

【指标看房企】系列十二：谁的资金更充裕？

2013年50强企业实际现金比率平均值为0.40,同比下降了8%,现金短债比为1.53,与去年同期持平,现金资产比为0.12,同比下降9%。总体来看,港资企业现金较为充裕,新世界中国、九龙仓、和记黄埔等企业各项现金指标都相对领先。港资企业在现金流流动性和财务稳健性方面整体都优于内资房企,这是港资企业一贯的经营作风所决定的。

除港资企业之外,以旭辉、合景泰富等内地中小型房企现金指标也较为宽松。这主要与企业债务结构的变化有关,另外也是支撑企业快速扩张发展所需。另一方面作为中小型房企,与万科保利等大型企业相比,这些的企业融资难度较大,也需要多保留现金以防范市场风险。

表: 2013年50强企业现金指标 TOP10

排名	企业名称	现金比率	排名	企业名称	现金短债比	排名	企业名称	现金资产比
1	新世界中国	1.12	1	中海地产	12.54	1	首创置业	0.20
2	中海地产	0.84	2	和记黄埔	4.72	2	旭辉集团	0.18
3	和记黄埔	0.79	3	合景泰富	3.54	3	招商地产	0.18
4	九龙仓	0.78	4	新世界中国	2.81	4	合景泰富	0.18
5	旭辉集团	0.68	5	九龙仓	2.58	5	新城地产	0.18
6	招商地产	0.65	6	旭辉集团	2.45	6	富力地产	0.17
7	金融街	0.64	7	招商地产	2.29	7	中粮地产	0.17
8	金地集团	0.62	8	佳兆业	2.16	8	融创中国	0.16
9	新城地产	0.58	9	碧桂园	2.15	9	新世界中国	0.16
10	首创置业	0.58	10	融创中国	2.04	10	恒大地产	0.15

备注: 现金比率=货币资金/(流动负债-预收账款)

数据来源: CRIC

现金短债比=货币资金/(短期借款+一年内到期的非流动负债)

现金资产比=货币资金/总资产

从各企业的现金指标变化情况来看,绿城中国、阳光城和融创中国同比上涨幅度最大,为256%,134%和114%。2013年对很多企业而言,是优化调整债务结构的一年,企业普遍进行着债务结构长期化的变革。绿城、阳光城和融创在这方面表现尤为突出,2013年的短期债务占有所有有息负债的比例分别为20%、33%和27%,降幅分别达52、23和27个百分点,是所有企业中变化最为明显的几家企业。中海地产做为2013年现金短债比最高的企业,其现金短债比同比上涨70%,但其现金资产比同比则下降了21%,主要也是因为中海2013年进一步加强了债务结构优化,短期借款占有息负债的比例由2012年底的9.4%进一

步下降至 4.5%。

在大多数房企注重优化债务结构、增持现金的同时,也有房企出现现金指标下滑现象,以华润置地、龙湖等大型企业为代表。2013 年龙湖、华润置地现金短债比同比下跌幅度较大,为 56%和 58%。华润置地现金短债比同比下降近六成,主要是因为企业发行的票据年内到期,从而导致企业短期负债激增。不过对于这类企业而言,本身资金充裕,各项现金指标高于行业平均水平,因而现金指标的暂时性下滑,无需担忧。