



房企2020年年报密集出炉

# 超七成上市房企净利润率下降

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

实现营业收入258.64亿元，同比增长32.79%；净利润17.44亿元，同比下降31.77%；归属母公司净利润15.02亿元，同比下降35.12%。

对于利润下降，招商蛇口表示，公司规模扩大，报告期内房地产业项目结转收入规模相应增长。但受行业利润率下滑及房地产业务结转产品类型不同的影响，房地产业务结转毛利率较上年有所下降。

在业绩会上，被问及如何提升毛利率时，部分房企高管表示，高地价项目逐渐销售完毕、基本完成“换仓”后，毛利率会逐渐回升。同时，伴随毛利率较高的旧改项目逐渐入市，企业毛利率下降的问题会在一定程度上得到改善。

“旧改项目会拉动毛利率，但如果不会那么快。另一方面，在房价保持平稳，而房企拿地价格上扬的情况下，毛利率还会继续下降。”国泰君安一位分析师则表示。

关键词：“三道红线” 24家“绿档”房企全线达标

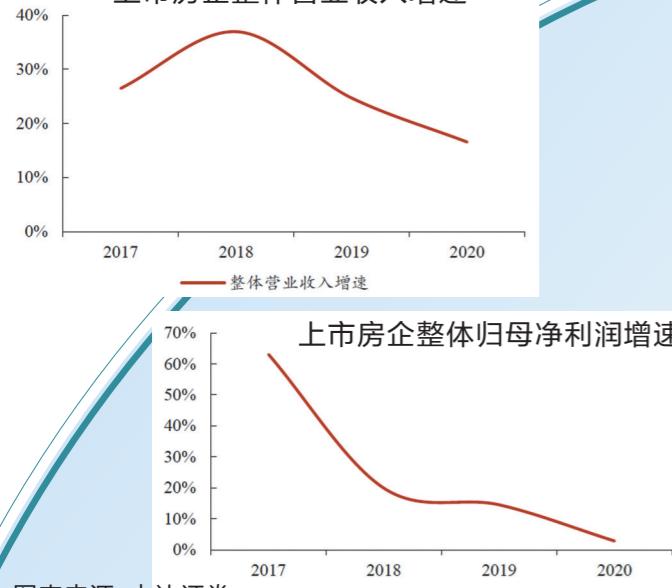
从已发布的房企年报可以发现，与以往相比，单纯的规模扩张已不是主流选择，许多房企开始聚焦负债和融资能力的强弱这张企业长期发展的“晴雨表”。

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限为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。据羊城晚报记者了解，“三道红线”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。

图表来源：中达证券



图/视觉中国

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；祥生控股由红转绿。

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家房企净负债率超过150%。

从剔除预收的资产负债率来看，15家房企未披露该指标，已披露房企中，仅28家未触及阈值，“及格率”约47%，其中，大发、世茂、合生创展等22家房企的负债率集中在60%-70%之间。不过，多家房企在“及格线”边缘，万科、佳兆业仅差0.3-0.4个百分点；首创置业、绿城、雅居乐高于阈值不足2个百分点。

房企净负债率低于20%；朗诗、中海、华润、龙湖等16家房企净负债率在20%-50%；远洋、碧桂园、建业、龙光等30家房企净负债率在50%-80%之间。而保利置业、天誉置业等5家房企净负债率超过100%；阳光100、首创钜大等4家房企净负债率超过150%。

从剔除预收的资产负债率来看，15家房企未披露该指标，已披露房企中，仅28家未触及阈值，“及格率”约47%，其中，大发、世茂、合生创展等22家房企的负债率集中在60%-70%之间。不过，多家房企在“及格线”边缘，万科、佳兆业仅差0.3-0.4个百分点；首创置业、绿城、雅居乐高于阈值不足2个百分点。

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%

(注：统计时间截至2021年4月3日)

相关报道

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%；个人住房贷款占比方面，建设银行（34.73%）、邮

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。

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报道题为《ST椰岛涉嫌违反广告法被立案调查 插边球老子被点名》文章，公司立即展开核查，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

案调查是否同意摘帽的决定。

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个交易日内，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。

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