

40家房企负债超六千亿

国家统计局最新数据显示,国八条已经发威,重点城市房价涨幅回调。而开发商公布的数据显示,企业债务也快速增长,其中40家开发商累计负债超过6000亿元。有专家表示,在严厉的政策调控下,巨额债务将成为房企难啃的骨头。上周五,央行上调存款准备金率至历史新高,将让房企的资金日渐吃紧。



40房企负债增近六成

据记者对已经发布2010年度经营情况的40家开发商的粗略统计,其归属于母公司的净利润累计为298.66亿元,同比增长了37.88%。不过,这40家开发商截至去年年底的负债合计达到6035.05亿元,同前年年末的3879.81亿元相比,大幅增加了56%。

一位市场分析人士给记者算过一笔账,2010年依然是楼市丰收年,以上述40家开发商为例,即使未来的利息成本不变,按照目前的盈利水平计算,这些房企要还清债务就要不吃不喝20.21年。

债务骤增直接加重开发商的财务成本,以万科为例,2009年该公司的信托借款利率在5.35%~5.45%之间,但是2010年其借款成本大幅攀升,如在

2010年2月份的信托利率上升到5.85%,而到了2010年9月份,利率就飙升到10.2%。“因为房地产企业要靠贷款,一旦没人给他提供这种资金了,那么部分开发商很快就瓦解了。”中央党校经济学部副主任韩保江教授曾表示。

信贷趋严加剧房企资金压力

3月18日晚间,央行宣布25日起上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。中银国际房地产行业分析师田世欣表示,2011年1~2月,房地产开发企业本年资金来源12173亿元,同比增长16.3%,较去年全年回落9.1个百分点。国内贷款、利用外资、企业自筹资金等指标增幅较去年都有明显的回落,个人按揭贷款同比更是下降11.3%。而且接下来信贷严控趋势将会延续,开发商资金链无疑将是雪上加霜。

不过,国泰君安分析师沈莉则认为,短期虽然一些企业资金面已经恶化,但没有很大的破产压力,开发商真正的压力可能在今年年底出现。《广州日报》

»最新动态



招商地产的年报显示,公司2010年实现房地产签约销售金额146.25亿元,销售面积95.17万平米,平均售价约15367元/平米,同比上涨25.48%。

房企四龙头年报出齐 转战二、三线城市成主调

今日,招商地产发布了2010年年报。至此,“万保招金”四大地产上市公司年报都已亮相。四公司均实现了营业收入和净利润的同比增长,随着其向全国二、三线城市扩张和战略调整,四大龙头的未来可结算收入亦能支撑2011年的业绩;但同时,长期借款都出现了大幅增长。

招商地产报告期内实现净利润20.1亿元,同比增长22.3%,每股收益1.17元。公司拟每10股派1.2元。相对于其他三家龙头,招商地产净利润增幅水平是最低的,万科和保利地产增幅分别为37%和40%,而金地集团则增幅最高,达到52%。

面对去年4月开始的宏观调控,大房企能够实现营收和利润的增长,主要依靠灵活的发展策略以应对市场变化。如万科报告期内实现销售面积、销售金额同比增长35%及71%,销售金额首次突破千亿,与其市场主流定位有关,其144平米以下小户型占比较之2009年进一步提高到88%,同时,万科实行快速周转战略,全年新进12个城市,一定程度上规避了部分市场过热的风险。

适时的应对措施起到了良好的作用,公司的预收账款也将支撑2011年业绩。万科2010年末预收账款达到744亿元,同比增加134%,而保利地产则达到515亿元,同比增幅为73%,金地集团、招商地产分别为189亿元和113亿元,同比分别增加53%和19%。

而结合预收账款的增长,公司的资产负债率同比提升并不那么“可怕”。年报显示,“万保招金”对应的资产负债率分别为75%、79%、65%和71%,较2009年均有所提升。尽管2011年的业绩有所保障,但房地产企业的长期借款也明显增加。“万保招金”截至2010年末对应的长期借款分别为248亿元、470亿元、100亿元和181亿元,同比增加42%、132%、75%和40%。

面对未来房地产市场,各大龙头都制订了相应发展战略,包括新地区的扩张以及快速周转的策略。如招商地产表示,将大力拓展周边的二、三线城市,保利也表示将继续加大二、三线城市拓展力度,而金地则表示要通过产品线的运用缩短开发周期,加快总资产周转率。 快报记者 赵一蕙

