



新华社图片

上市房企上半年业绩明显分化

□本报记者 江钰铃

业内人士指出,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实房地产长效管理机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段。这意味着地方楼市调控政策不会往宽松方向发展。房价连续上涨的地区,预计调控政策会从严从紧。

Wind数据显示,截至7月31日记者发稿时,在144家A股房企中,44家披露了2019年上半年业绩预告或业绩快报。其中,23家房企上半年业绩表现不佳,19家房企或扭亏、或略增、或预增。目前,万科、保利等龙头房企均未披露上半年业绩情况。

稳定市场预期

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,房地产的市场角色进一步明确,即房地产不应该是刺激经济发展的工具,发展房地产业务更多要考虑房地产业背后的需求。

从目前情况看,多地近期密集出台调控政策。大连市相关文件规定,建立价格核算制度,引入第三方评估机构对项

目的成本、税费、利润等进行核算,按照一房一价制度申报房源价格,6个月内不得调整申报价格,6个月后可申请下调申报价格;实际网签备案价格不得高于申报价格,且价格下浮不得超过5%。

合肥于近日召开房地产市场稳控工作会议。按照相关要求,对引发三次及以上群访群诉事件且没有有效解决措施的

开发企业,适时采取暂停供地、暂停预售、暂停网签措施。苏州则升级了“限购”、“限售”措施,并在土地出让环节“明确出让地块所建商品房价格要求”。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,“不将房地产作为短期刺激经济的手段”,这给了市场预期一颗“定心丸”,地方政府不能再有规避调控的

冲动。在市场平稳的基础上,调控政策会在较长时间保持连续和稳定。一些房价仍有较快上涨压力的城市预计会有进一步的措施。在这样的政策环境下,市场会朝着住房需求基本面的方向回归。一些前期由于货币化补贴或者居民加杠杆而房价过快上涨的城市,未来可能因为增量需求不足而向下调整。

房企业绩分化

严跃进表示,在调控政策继续趋严的背景下,面对资金压力、库存压力和销售压力,降价促销可能成为一些房企的营销策略,开发投资将迎来拐点。

从目前情况看,房企业绩或迎来分化拐点。Wind数据显示,在上述披露了上半年业绩预告或业绩快报的44家房企中,23家房企业绩表现不佳,19家房企或扭亏、或略增、或预增;另有两家房企为不确定。万科A、保利地产等龙头公司目前仍未披露上半年业绩情况。

荣安地产、金科股份等公司预计

上半年业绩增长较快。金科股份预计上半年净利润在20亿元至26亿元之间,同比增长200%~290%。金科股份成为房地产市场扩张型企业近期亮点公司。近日新城控股大规模转让旗下项目,金科已部分或全部接盘新城16个项目,斥资共计54.75亿元,项目位于平湖、青岛、日照、上饶、宿州、许昌、商丘、宜兴等城市。金科地产集团联席总裁方明富日前表示,金科近期频繁收购,主要基于城市均衡布局的核心想法。“因为限价原因,金科2016年至2018年布局的一些热点二

线城市中,5个城市不赚钱。但企业要均衡发展和布局,布局单一会导致风险叠加。”

房企人士认为,各地调控政策不会向宽松方向发展,个别房价连续上涨的地区预计落实调控更加从严从紧。房企销售端将面临不小压力。

在上述23家预计上半年业绩表现不佳的房企中,部分房企受累于销售不力以及规模化压力,业绩下降明显。以财信发展为例,预计上半年归属于上市公司股东的净利润亏损2900万元至3700万元,而去年同期盈利1651.23万

元。对于业绩下降的主要原因,公司称,交房相比去年同期减少,营业收入有所下降;在建项目增加,业务拓展布局扩大,导致费用比去年同期增加。

华北某房企高管对中国证券报记者表示,近年来一些房企大举举债扩张,追求规模。随着融资收紧,加之需求端不足,房企销售面临一定压力。不过,政策趋严利好龙头房企。“在政策收紧的背景下,资金会更加向资质好、评级优良的龙头房企倾斜。从销售渠道看,龙头房企渠道多,可打折力度强,有利于促进销售。”

落实长效管理机制

业内人士指出,从中长期看,房地产市场平稳运行,关键要看如何“落实房地产长效管理机制”。

中原地产首席分析师张大伟预计,房地产长效管理机制已在租售并举、房住不炒等环节快速落地,预计2019年后续将有更多制度性政策发布。“整体看,建立房地产平稳健康发展长效机制

制,关键要处理好住房消费和投资、房地产和经济增长的协调关系,降低房地产的投资属性,回归居住属性。”

对于房企而言,需要找到新的突破口。万科董事会主席郁亮此前在公司2018年股东大会上表示,万科对于房地产来到白银时代的判断没改变过,房地产商依靠过去单一业务,不足

以支撑发展。“必须在租售并举两个领域做到数一数二,领先领跑,才是行业领跑公司。”

住房租赁领域近期多动作连连。根据财政部、住房和城乡建设部相关通知,北京、上海、深圳、广州等16个城市入围2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点示范城市。中央财政将对

