

超六成房企现金流为负 地产股难言趋势性反转

龙头企业可能在这轮调控中竞争优势更明显

从一季报看,沪深两市136家房地产上市公司中,有84家现金流为负值。不过,一券商房地产业研究员表示,虽然受宏观调控政策影响,房地产公司的资金面目前有点紧张,但与2007年、2008年比还是比较宽裕的。“调控政策今年仍将继续,房地产板块短期内不会有趋势性反转机会,大的房地产龙头企业竞争优势将更加明显。”



超六成房企现金流为负

现金流是考察房地产公司资金面状况的一个重要指标,从房地产公司一季报来看,目前超过6成、共计84家企业现金流为负值。现金流为正值的公司中,最多的三家分别为格力地产、北京城建、北辰实业(见附表)。

“对于房地产行业来说,现金流为负值很正常。”一券商房地产业研究员告诉记者,因为房地产公司会把大量的钱投入到买地上,因此研究机构都会对其进行远期重估。“虽然现在开发贷款非常难获得,但与2007年、2008年金融危机时相比,现在房企资金面总体上还算宽裕的,并没有到最紧张的时候。”记者发现,和去年底或者去年一季度相比,不少房地产企业的现金流仍是增加的。

偿债风险并不大

安信证券近期的一份研报显示,房地产业资金面较去年有所收紧,但目前偿债能力并无严重风险,大公司短期偿债能力更强。从资产负债率看,今年一季度十大规模较大的房地产公司资产负债率达到了平均74.2%,比去年末、去年一季度分别高出2%、5%左右。

短期偿债能力方面,今年一

季度末,大中小公司的“货币资金/(短期借款+一年内到期非流动负债)”指标均低于2010年同期水平,但明显高于2008年同期水平,其中大公司和中小公司目前均大于1。长期偿债能力方面,在扣除预收账款后的资产负债率尚在可接受的范围内。考虑到扩张速度已经普遍放缓,销售正在自底部回升,偿债能力急剧恶化的可能性并不大。

龙头企业凸显优势

一券商房地产业研究员告诉记者,一方面今年一季报几家大的地产公司业绩并没有下滑,平均有30%的增幅,而且预收账款增幅也比较大,再加上本身一季报业绩会相对保守,一般都会集中到三四季度尤其是四季度放出业绩,因此,他认为在宏观调控的背景下,龙头房企将在竞争中显现出更明显的优势。不过,他认为,短期内房地产板块很难出现趋势性反转机会。

“大的房地产公司在融资上具备更明显的优势,另外,大的房地产公司在全国的布局也基本完成,一二三线城市都展开了业务,而一些二三线城市并不受限购令的影响,所以对这些公司的影响也会小一些。”

虽然现在房地产业估值相对较低,主流地产公司估值平均已经降到12倍左右,但是业内人士并不认为低估值必然会带来趋势反转机会,“主要是宏观调控仍将继续,除非年底房价下降,调控放松,才会有这样的机会,否则地产股即使上涨,也只是估值修复的交易性机会。” 快报记者 王海燕



资料图片

上市房企现金流前后十名 (单位:万元)

代码	简称	今年一季度现金流	去年现金流	去年一季度现金流
600185	格力地产	112750.7619	20050.2849	-60927.8386
600266	北京城建	90162.6783	21073.1862	-59090.2007
601588	北辰实业	73472.9914	-66190.3655	43105.3546
600325	华发股份	56684.2642	312639.5319	87603.7015
000631	顺发恒业	42453.7362	-231244.8009	-34203.0376
600208	新潮中宝	41784.1242	-240548.1936	47278.9053
600053	中江地产	37148.9763	8432.3817	-7796.0035
000667	名流置业	36728.9243	-23715.034	-2242.2347
000979	中弘地产	34110.5663	62915.641	-26898.2315
600173	卧龙地产	31516.3261	38586.9928	18427.2946
600383	金地集团	-145450.9696	-303876.5647	-340566.8123
600246	万通地产	-146420.2888	86318.9602	136.576
000961	中南建设	-154527.3762	-229519.7999	-106439.6598
000918	嘉凯城	-158763.6712	-272495.7996	-90639.1067
000031	中粮地产	-168415.7364	-359306.9965	-15596.1386
000002	万科A	-197520.9084	223725.5451	-680022.4122
002244	滨江集团	-245619.5705	19860.5461	53901.3395
600376	首开股份	-268888.9503	-581119.5446	23914.0118
000069	华侨城A	-431032.5551	-536156.925	-327432.1608
600048	保利地产	-1111238.441	-2236989.586	-1501593.404

数据来源:Wind资讯

沙钢集团 管理层变动

沈文荣兼任的总裁由老臣龚盛接任

记者近日获悉,长期由沈文荣兼任的沙钢集团副总裁一职,最近正式由原沙钢集团副总龚盛担任,而沈文荣目前只担任董事局主席一职。与此同时,沙钢集团董事局领导班子也进行了改组,沈文荣的儿子沈彬进入了沙钢董事局的“7人组”,成为沙钢集团董事局常务执行董事之一。这似乎意味着,已经年届65岁的他,开始为选择自己的接班人布局。

接班人悬疑

据记者了解,刚刚升任沙钢集团总裁的龚盛,年龄在50岁左右,退伍后就在沙钢工作,从基层一直做到如今的位置,可以称得上是沙钢的“老臣”。而30岁上下的沈彬是沈文荣的大儿子,国外研究生学习回国后也是从沙钢的基层做起,在进入沙钢集团董事局之前就已经担任了沙钢集团旗下最主要本部沙钢有限公司的总会计师。

沙钢一位内部人士分析称,此次管理层的变更,很可能是沈文荣在为其退休后的接班人选进行的先期铺垫,而刚刚升任总裁,将对沙钢集团旗下八大成员企业进行具体管理的龚盛,及首次进入作为沙钢最高决策层的沈彬,则可以说成为最接近接班人的候选人。到底谁将是沙钢未来的接班人?也许沈文荣还在进一步考察中。

新一轮股份制改造

在改组管理层的同时,沙钢也在调整内部股权结构。“公司已经开始了新一轮的股份制改造,此前有限责任公司内部的员工持股会已经解散,持股员工可以选择将持股套现,沙钢全额认购,也可以选择将存到一些补偿贸易或者成立不久的基金会。”沙钢一位内部人士透露。

2001年改制后的沙钢集体股本3.3亿元,占25%,职工股本9.9亿元,占75%。职工股设置比例为自然人52%、职工持股会23%。去年沙钢收购*ST张铜时公布的收购报告书显示,沈文荣以29.80%的持股比例位居沙钢集团第一大股东,集团工会则以18.63%的股权位居第二位,而除了第三大股东张家港保税区润源不锈钢贸易有限公司外,其余近40个股东均由公司管理层组成的自然人持股。 《第一财经日报》

封闭式基金昨行情				开放式基金净值			
代码	名称	收益	涨跌幅	代码	名称	单位净值	基金名称
500088	基金安邦	0.927	-1.48	184722	基金安邦	0.903	基金安邦
150012	基金安邦	0.923	-0.22	184721	基金安邦	0.965	基金安邦
500022	基金安邦	0.891	-0.34	184693	基金安邦	0.979	基金安邦
500056	基金安邦	0.891	-0.34	184699	基金安邦	0.979	基金安邦
184728	基金安邦	0.742	-1.18	500018	基金安邦	0.966	基金安邦
				500019	基金安邦	0.858	基金安邦
				500020	基金安邦	0.858	基金安邦