(300482.SZ)交出了一份亮眼成绩单。

年报显示,公司全年实现营业收入28.11亿元,同比增长35.64%,归属于上市公司股东的净利润6.34亿元,同比增长63.67%,连续9年取得营收净利双增长。其中,由于新冠检测试剂的强劲销售带动,传染病检测板块同比去年大幅增长了151.19%。

万孚生物净利同比增六成

国内的即时检测(POCT)行

业迎来哪些机遇?随着新冠病毒防控进入常态化,去年净利大增六成的万孚生物接下来将如何寻找新的业绩增长点?在近日的业绩交流会上,万孚生物董事长王继华对羊城晚报记者表示,新冠疫情让快速检测得到了全民普及,也促进了其他POCT产品在不同场景下的应用。

万孚生物属于医疗器械下的体外诊断行业,是专业从事快速检测试剂及配套仪器的研发、制造、营销及服务,是国内POCT的龙头企业之一。

年报显示,2020年万孚生物有86.49%的收入来自体外诊断

产品,13.51%的收入来自其他产品。据介绍,在新冠抗体检测试剂以及新冠抗原检测试剂两类产品上,均是第一批获得国家审批通过的企业,并陆续在海外获得认证,产品销售覆盖欧洲、亚洲、拉美、中东等区域,超过100个国家。

王继华表示:“新冠疫情让快速检测得到了全民普及,也促进了其他POCT产品在不同场景下的应用。”

中商产业研究院数据显示,全球POCT市场规模在2016年达到202亿美元,预计2021年可以达到176.52亿元,复合增长率高达23%,增速远高于全球整体水平。

医疗器械的集采政策也有

国内市场增速远高于全球水平

“POCT目前最大的市场还是在北美和欧洲,但亚太地区的发展后劲比较足,中国近几年的复合增长率都在20%左右,整个行业处于一个向上的趋势。”公司财务总监、高级副总裁余芳霞同样认为,虽然我国的POCT产业起步较晚,但是行业正处于高速发展期,2016年我国POCT市场规模仅为61.75亿元,预计2021年可以达到176.52亿元,复合增长率高达23%,增速远高于全球整体水平。