

新聞稿

聯絡人：

李國傑
高級經理
電話: +852 2852 1243
傳真: +852 2541 3726
電子郵件: wilflee@deloitte.com.hk

陳姿樺
公關經理
電話: +852 2852 1679
傳真: +852 2541 3726
電子郵件: bonchan@deloitte.com.hk

近 60%的上市大陸房地產企業淨利潤率下滑

中國香港，2014 年 1 月 27 日—德勤最新研究報告顯示，儘管平均整體營收增加，但是近 60%在香港、深圳和上海上市的大陸房地產企業在 2012 年出現淨利潤率下滑，反映了受政策環境收緊和經濟增長回落影響，房地產企業開始進入盈利能力下降週期。

德勤報告比較了上海、深圳和香港 174 家上市房地產企業的財務資料，而上一年分析的企業為 168 家。同時，德勤還跟某些大型市場參與者的管理層進行深度訪談。報告研究的房地產企業主要在中國從事房地產業務，其 50%以上的收入或資產回報來自房地產開發或投資。

報告顯示，房地產企業在 2012 年報告期間錄得平均總收入 79.12 億港元，而去年同期錄得 63.48 億港元。淨利潤率比 2011 年略微增長了 0.5%，卻比 2010 年下降了 2.65%。股本回報率出現下降現象，從 2010 年的 11.5%及 2011 年的 10.72%下降至 2012 年的 9.98%。

德勤中國房地產主管合夥人何錦榮先生表示，「去年，國內一線城市房地產市場成交量和成交價格持續上升；強勁的需求持續為二線城市房地產市場提供抵禦政策風險的保障。由於政策沒有任何改變跡象，所以今年將繼續實施冷卻措施。整體而言，由於土地、融資、行銷以及勞動力成本的壓力，中國房地產企業未來可能面臨低利潤率的問題。」

與深圳和上海上市的房地產企業相比，在香港上市的房地產企業的市值良好，反映出香港股票市場在全球量化寬鬆政策的提振下表現驕人。與此同時，在香港上市的房地產企業呈現較高的平均淨利潤率，表示其投資組合中房地產佔比較高，隨之而來亦受稅務所影響。

德勤中國開發商主管合夥人施清耀先生認為：「所分析的上市企業在 2012 年的流動資金緊張，其流動比率下降了 4.48%，類似於中國飽受質疑的信用狀況。但是，三大市場的流動比率有所不同，上海出現適度改善，而深圳和香港則分別下降 5%和 9.3%。值得注意的是，除超大型房地產企業外，所有香港上市的房地產企業的流動性均持續惡化。」

報告也預測了中國房地產市場的未來發展。房地產行業極有可能持續整合，淘汰實力較弱的企業。中國政府將實施政策，推動房地產行業由粗放型的快速發展轉變為可持續性的穩定擴張。長遠來看，採用綠色環保理念的高效節能的地產項目將發展迅速。

何先生總結表示：「所分析的上市房地產企業出現不同的經營業績。市場整合將確保只有適者才能生存。行業整合與政府深化中國房地產行業結構轉型的期望相輔相成。」

關於德勤全球

Deloitte（“德勤”）泛指德勤有限公司（一家根據英國法律組成的私人擔保有限公司，以下稱“德勤有限公司”），以及其一家或多家成員所。每一個成員所均為具有獨立法律地位的法律實體。請參閱 www.deloitte.com/cn/about 中有關德勤有限公司及其成員所法律結構的詳細描述。

德勤為各行各業的上市及非上市客戶提供審計、稅務、企業管理諮詢及財務諮詢服務。德勤成員所網路遍及全球逾 150 個國家，憑藉其世界一流和高品質專業服務，為客戶提供應對最複雜業務挑戰所需的深入見解。德勤逾 200,000 名專業人士致力於追求卓越，樹立典範。

關於德勤大中華

作為其中一所具領導地位的專業服務事務所，我們在大中華設有 22 個辦事處分佈於北京、成都、香港、上海、台北、重慶、大連、廣州、杭州、哈爾濱、新竹、濟南、高雄、澳門、南京、深圳、蘇州、台中、台南、天津、武漢和廈門。我們擁有近 13,500 名員工，按照當地適用法規以協作方式服務客戶。

關於德勤中國

早在 1917 年，我們於上海成立了辦事處。我們以全球網路為支援，為國內企業、跨國公司以及高成長的企業提供全面的審計、稅務、企業管理諮詢和財務諮詢服務。我們在中國擁有豐富的經驗，並一直為中國會計準則、稅制以及本土專業會計師的發展作出重大的貢獻。

###