

通过提升经营效率,一定程度上克服了利润下降的影响 万科:预计今年全年ROE仍将维持高位

万科近日发布半年度报告。上半年万科实现营业收入413.9亿元,净利润45.6亿元,同比分别增长34.7%和22.3%。

由于销售增长快于结算节奏,截至中期时,万科合并报表范围内尚有合同金额约1766亿元的已售资源未竣工结算,较2012年年底增加330亿元,为未来的业绩增长奠定了基础。

上半年万科全面摊薄的净资产收益率为6.84%,同比继续保持增长。万科总裁郁亮表示,近年来,公司追求“有质量的增长”,通过提升经营效率,一定程度上克服了利润率下降的影响。2012年,万科ROE创20年来新高。中报透露,预计2013年公司全年的净资产收益率仍将保持在较高水平。

报告还显示,上半年万科开、竣工面积均大幅增长。其中开工面积919万平方米,同比增长96.3%;竣工面积432万平方米,同比增长76.9%。

在开发加快的同时,万科也补充了一批土地资源。今年前6个月,万科累计增加42个开发项目,按万科权益计算的规划建筑面积为925万平方米,平均楼面地价约2735元/平方米,与去年全年基本持平。

经过数年酝酿,万科的国际化战略也在今年迈出重要一步。年初,万科通过和当地品牌开发商合作的方式,先后进入香港、美国、新加坡市场。同时,公司完成首次美元债券的发行,并设立中期票据计划,融资国际化程度进一步提高。

1

前7月销售976.5亿元
同比上升33.9%

今年以来,万科继续坚持面向自住购房者、以中小户型普通商品住宅为主的产品定位。1~6月,万科累计实现销售面积716.4万平方米,销售金额836.7亿元,同比分别增长18.9%和33.8%。其中,144平方米以下的户型单位占比保持在90%。

数据显示,进入二季度后,无论是全国还是主要城市的成交面积增速均有所放缓。北京、上海、深圳、广州、天津、沈阳、杭州、南京、成都、武汉、东莞、佛山、无锡、苏州这14个城市,一季度商品住宅成交面积同比大幅增长65.5%,二季度则与去年同期基本持平。

万科董事会秘书谭华杰表示,主要城市今年一季度成交面积大幅增长,一个重要原因是去年一季度市场还在低谷期,比较基数低。而二季度同比增速下滑,一方面因为去年二季度成交面积已经恢复增长,比较基数上升;另一方面,也反映了随着成交火爆的局面逐渐结

束,近期市场销售开始趋于温和。

他同时指出,对于始终坚持积极销售的企业,销售速度并没有放慢。从万科的销售来看,近期的新推盘销售率仍然保持在比较理想的水平。

根据同日披露的7月份销售公告,7月份万科实现销售面积118.2万平方米,销售金额139.7亿元,同比分别增长23.1%和34.5%。至此,今年前7个月万科的销售面积已达到834.6万平方米,销售金额达到976.5亿元,同比分别上升19.5%和33.9%。

谭华杰表示,二季度新房上市的加快,已经结束了年初供不应求的状况。前述14个城市商品住宅销售面积对批准预售面积的比例,已经由一季度末的1.43倍下降到二季度末的0.90倍。从可售库存去化需要的月数来看,这些城市目前的库存去化周期在10个月左右,也处在比较合理的水平。随着供求关系趋于平衡,市场已具备平稳运行的基础。

2

经营效益稳步提升
净资产收益率
仍将维持在高位

中报显示,上半年万科的经营业绩继续保持稳步增长,实现营业收入413.9亿元,净利润45.6亿元,同比分别增长34.7%和22.3%。

上半年万科房地产业务的结算均价同比下降8.7%,为10461元/平方米,主要原因是城市结构变化,房价水平较低的城市在结算构成中的占比上升。而房地产业务的结算净利率也较2012年同期下降0.1个百分点,为14.1%。其原因来自三方面:第一,行业存在利润率适度下降的大趋势;第二,万科结算中装修占比仍有小幅度上升,而装修业务的利润率低于毛坯房业务;第三,上半年万科结算的资源中,部分来自2011至2012年市场低谷时