确定的试点示范城市给予奖补资金支持,试点示范期为3年。

广州、杭州近期针对本地情况出台了促进住房租赁市场发展的相关措施。业内人士表示,随着政策面聚焦房企长效管理机制,租赁住房建设、保障房建设等方面将有更多优惠政策出台,有利于房企拓展相关业务。

7月房企拿地节奏放缓

□本报记者 张玉洁

中原地产研究中心数据显示,受融资难度降低、融资成本下降影响,上半年房企拿地踊跃。不过,7月份以来房企拿地节奏明显放缓。

融资端收紧

中原地产研究中心数据显示,1~7月,招拍挂市场房企整体拿地积极,权益拿地金额超过600亿元的企业包括碧桂园、万科、融创和中海,拿地金额分别为1086.13亿元、1029.84亿元、685.37亿元和623.79亿元。此外,拿地金额超过100亿元的企业达49家,刷新历史纪录。2018年同期,只有38家企业拿地金额超过100亿元。

不过,融资端收紧早已开始。5月17日,银保监会出台相关政策。对于

房地产领域,相关政策文件重点管控银行机构的五项行为,即表内外资金直接或变相用于土地出让金融资;未严格审查房地产开发企业资质,违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资;个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房;资金通过影子银行渠道违规流入房地产市场;并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎,资金被挪用于房地产开发。同时,相关政策对信托领域房地产相关前端融资做了严格管控。

7月12日,《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》发布,为房企外债发行戴上了“紧箍咒”,规定房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务,同时发行和申请外债要做好披

露,制定总体计划。

记者了解到,除了出台相关文件规范房企融资行为外,监管部门近期还对部分前期拿地较为激进的房企进行窗口指导,为土地市场降温意图明显。

房企趋谨慎

近日有媒体报道,富力地产近日发布一份内部文件称,2019年下半年原则上暂停拿地工作,并提及要促销售、抓回款,以完成项目销售为第一优先级,在确保销量的基础上追求项目收益最大化。富力地产公共事务部相关人士对中国证券报记者表示,目前集团公司对这份流传文件的内容没有对外的正式口径。

数据显示,7月以来房企拿地金额

超过100亿元的房企仅三家,分别为万科、中海和俊发集团,权益拿地金额分别为283.1亿元、174.99亿元和103.8亿元。只有15家企业权益拿地金额超过50亿元。

中原地产首席分析师张大伟认为,在融资收紧的预期下,房企拿地意愿开始下降。相比二季度,房地产企业放慢了拿地步伐,针对非热点土地关注度减少。从拿地房企性质看,国企占较大比例。资金成本成为企业拿地的主要决定因素。从土地成交情况看,以二线为主的多个城市住宅地块溢价率7月份出现下调。整体看,房企的资金链分化严重,大部分企业依然处于降杠杆阶段。特别是2016年左右购入大量“地王”的企业,最近拿地很少。张大伟预计,8月土地市场与楼市整体降温可能性大。

机构密集调研上市公司

5G等行业龙头被“踏破门槛”

□本报记者 张兴旺

7月份以来,机构密集调研了257家上市公司。其中,10家上市公司获得50家以上的机构调研,海康威视一骑绝尘,被442家机构调研。5G和其他行业龙头等被机构“踏破门槛”。

5G行业受青睐

东方财富Choice数据显示,在上述被机构调研的257家上市公司中,77家公司获得10家及以上的机构调研,获得20家及以上机构调研的公司32家,获得30家及以上机构调研的公司21家。

5G概念公司备受机构青睐。其中,沪电股份被78家机构调研。7月26日,沪电股份表示,在企业通讯应用领域,公司已参与全球多处5G试验网的建设,全球5G正进入商用部署关键期。随着5G商用牌照正式发放,公司整合生产与管理资源,提高生产弹性,全力备战5G建网,确保5G客户的需求得到满足。

卓胜微被173家机构调研,包括安信证券、博时基金、东方证券、光大证券、广发证券、华泰证券、中国人寿、中欧基金、天弘基金等。卓胜微主营射频前端芯片的研究、开发与销售,提供射频开关、射频低噪声放大器等射频前端芯片产品以及IP授权,应用于智能手机等移动智能终端。

对于公司产品是否应用于5G市场的问题,卓胜微副总经理、董秘冯晨晖表示,将对现有产品射频开关、射频低噪声放大器进行技术与产品升级,通过工艺改进和新材料应用,提升产品的性能和可靠性,开发满足5G通信需求的产品,巩固公司的技术和市场优势。此外,卓胜微表示,伴随5G的起量,天线需求将增加,从而需要更多的天线开关;载波聚合的大量应用将大幅提升设计复杂度。

顺络电子7月被30家机构调研。顺络电子表示,01005电感产品属于小型化、高精度、代表未来一代的新技术产品,可广泛应用于5G供应链端,已得到客户认可。本年度小型化的高精密电感产品将继续扩充产能,后续01005产品将在模块化产品及5G市场快速推动下,为公司电感产品打开更大的市场空间。

