

A股28家房地产相关企业去年合计预亏超790亿元 降价、计提减值等是业绩下滑主因

■本报记者 王丽新

“期末年度大考”成绩单即将揭晓,从目前发布的“预估分”来看,2021年,A股房地产行业亏损大概率会创下历史记录。

Wind资讯数据显示,截至2月14日,按照申银万国房地产行业分类,A股房地产板块126家上市公司中,已有62家企业发布了2021年业绩预告,其中超六成净利润下滑,28家预亏企业中,11家亏损额超10亿元。

“为加快销售回款而降价甩卖、计提资产减值、财务成本攀升以及交付项目受阻未能按计划结转等多重因素,是房地产相关公司盈利下滑,乃至亏损的重要原因。”兰德咨询总裁延庆向《证券日报》记者表示,下半年房地产市场回暖尚存不确定性,至于房企的盈利能力回升则需更长时间。

部分房企亏损扩大

Wind资讯数据显示,上述28家预亏房地产相关企业去年亏损总额预计为791亿元至950亿元,而这是以往A股房地产板块难以想象的规模。

排在亏损首位的是华夏幸福。1月28日晚间,华夏幸福对外发布公告称,预计2021年亏损331亿元至391亿元。公司2020年同期盈利36.65亿元。对此,华夏幸福表示,公司流动性自2020年第四季度以来出现阶段性紧张,出现金融债务未能如期偿还的情况,融资业务几乎停滞,对公司经营产生严重影响,导致公司业绩大幅下降。

另一个亏损超百亿的房企是蓝光发展,其公告表示,预计2021年实现归属于上市公司股东的净利润为-120.37亿元。主要原

因为债务逾期,资金紧张,造成本年内计划交付的项目施工进度受到不同程度的影响。

还有部分房企亏损原因是经营性亏损和计提资产减值准备共同导致的。某华中地区房企预计计提资产减值准备20亿元至30亿元,同时,受房地产市场整体下行影响,伴随公司在转型过程中,房产项目尽快完成清盘、转让和退出,也产生了减值。

不仅是房企,房地产产业链内的下游服务上市公司同样面临亏损压力。世联行于1月28日公告称,预计公司2021年度实现归属于上市公司股东的净利润为亏损8.5亿元至12.5亿元,上年同期为盈利1.1亿元。

世联行表示,报告期内因对部分房企应收项目计提减值准备,对业绩产生重大影响,其中某大客户资金周转困难,出现了商业承兑汇票逾期未兑付的情况。截至2021年12月31日,世联行对该客户应收账款项余额约为12.66亿元,其中应收账款约8.11亿元(含已逾期尚未兑付商业承兑汇票转入应收账款约3.11亿元),其他应收款约0.35亿元,未到期商业承兑汇票约4.20亿元。虽然公司一直与其积极协商寻求解决方案,但根据目前实际情况,世联行对该应收账款的可回收性进行了分析评估,认为减值迹象明显。同时对通过投资持有的1亿元其他非流动金融资产计提资产减值准备。

此外,世联行认为,将面临应收账款、应收票据和其他应收款无法及时回收的风险。世联行对此类有客观证据表明已经发生了信用减值的应收款项合计约2.22亿元,按单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

在诸葛找房数据研究中心分



析师关荣雪看来,房地产相关企业2021年业绩亏损主要是以下原因,第一,由于2021年下半年市场下行压力的影响,地产销售不及预期,同时为了加快销售与资金回款,房企多采取降价处理,导致房地产销售毛利有所下降,可变现净值低于成本,进而出现亏损;第二,由于债务逾期,资金较为紧张,导致项目交付进度受阻,未能如期交付与去化,进而影响房地产业务的收入;第三,部分企业财务成本的增加,也在一定程度上加大了亏损幅度;第四,基于谨慎性原则计提相应存货跌价准备。