的销售。

尽管如此,上半年万科的净资产收益率同比仍然保持了增长态势。全面摊薄的净资产收益率为6.84%,相比去年同期上升0.08个百分点。

郁亮表示,长期来看,行业进入下半年之后,利润率下降的趋势是存在的,但对股东来说,最重要的指标是净资产收益率而非利润率。通过提升经营效率,可以克服利润率下降的影响。

事实上,最近三年,万科的利润率虽然有所下降,但净资产收益率逐年上升,2012年的ROE更是达到20年来新高。郁亮表示,预计今年全年的净资产收益率仍将维持在高位。

3

坚持快速开发
合理补充项目资源

根据年初计划,2013年万科预计的开工面积为1653万平方米。截至6月底,万科已完成开工面积919万平方米,相当于年初计划的55.6%,相比去年同期大幅增长96.3%。

谭华杰表示,目前公司尚未调整全年开工计划,但年初披露的开工数字针对的是去年末已经获取的项目,考虑到一部分今年新获取的项目会在年内开工,全年实际的开工面积可能高于年初计划。

为了满足持续开发需要,上半年万科补充了一些新的项目资源。1~6月,万科累计新获取项目42个,权益占地面积约342万平方米,对应的规划建筑面积约925万平方米。截至6月底,万科规划中项目的权益建筑面积为4123万平方米,相比2012年底时的3947万平方米略有增长,仍保持在满足未来两到三年开发需要的水平上。

年初以来,由于企业普遍加大了在住宅成交表现相对较好的一、二线城市的投资力度,导致部分城市土地市场一度出现过热的迹

象。对于这一现象,谭华杰表示,目前住宅市场的供需关系、库存去化周期都处在比较合理的水平,并不支持过于乐观的地价预期;随着下半年尤其第四季度供地的增加,预计土地市场情绪将逐渐趋于理性。

他同时强调,尽管上半年拿地量有所增加,但万科谨慎投资的策略并没有改变,对于那些“面粉贵过面包”、只有房价在短期内大幅上涨才能盈利的项目,公司仍然采取回避态度。今年上半年,公司新增项目的平均楼面地价约2735元/平方米,与去年全年水平基本持平,仍然保持在合理水平。

由于新开工同比大幅增长96%,并补充了一些项目资源,中期时万科持有的货币资金较年初有所下降,为376.0亿元。尽管如此,万科仍是目前房地产行业资金最为充裕的企业之一。剔除预收账款后,万科其他负债占总资产的比例为42.7%,较2012年底的43.7%下降1个百分点。万科的有息负债比例,仍然处于业内较低的水平。

4

国际化战略迈出第一步
海外融资渠道灵活度
进一步增加

进入2013年后,万科的国际化业务也迈出了重要的一步。

今年1月,万科与香港新世界合作,联手摘取香港荃湾地块;2月,万科携手美国铁狮门,合作开发旧金山富升街项目;4月,万科和吉宝置业合作,进军新加坡市场。

郁亮表示,试水国际化业务有助于进一步拓宽万科的国际化视野,通过学习和借鉴海外成熟市场和国外优秀同行的经验,强化自身在国内的领先优势。

在尝试进军海外市场的同时,万科稳健经营的风格和长期积累的企业信用也获得国际投资者的认可。

今年年初,万科首次参与国际权威评级机构评级,并获得标准普尔、穆迪和惠誉BBB+,Baa2和BBB+的长期企业信用评级,这意味着,未来万科在国际资本市场上将有望获得更多的机会和更好的融资条件。

在3月份万科所发行的规模为8亿美元的5年期债券中,这一融资优势已经有所体现,由于信用良好,此次债券的实际年利率仅2.755%。

今年7月,万科还通过境外子公司设立了20亿美元的中期票据计划,海外融资渠道灵活度进一步增加。万科方面表示,中期票据计划的资金用途是一般企业用途,具体的融资计划和相关条件将根据公司实际的资金计划确定。