国盛证券指出,5G进程不断加速。设备端对于上游射频器件、PCB等集采在上半年已陆续展开。随着网络建设逐步开展,配套的终端产品逐步上市,5G产业链上下游逐步进入商用状态。

龙头公司受关注

7月份,获得50家以上机构调研的公司有10家,分别为海康威视、卓胜微、中环股份、劲嘉股份、沪电股份、森马服饰、亚太药业、美的集团、利民股份、宜安科技等。其中,海康威视、卓胜微、中环股份三家公司均被超过100家机构调研。

安防龙头公司海康威视受到442家机构调研关注。2019年上半年报显示,报告期内,海康威视实现营业收入239.23亿元,比上年同期增长14.60%;实现归属于上市公司股东的净利润42.17亿元,比上年同期增长1.67%;上半年毛利率为46.33%,比上年同期提高1.83个百分点。

安信证券指出,海康威视业绩略超预期,现金流与毛利率均显著改善。作为全球安防龙头企业,公司迎来AI产品放量拐点。此外,萤石、汽车电子等创新业务不断突破。海康威视高级副总经理、董秘黄方红则表示,“公司从偏重于卖产品,切换到给用户做解决方案。”

7月26日,50家机构参与调研宜安科技。公司成立于1993年,2012年6月登陆深交所创业板,2018年非公开发行引入株洲市国有资产投资控股集团有限公司。宜安科技是全球范围最早布局大型铝、镁合金压铸设备的企业之一,也是目前全国范围内唯一拥有4200T超真空压铸机的企业。压铸业务涵盖消费电子、汽车配件(轻量化结构件)、通信工业(4G、5G)。

据宜安科技液态金属负责人朱旭光介绍,公司生产的液态金属Face ID支架、摄像头模组等已向小米、OPPO、华为等知名手机厂商批量供货,液态金属锁扣独家向特斯拉供货。公司液态金属冰刀的研发已制造出实样检测。凭借技术积累、工艺进步、高性价比的产品和优质的服务,公司与特斯拉、小米、华为、OPPO、蓝思科技、ABB等国内外知名客户建立了良好的合作关系。2019年,公司重点将配合知名手机客户进行铰链的设计和供应。

7月份,美的集团获得56家机构调研。美的集团表示,公司拥有国内领先的家电及暖通空调系统品牌,主要产品品类均居行业领导地位。公司能够提供全面且具竞争力的产品组合。同时,公司在品牌效应、规模议价、用户需求挖掘及研发投入等方面具备优势。

7月12日,三只松鼠在深交所创业板上市。上市之后,三只松鼠获得了48家机构调研。三只松鼠表示,巨大的消费市场促使诞生类似“中国雀巢”这样的企业机会。零食市场竞争格局仍未明朗。作为头部企业,公司整合供应链资源,三只松鼠通过数字化为驱动实现供应链前置和组织的高效率。

暴风集团称

实控人涉嫌对非国家工作人员行贿

□本报记者 潘宇静

7月31日晚间,暴风集团回复了深交所关注函。公司表示,实际控制人冯鑫因涉嫌对非国家工作人员行贿,被公安机关拘留。暴风集团公告显示,经核查,目前未收到针对公司的调查通知,公司实际控制人被公安机关拘留,目前不涉嫌单位犯罪,尚未得知是否与公司有关。

7月28日晚间,公司公告称,实际控制人冯鑫因涉嫌犯罪被公安机关采取强制措施,相关事项尚待公安机关进一步调查。随后,深交所对暴风集团下发了关注函。暴风集团称,目前公司核心人员稳定,力争各方面工作开展不受影响。近期公司将进一步压缩运营成本,降低各项成本费用,维持日常经营的稳定。同时,公司将积极与各相关方面沟通和汇报,争取最大限度的支持。

深交所发出的关注函,对暴风集团电视业务陷入债务危机进行了问询。

暴风集团此前披露的关于放弃优先认购权暨关联交易的公告显示,深圳暴风智能科技有限公司(简称“暴风智能”)将不纳入公司合并报表范围。深圳暴风智能有限公司系公司控制的子公司,注册资本4244.3218万元。暴风控股有限公司(简称“暴风控股”)将其持有的暴风智能6.748%的股权转让给北京忻沐科技有限公司(简称“忻沐科技”),公司放弃优先认购权。转让完成后,暴风控股持有暴风智能4.1335%股份,忻沐科技持有暴风智能6.748%股份。

深交所要求说明,暴风集团转让股权的原因,价格是否公允,公司放弃优先受让权的原因。暴风集团回复称,暴风控股转让部分暴风智能股权系依照其意愿的交易,交易价格系交易双方的协议价。公司放弃优先认购权主要系暴风智能的负债较高,公司已在合并报表中承担其较大亏损,继续增持不利于公司的持续经营。

暴风智能业绩持续恶化使暴风集团陷入困境。2016年度至2018年度,暴风智能亏损金额分别为3.58亿元、3.20亿元、11.91亿元。