多重压力难解

不难看出,亏损面扩大的原因是多样化的,但当下销售市场

遇冷、融资困难、资金链紧张的局面仍未彻底改善,多重压力下,A股房地产行业仍面临不少困难。

“2021年下半年,市场低迷,房企入冬。”中原地产首席分析师张大伟向《证券日报》记者表示,特别是投资布局集中在三四线城市的房企,降价明显影响利润,大面积“以价换量”的促销让亏损面进一步扩大,市场低迷仍在持续中。

据中指研究院统计,2022年1月份, TOP100房企销售额同比下降23.1%,其中销售额超百亿元房企较去年同期减少14家,超50亿元房企较去年同期减少31家。在宋延庆看来,2022年房企到期债务规模高,融资难、销售现金流回笼、资产转让难,房企压力依然较大,下半年,随着各地政策落地,市场回暖,房企压力将明显好转。

对此,中指研究院企业事业部研究负责人刘水认为,2021年下半年以来,房地产行业销售持续下滑,尽管政策上在边际改善,但市场还没有出现明显回暖,还在深度调整。或许,今年二季度以后房地产销售会逐渐回升。

至于接下来房企如何布局,刘水进一步称,今年不同类型房企会落实不同发展战略。比如,实力强劲的央企及经营稳健的民企依然会积极获取优质地块,为后续发展做好储备。杠杆高的企业、流动性困难的企业,会基本停止拿地,节省支出,确保现金流。今年房企的压力,上半年会大些,下半年会有好转。上半年,市场销售、融资等改善有限,房企压力依然较大。下半年,随着各地政策落地,市场回暖,房企压力将明显好转。

多家房企半月内发短债拟募资44亿元 资金压力依然严峻

■本报记者 李正

时间进入2022年2月份,房企的超短期融资计划接连提上日程。近半个月内有包括北京天恒、宜昌城投、天津城投等在内多家房企发布了超短期融资券发行文件,合计拟募资金额44亿元。

另一方面,今年春节期间,中指研究院重点监测城市,新建商品住宅成交面积较去年春节相比下降了51%。贝壳研究院统计数据显示,1月份房企境内外发债金额为481亿元,同比下降70%。

在销售及融资情况均不甚理想的背景下,房企年内的资金压力难言乐观。

房企超短期融资动作频频

2月11日,北京天恒置业集团有限公司(以下简称“北京天恒”)发布超短期融资券申购说明,本期发行金额人民币10亿元,期限

为270天。

“由于超短期融资券期限较短,弹性较小,所以相对风险也较高。”同策研究院分析师陈舒对《证券日报》记者表示,超短期融资券采用注册制,发行效率高且筹资数额灵活,一般发行主要目的是在短期内弥补企业流动资金不足,增强资金的灵活性。

据《证券日报》记者梳理,除北京天恒以外,2月初以来,已有多家房企申请发行超短期融资券。2月10日,宜昌城市发展集团有限公司(以下简称“宜昌城投”)发布超短期融资券申购说明,计划发行规模为10亿元,期限为270天;同日,上海清算所(以下简称“上清所”)披露,天津城市基础设施建设投资集团有限公司(以下简称“天津城投”)发布超短期融资券募集说明书,发行规模10亿元,期限180天。

2月9日,据上清所披露,某建工企业将发行超短期融资券,发

行金额12亿元,发行期限为91天。

2月7日,苏州汾湖投资集团有限公司(以下简称“汾湖投资”)发布超短期融资券募集说明书,发行金额2亿元,期限270天。根据申购说明,以上超短期融资券募集资金均用于偿还债务。

从性质来看,上述几家发行超短期融资券的企业均属地方国企。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,“一些资金状况比较好的国企积极融资,符合预期。这也体现了房企在积极应对今年的市场形势。”

部分房企资产负债率上升

事实上,受多方原因共同作用,房企2022年的还债压力依然严峻。

资金方面,据中指研究院监测,2022年房企将有6589.4亿元债

券到期。贝壳研究院统计数据显示,作为一年当中房企融资的关键时点,今年1月份房企境内外发债金额为481亿元,同比下降70%,年内房地产市场业务规模堪忧。

销售方面,根据克而瑞公布的2022年1月份百强房企销售业绩, TOP100房企1月份全口径销售额为5849.4亿元,同比下降40.7%;中国指数研究院数据显示,今年春节期间,重点监测城市新建商品住宅成交面积较去年春节相比下降51%。

