

建业地产、宏光正商、鑫苑中国、盛润集团、伟业控股、恒达集团发布年度报告

河南六房企年报解读

大河报·大河财立方记者 吴春波

地产行业是典型的资金密集型行业,企业的发展能力、现金拥有量和负债能力,决定地产企业在今后发展中可能获取的优势。2018年,面对地产行业政策相对偏紧的局面,哪些企业“抗逆”能力更强?哪些企业的负债能力更强?今年前4个月,河南地产行业又出现了哪些新的变化?大河报·大河财立方记者从近期公布的河南6家地产企业年报入手,剖析其发展情况。

建业地产营收河南第一 宏光正商归母净利超16亿

营收是企业发展的关键指标。就目前可统计2018年年报的6家河南地产企业中,建业地产以营收147.83亿元超过其他5家成为“营收王”,建业地产也是河南首家总资产破千亿元的地产企业,其现金及等价物规模达到142.2亿元。

2018年度,正商系代表宏光正商实现营收138.7亿元,实现归母净利润为16.04亿元,是6家地产企业中归母净利润最高的,其总资产为478.83亿元,在6家可比企业中排在第三位。

鑫苑中国2018年度实现营收108.1亿元,实现归母净利润4.2亿元。截至2018年底,该公司拥有现金及等价物63.99亿元,总资产规模为570.35亿元,资产规模位居6家可比企业的第二名。

盛润集团在其2018年年报中表示,报告期末借款总额148.36亿元,上年末借款总额142.21亿元,借款总额同比变动4.33%,其中预收款项较上年增长了433.53%,主要系房地产项目预收房款增加及石化板块预收销售款项增加所致。

恒达集团控股于2018年11月2日成功登陆港交所主板。作为一家新上市企业,其于2018年度分别实现营收18.84亿元、归母净利润2.25亿元,但是作为河南4家港股上市房企中唯一一家来自非省会城市的企业,其业绩总体表现较好。

就目前可比的6家河南地产企业而言,在过去的2018年,除了宏光正商在报告期内表现为营收、归母净利“双降”和盛润集团归母净利下滑之外,其余4家企业建业地产、鑫苑中国、伟业控股和恒达集团控股的营收和归母净利均表现出不同幅度增长,表现了较好的抗逆能力。

其中建业地产和恒达集团控股的表现都比较突出。在营收方面,两者分别实现6.5%和21.53%的增长;在归母净利方面,两者分别实现42.3%和51.9%的增长。

另外,截至2018年末,宏光正商的存货余额为175.45亿元,占当期末资产总额的比例为36.64%。公司存货规模及其占期末资产总额的比例均较高。宏光正商表示,存货规模较大降低了公司资产的变现能力和流动性。

宏光正商预收账款超200亿 鑫苑中国获授信近360亿

根据6家地产企业财报指标差异,本文将宏光正商、鑫苑中国及盛润集团国内发债地产企业负债数据放在一起做直观对比,另外

2018年度河南6家地产企业营收、归母净利数据

序号	公司名称	营收	归母净利	现金及等价物	总资产	资产负债率(%)
1	建业地产	147.83	14.15	142.2	1019.62	89.93
2	宏光正商	138.71	16.04	16.92	478.83	81.06
3	鑫苑中国	108.06	4.2	63.99	570.35	84.48
4	盛润集团	97.59	3.06	4.87	399.37	73.02
5	恒达集团	18.84	2.25	4.2	52.05	82.05
6	伟业控股	17.78	1.66	8.33	62.69	75.8

数据来源:各公司年报 制表:大河财立方 单位:亿元

2018年度河南6家地产公司营收、归母净利同比变动

序号	公司名称	营收	同增(%)	归母净利	同增(%)
1	建业地产	147.83	6.5	14.15	42.3
2	宏光正商	138.7	-29.11	16.04	-37.87
3	鑫苑中国	108.06	15.47	4.2	3.08
4	盛润集团	97.59	40.98	3.06	-21.02
5	恒达集团	18.84	21.53	2.25	51.9
6	伟业控股	17.78	1.71	1.66	34.53

数据来源:各公司年报 制表:大河财立方 单位:亿元

将3家港股上市房企的负债做侧面对比。

就3家国内发债地产企业而言,负债规模依次为鑫苑中国445.96亿元、宏光正商388.03亿元、盛润集团148.36亿元。

鑫苑中国在其2018年年报中表示,由于债务结构的优化,其短期债务规模从15.08亿元降至3亿元,压缩了80.11%;由于新项目陆续进入预售阶段,房屋预收款增加,其预收款项较上年同比增长了33.22%。