古井贡酒、古越龙山 两名酒公司产品涨价

古井贡酒今日发布公告,公司决定从3月21日起对古井淡雅系列和古井贡酒年份原浆系列产品的出厂价格进行调整,具体上调幅度为3%至25%。据介绍,古井淡雅和古井贡酒年份原浆系列产品2010年合计收入,约占公司白酒收入的56%,本次价格调整将对公司2011年经营业绩产生一定的影响。公司称,此次价格调整出于整顿公司产品市场价格环境,理顺产品价格体系等考虑,同时也包括了原料成本、用人成本等因素。

古越龙山今日公告称,鉴于市场的供求状况,公司决定从3月19日起上调白酒产品价格,提价幅度约为7%。古越龙山主要生产黄酒,公司自年初起已陆续上调部分产品价格。

快报记者 赵一蕙 徐锐

华茂股份 出售广发证券赚1.3亿

华茂股份今日公告了减持广发证券事项。公告称,3月18日至21日期间,公司通过深交所集中竞价交易系统累计出售所持有的广发证券股份约428.9万股,尚余广发证券股票5294.05万股,占广发证券总股本的2.11%。此举将增加2011年第一季度投资收益,经初步测算,实现税后利润约为13071万元,约占公司2010年全年净利润的35.56%。

快报记者 赵一蕙

换股吸收合并完成 盐湖集团终止上市

深圳证券交易所日前公告称,盐湖集团(000578)将自3月22日起终止上市,因盐湖钾肥(000792)吸收合并盐湖集团已完成换股工作。

盐湖钾肥本次通过换股方式吸收合并盐湖集团,盐湖钾肥为吸并方和吸并完成后的存续方,盐湖集团为被吸并方。盐湖钾肥共新增10.58亿股A股股份。 网易

两公司IPO过会

中国证监会昨日晚间公告,经发审委第52次会议审核,桐昆集团和东材科技首发申请获准。此外,威海广泰增发申请将于本周五上会接受审核。 快报记者 赵晓琳

»相关链接

八家房地产上市公司零分红 中小地产商“差钱”症状凸显

随着沪深股市越来越多的上市公司公布2010年年报,房地产上市公司“差钱”状况显露无遗,这不仅表现在部分房地产上市公司现金流锐减,8家中小型房地产公司的零分红,凸显“差钱”症状。

截至3月20日,在已披露2010年年报的地产类上市公司中,有包括广宇发展、银基发展、京投银泰、天保基建、海泰发展、上海新梅、世茂股份、时代万恒、绿景地产、鲁商置业、万业企业、信达地产、深鸿基等13家地产类上市公司宣布将不进行派发红

股、现金或公积金转增股本。

在上述公司中,广宇发展、上海新梅、绿景地产、鲁商置业和深鸿基等5家公司,由于截至2010年年末没有可分配利润,从而不能进行分红,而余下的8家公司则纷纷表现出2011年公司在开发项目中对于现金的需求。

此外,在这些“零分红”的公司中,不少公司表现出对于宏观调控以及信贷收紧的担忧。世茂股份即表示,由于受国家宏观调控政策影响,房地产信贷不断收紧,公司2011年资金需求较大,决定不分配。 新华社

封闭式基金昨日行情				开放式基金净值				
代码	名称	收盘	涨跌%	代码	名称	单位净值	基金名称	单位净值
150022	南方收益	0.868	-0.69	500011	鑫泰	1.1360	基金名称	单位净值
184722	光大A	0.932	-0.11	500036	鑫泰	1.0750	基金名称	单位净值
150012	500012	0.906	0.11	184698	184698	1.1450	基金名称	单位净值
500058	500058	0.909	-0.13	184699	184699	1.1060	基金名称	单位净值
184728	184728	0.905	-0.13	150018	150018	1.0760	基金名称	单位净值
				500019	500019	1.0430	基金名称	单位净值
				500018	500018	1.0240	基金名称	单位净值
				500017	500017	1.0430	基金名称	单位净值
				500016	500016	1.0240	基金名称	单位净值
				500015	500015	1.0430	基金名称	单位净值
				500014	500014	1.0240	基金名称	单位净值
				500013	500013	1.0430	基金名称	单位净值
				500012	500012	1.0240	基金名称	单位净值
				500011	500011	1.0430	基金名称	单位净值
				500010	500010	1.0240	基金名称	单位净值
				500009	500009	1.0430	基金名称	单位净值
				500008	500008	1.0240	基金名称	单位净值
				500007	500007	1.0430	基金名称	单位净值
				500006	500006	1.0240	基金名称	单位净值
				500005	500005	1.0430	基金名称	单位净值
				500004	500004	1.0240	基金名称	单位净值
				500003	500003	1.0430	基金名称	单位净值
				500002	500002	1.0240	基金名称	单位净值
				500001	500001	1.0430	基金名称	单位净值
				500000	500000	1.0240	基金名称	单位净值