陈舒认为,今年1月份房企销售下滑的原因之一是返乡置业人数有所下滑,加之政策调控下,三四线城市投资功能下降,跌价风险提升,整体市场预期下滑,导致购房积极性下降,销售表现不佳。政策调控对于市场来说是一个长期的影响。

值得关注的是,部分发债房企资产负债率正在呈攀升趋势。

以北京天恒为例,东方财富

Choice金融终端数据显示,其最近三年第三季度资产负债率分别为71.72%、73.86%、78.8%。

陈舒表示,虽然通过超短期融资能在短期内获得大量资金,但随着还款日期的临近,对于本就存在资金链风险的企业来说,只会是雪上加霜,得不偿失,此类企业应谨慎选择进行超短期融资。

此外,据《证券日报》记者了解,近期地产调控政策正在趋于缓和,多地已相继出台宽松政策,从降低公积金贷款额度、预售资金放松、购房鼓励等方面引导购房消费。

“1月份已有部分优质头部民营房企在海外发债,这在一定程度上反映了房企多渠道融资正在逐渐‘回暖’,整体释放了相对积极的信号。”陈舒进一步表示,值得注意的是,由于信用危机是否已结束尚不明朗,同时国内资本仍在谨慎观望,因此房地产行业整体表现在短期内不会有太大变化。

水泥板块开年整体表现良好 定增抱团取暖“一起向未来”

■本报记者 李春莲 见习记者 刘 莉

随着春节假期结束,各地工程建设项目已陆续开工。2月12日,中国水泥网数据显示,近期长三角、珠三角地区水泥熟料价格频现涨价。伴随着水泥原料的价格上涨,目前云南地区部分水泥企业已发出涨价函。

这是否意味着水泥行业将迎来涨价潮?百年建筑网水泥高级分析师江元林告诉《证券日报》记者,虽然当前水泥主要原材料熟料出现涨价行情,但水泥价格缺乏支撑,短期行情仍偏弱,预计今年水泥市场仍将保持平稳运行。

2022年以来,A股水泥板块走出独立行情。年初至今,博闻科技和宁波富达股价累计涨幅逾15%,还有14家公司股价实现正增长,跑赢同期大盘。

值得关注的是,近期水泥企业的一些动态,向市场传递了其对于行业发展的信心。2月10日,水泥龙头企业天山股份公告拟定增发股份,海螺水泥、鼎鑫水泥(冀东水泥控股子公司)、上峰建材(上峰水泥控股子公司)等水泥企业纷纷跟进投资。其中海螺水泥表示,参与定增是聚焦水泥主业,促进公司提质增效。海螺水泥与其进行战略合作,有利于持续做强、做优、做大本公司水泥主业,也有利于维护水泥行业的健康有序发展。

冀东水泥也在互动易平台回复投资者对于鼎鑫水泥参与天山股份定增关切时直言,公司看好水泥行业发展前景,参与天山股份的定增能分享水泥行业尤其是天山股份的发展成果,同时进一步提升公司的盈利能力。

“参与天山股份的定增目的就是向市场发出一个信号——你中有我,我中有你。在当前水泥产业外延发展放缓背景下,这更有利于整个市场的协调统一和行业政策推进。水泥企业要抱团取暖,要政策统一,共同推动行业健康发展。”业内人士告诉记者。

从经营业绩看,2021年水泥行业整体表现平平。根据中证行业(2016)分类,24家水泥行业上市公司中有13家披露了2021年度业绩预告,其中亚泰集团、深天地A、西藏天路等7家公司亏损,天山股份、博闻科技、四川金顶等6家公司盈利。