宏光正商方面,截至2018年底,该公司债务总规模为388.03亿元,其中仅预收账款就达到207.23亿元。债务质量方面,中长期借款规模增加明显,达到20.24亿元,主要系公司以存货作为抵押增加了金融机构借款导致;短期借款为零,系公司2018年归还所有短期借款导致。

盛润集团在其2018年年报中表示,报告期末借款总额148.36亿元,上年末借款总额142.21亿元,借款总额同比变动4.33%。

盛润集团负债具体构成方面,预收款项较上年增长了433.53%,主要系房地产项目预收房款增加及石化板块预收销售款项增加所致;递延收益较上年增长了407.30%,主要系太澳高速预收30年房屋租金转入递延收益所致。

授信方面,截至2018年底,宏光正商、鑫苑中国和盛润集团分别获得银行及其他金融机构授信规模为435亿元、358.92亿元和87.98亿元,其中宏光正商和鑫苑中国实际使用了授信额度中较小的部分,盛润集团将其授信规模用完。

就3家港股上市企业而言,建业地产负债规模较大。在其2018年度业绩报告中,流动负债和非流动负债分别为759.33亿元和157.59亿元。流动负债中最大的部分为合约负债,规模达到408.3亿元,其中仅预收款项就达139.74亿元。优先票据是建业地产非流动负债的主力,较上年增长超过一倍,至101.91亿元。作为一种利率相对较低、周期较长的融资工具,优先票据规模的增加改善了建业地产负债结构和负债质量。

伟业控股方面,截至2018年底,该公司拥有流动负债总规模44.7亿元,较2017年增长8.52亿元,其中增长最明显的是贷款及借款和贸易及其他应付款项和合同负债,分别增长了5.01亿元和4.53亿元;该公司拥有非流动负债规模为7.04亿元,较2017年明显减少了4.32亿元。

恒达集团控股截至2018年底的负债总规模为42.07亿元,较上年底微幅减少2441.9万元,表现在非流动负债和流动负债方面,前者2018年底规模为6.22亿元,较上年底减少46%;后者2018年底规模为35.85亿元,其中最大的部分为合同负债20.3亿元,较上年底增加49%。这意味着2018年度恒达集团控股房地产预售增长较好。

建业地产、伟业控股和恒达集团3家年报及财报均未披露其银行和其他金融机构授信及使用相关信息。

正商、绿都布局A股 鑫苑物业发港股招股书

在2018年,河南地产行业最明显

的新变化是“布局A股”。

2018年6月下旬,赞宇科技公告称,其实际控制人方银军因个人融资需要,决定将其持有的3830.18万股质押给河南正商企业发展集团有限公司(以下简称正商发展)。一个月后,正商发展决定通过直接受让和间接控制的方式,成为赞宇科技新的实际控制人。

2018年9月12日,赞宇科技的实际控制人已变更为张惠琪,张惠琪是正商创始人张敬国之女。此时,正商发展已合计控制赞宇科技23.68%的股份。当年10月份,赞宇科技完成了部分非独立董事和董事长的变更,张敬国相继出任赞宇科技非独立董事及董事长。

这意味着,作为一家地产起家的企业集团,正商已经在纽交所、港股及国内A股等主要证券市场完成布局。

但有意思的是,正商并没有将地产项目注入赞宇科技,而是让其在自己所在的环保领域继续发展。在这之前,赞宇科技已经在表面活性剂、油脂化学品的生产研发方面处于龙头地位,环保领域正在逐步扩大发展。

在这之后不久,绿都地产以迅雷不及掩耳之势,快速拿下了另一家A股企业汇通能源实际控制人资格。截至目前,绿都集团未表示出要将地产项目注入汇通能源。

此外,今年4月30日,鑫苑物业发布了港股招股说明书,鑫苑物业主要业务系向物业开发商、业主及住户于交付前及交付后阶段提供服务,具体为物业管理服务、增值服务及交付前咨询服务。

鑫苑物业的实际控制方就是鑫苑中国,国内第一家在纽交所上市的房地产开发企业。

招股书显示,鑫苑物业2016年、2017年和2018年收益分别为2.27亿元、2.96亿元和3.93亿元,复合年增长率约为31.3%;同期年度溢利分别为2595.3万元、6943.0万元和7608.9万元,年复合增长率约为71.1%,业绩增长较为稳定。

招股书显示,截至2018年12月31日,鑫苑物业无任何计息借款,其现金及现金等价物规模为3.54亿元。2018年度,鑫苑物业经营活动所得现金流量净额为1.13亿元,投资活动产生的现金流量净额为1.43亿元。

根据招股书披露,鑫苑物业计划将本次IPO募集资金用于扩展公司物业管理服务、寻求战略收购及投资机会、拓展增值业务线所提供的服务类型、升级及发展自有信息技术及智能系统以及补充营运资金。