

# 房企上半年“成绩单”出炉,8成企业实现利润上涨 三大房企上半年销售额合计突破1万亿

2018年已经过半,有不少房企都发布了半年报财报,这半年房企的“成绩单”如何呢?数据显示,除了部分转型的中小房企外,8成房地产开发企业2018年上半年利润明显上涨。其中排名前三的房企碧桂园、恒大、万科今年上半年销售总额合计已突破1万亿元。  
□ 唐朝



为正在转型或者中小规模的房企,主要业务是房地产的房企业绩大部分为正增长,但涨幅的分化则非常明显。从国内A股市场的数据来看,包括万科、绿地、保利的数据显示,虽然营收上涨明显,但净利润同比上涨幅度都在30%的涨幅徘徊。但也有部分企业的净利润上涨过倍。

## 负债正成为房企面临的主要风险

8月22日,碧桂园在官网上公布了2018年中期财务报告。报告中提到,碧桂园目前有息负债2939.21亿,其中一年以内短期债务及长期债务当期部分仅为1081.04亿,占比36.78%,远低于可动用现金余额2099.1亿,其余63.22%为长期债务。长债为主的债务结构与房地产开发业务颇为匹配,且公司短期偿债资金压力不大。除此之外,报告中还提到碧桂园另有美元债务537亿,约合人民币3662.55亿元。

但在碧桂园上市的港股市场,其发布的半年报却披露了不同的信息。根据发布在港股市场的半年报显示,碧桂园目前负债总额已达到1.26万亿元,较去年年末新增3275亿元,增幅为35.1%,同比2017年年中上涨80%,资产负债率已达89.85%,这些数据则并没有在官网上的报告中得到体现。

而近日浙江房企绿城中国发布的半年报中也体现了负债的增加:报告中显示,绿城的净资产负债率从去年同期的46.4%升至55.1%,借贷总额为732.2亿元,净负债(总借贷减去银行存款及现金)288亿元,对比去年年末上涨了32.55%。

虽然上半年许多房企实现了业绩与利润的上涨,但房地产开发企业所面临的负债增多、资金回笼等问题依然不容小视。

根据恒大研究院数据显示,未来4年将是房企债务兑

付高峰。从2018年下半年至2021年为债务集中兑付期,付款额度总计分别为2.9万亿、6.1万亿、5.9万亿和3.4万亿元,2022年及以后兑付的债务总计仅9000亿元。根据数据显示,规模最大的银行和非银金融机构贷款将在未来4年集中到期,2015年至2016年集中发行的公司债,将从今年下半年开始密集到期。

## 转型还是“降速” 房企未来发展面临选择

目前,居高不下债务与资金回笼的速度已成为制约房企未来发展的主要矛盾,行业内的大牌房企也开始选择不同的发展方向。

近年来,万科一直积极转型成为城市配套服务商,并向长租公寓市场等领域进军。根据其发布的半年报显示,万科将致力于成为全球领先的租赁住宅企业,2018年首次将租赁住宅业务确立为核心业务。在半年报业绩新闻发布会上,万科首席财务官孙嘉曾表示,万科的新业务已经全面打开,百花齐放,这是从原来确定的住宅业务到不确定的拓展性业务的转变。

与万科选择企业转型不同,也有房企选择了放慢脚步,放慢周转速度。有业内专家表示,将“高周转”做到极致去追求规模化的房企,销售额的提升也换不回质量和口碑的节节倒退。而通过放慢开发速度,可以有效降低债务增长率,提升产品质量,规避可能出现的投资失败风险。

如一直以来以“高周转”闻名的碧桂园,在其发布的上半年财报中就第一次宣布“降速”。报告中提到,碧桂园董事会主席杨国强在致投资者的一封信中说,“我们正在重新审视本公司的管理系统,为了立基百年,宁可放慢一些发展速度,追根溯源地全面提升本公司管理水平。”

## 超八成房企上半年利润实现上涨

根据中原地产研究中心数据统计,截至9月1日,已有合计超过50家房地产开发企业公布了半年报。根据数据显示,碧桂园、恒大、万科三家房企,今年上半年销售额均超过3000亿元,合计突破1万亿元,其中最多的碧桂园销售额达到了4124.9亿元。此外,世茂、正荣、新城控股等位列“第二梯队”的房企也实现了业绩突破。

从整体上看,根据中原地产研究中心的统计数据,上半年大部分房企利润实现明显上涨,不少房企上半年收获颇丰。通过合计超过50家房地产企业公布的半年报数据显示,超过八成的房地产企业2018年上半年利润实现了明显上涨,同时也有包括中弘股份在内的20%企业利润出现了下滑。

中原地产分析师张大伟认为,市场主要房企可结算货值充沛,是由于2015年与2016年的销售火爆,业绩较为稳健。

张大伟解读称,从发布半年报的房企来看,预亏的均

看新闻 听小说 玩视频  
聊吃喝玩乐 在线购物……

# 掌中安徽3.0 新版升级

下载掌中安徽  
玩转最新资讯