在业绩预告中,多家企业直言,2021年由于受到煤炭价格大幅上涨及水泥和熟料销量同比下降影响,公司毛利同比降低。其中深天地A表示,2021年受相关产业政策影响,公司混凝土业务的上游原材料砂石、水泥价格大幅度上涨,导致混凝土单位营业成本上升。此外,由于公司营业成本上升向下游客户传导相对滞后,导致销售毛利同比下降。

为了应对由此带来的不利因素,多家公司积极应对,业绩不降反增。福建水泥表示,2021年公司积极巩固省内市场,大力拓展省外市场,精心组织生产经营,炼石技改项目全产能有序释放,安砂二期项目投产,虽然全年主营业务毛利率略有下降,但水泥销量较上年同期增加了6.25%,保持营业收入和主营业务利润稳步增长。

西部建设表示,2021年公司在加强经营管理的同时,不断拓展市场份额,保持销售规模的同比增长,净利润同比增长,主要原因一是公司新拓展区域产能逐步释放,同时市场需求增加,产销量同比增加,公司收入稳步增长;二是受疫情、资源及能源因素影响,水泥、砂石等原材料价格频繁上调,公司依靠科学技术成果转化和物资集中采购方面降本增效,同时积极向下游产业传导价格,保障企业合理利润空间,使公司经营成果稳中有升。

多因素致多地水泥价格上涨 专家预计仍有提价空间

■本报记者 包兴安

作为基建重要材料的水泥在部分地区陆续涨价。中国水泥网行情中心消息显示,春节后,长三角、珠三角地区熟料价格接连上涨,多家企业已发布调价函。专家预计,今年上半年水泥价格还会有进一步提价空间。

2月7日,安徽沿江熟料价格上涨30元/吨;2月11日,粤东地区上调熟料价格30元/吨;云南多家水泥企业通知2月11日起上调各品种水泥价格50元/吨。究其涨价原因,调价通知中称是因上游原材料持续上涨以及国家能耗双控、错峰生产等因素导致生产成本大增。

不过,由于市场需求尚未完全恢复,全国水泥价格继续下滑。2月11日,全国水泥价格指数(CEMPI)报收169.44点,环比下跌0.43%,同比涨幅收窄至13.21%。

北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清对《证券日报》记者表示,今年部分企业上调水泥价格主要原因大致有四个方面,一是上游原材料如煤炭等价格的上涨,以及环保成本增加等,导致企业生产成本上升;二是春节放假等原因形成停工停产影响了水泥生产和供给;三是国家能耗双控以及错峰生产等因素导致部分水泥产品结构性失衡;四是部分地区重大项目集中开工建设以及基建项目节后开工建设导致需求增加。

巨丰投顾高级投资顾问谢后勤对《证券日报》记者表示,历年春节之后都会迎来开工潮,水泥价格都有上调的规律,部分企业上调水泥价格属于市场的正常操作。随着国家稳增长的政策推进,基建项目加速落地开工,下游对水泥的需求骤增,也导致价格的上涨。尽管部分企业上调了水泥价格,但就水泥市场供求关系变化来讲,供需基本平衡,价格基本平稳仍然是其重要特征。”宋向清说。

宋向清表示,每年春夏之交,各地建设项目纷纷开工时,全面开工建设进入高潮期,此时水泥市场将进入一波需求旺季,需求总量和特定产品的结构性需求均将呈现季节性上升,给水泥产业链和供给侧带来一定压力,水泥价格也将出现阶段性和临时性上涨,这是市场的常态。

谢后勤表示,今年主要任务是稳增长,从一系列稳增长政策上来看,基建投资规模较大,而且时间前置,供应端短期难以全面满足下游需求,所以上半年水泥价格还会有进一步提价的空间,但是随着各大水泥企业产能的提高,下半年价格会趋于稳定。

宋向清预计,在国家对煤炭等上游原材料保供稳价政策的影响下,今年水泥生产成本基本可控,水泥市场供应基本可保,水泥价格波动不会太大。

(上接A1版)

“以上企业均为‘专精特新’中小企业,体现北交所对创新型中小企业的重点支持。”赵鑫分析称,北交所推出并试点注册制,将在更大范围内助力我国创新型中小企业发展,预计后续将会有更多优质创新型中小企业加入。

转板制度也是最受市场关注的焦点之一,北交所首家转板公司已出炉。1月7日,证监会发布《关于北京证券交易所上市公司转板的指导意见》,进一步明确转板相关安排。1月27日,上交所科创板上市委发布2022年第7次会议审议结果:典型符合转板上市条件和信息披露要求。至此,首家“转场”科创板顺利过会的北交所公司诞生,这也标志着转板制度初见成果。除观典防务外,翰博高新和泰祥股份也正在推进转板工作,“目的地”为创业板。目前,上述2家北交所公司转板申请已被深交所受理并

获得进展,分别于近日回复第一轮问询。

首份针对北交所公开发行的对赌协议彰显其制度的包容性。2月10日,新三板创新层公司特瑞斯发布股票定向发行说明书,公司实际控制人向投资方中信建投投资承诺,公司在2022年12月31日前向北交所递交公开发行申请并获得正式受理。若公司未完成上述目标,中信建投投资有权主张回购并要求支付相应投资收益。

中航泰达因并购重组业务,成为北交所首家被问询的公司,北交所要求其补充说明标的资产股权结构、标的资产财务情况等问题。对此,常春林认为,“北交所坚持以信息披露为核心,严把并购重组审核质量关,通过问询函等方式实现精准监管,不断督促上市公司提高信息披露质量。”

此外,北交所构建了普通股、优先股、可转债并行的多元化再融资工具体系。北交所开市后,诺思

兰德、同享科技、德源药业、长虹能源等4家公司已先后发布再融资计划。募集资金用途方面,4家公司定增融资将用于提高生产能力、增资控股、支付并购整合相关费用、补充流动资金等。对此,赵鑫表示,“再融资制度可支持企业按需灵活融资。”

2月份,北交所公司将进入集中解禁期,相关影响也成市场关注点之一。2020年7月27日,精选层首批32家公司挂牌,首发原始股东限售股份锁定期在12个月上额外延长6个月后,预计在近期集中解禁。赵鑫认为,“分析来看,限售股份解禁并不意味着股东一定会减持,股东解禁后是否卖出,还要看其具体决策。北交所未来半年的限售股解禁会以大股东、董监高为核心老股东为主,战略投资者的解禁股数量有限,比例不大。考虑到北交所企业多为创新型中小企业,具有高成长性,因此预计核心股东在企业快

速发展期的减持意愿有限。总体来看,集中解禁预计对市场影响有限。”

政策红利持续释放 更多公司有条件申报

“发行审核工作稳步推进,排队等待审核的后备项目充足。”赵鑫认为,2022年是北交所设立后的第一个完整年度,政策红利的持续释放将使更多公司有条件申报北交所。

根据上市规则要求,在全国股转系统连续挂牌满12个月的创新层挂牌公司可申请转至北交所。与此同时,为契合中小企业发展阶段和经营特征,北交所设置4套差异化上市标准,涵盖市值、营收、研发等指标。

门槛设置上包容性更强、覆盖面更广,促使北交所“预备队”持续扩容。据北交所官网数据显示,截至2月14日记者发稿,有64家企业

处于发行上市审核阶段,包括1家已受理、42家已问询、1家报送证监会以及20家中止上市。申报标准方面,除20家中止状态的企业外,40家采用标准一申报上市,3家采用标准二申报上市,1家采用标准四申报上市。

此外,根据全国股转公司发布修订的《全国中小企业股份转让系统分层管理办法》相关要求,以近2年财务数据对现有基础层企业进行筛选,新增符合创新层初步条件的企业超400家。其中,243家符合进入创新层条件一;158家符合进入创新层条件二;4家符合进入创新层条件三(研发标准);11家符合进入创新层条件四(做市商)。

“新的分层制度实施后,进层更加便利,预计会有更多基础层企业进入创新层,进而申请到北交所上市。”赵鑫预计,从市场储备项目来看,今年北交所公开发行项目预计将比以往显著增加。