

# 加快推盘狠抓回款 房企冲刺年度业绩目标

□本报记者 董添

## 严控资金风险

“‘三条红线’尚没有明文规定,但我们已经开始着手主动降负债。有的房企财务报表看起来让人困惑。比如,短期负债很高,账上现金却非常多。为什么不用多余的现金还债?财务数据要真实可靠,企业运行要更加规范。”某大中型地产企业财务总监对中国证券报记者表示。

“负债和杠杆降下来的同时,还要做到高周转,关键在于在拿地时就要考虑到区域楼盘的把控能力。”某大型地产操盘人士对中国证券报记者表示,“我们倾向以便宜的价格购买非热点地区地块,加大楼盘品质投入,把握改善型居住的痛点。楼盘会有聚集效应,把一个楼盘打造好,做成标杆,后续这个地区的其他楼盘销售难度就会降低。”

中国证券报记者了解到,四季度以来,开发商没有放缓融资脚步,百亿级别的债券融资案例有增无减。从融资用途看,借旧还新、补充流动资金是房企发债的主要原因。

中原地产研究中心统计数据显示,9、10月份,全国房企境内外融资大增。其中,境内债券发行金额超过1100亿元,较2019年同期的673亿元上涨63%,延续7月以来的高增长态势。

以信托方式融资的规模则下滑明显。某国有银行信托业务部门项目负责人对中国证券报记者表示,今年以来,很多房企信托融资受限。一些信托公司对大型知名房企关闭了融资通道,认为其负债超出了安全范围,甚至有的房企被要求提前还款。对于一些安全边际较高的房企,如果有利率更低的融资渠道,也不会选择信托。这种情况预计四季度会更加明显。

## 冲刺全年业绩目标

融资渠道收紧,房企要降杠杆就得加快推盘,积极促销,狠抓回款。

“只要项目房源实现签约,就计入当期销售金额,回款时间主要看首付款及银行贷款的到账时间,当务之急还是要把房子卖出去。”某大型房企负责人对中国证券报记者表示。

上述负责人表示,一些地区调控收紧,多是针对购房资质的限制。开发商只要找到合适的买主,按照流程交完首付款,商业银行贷款按照流程和规定进行批贷。只要银行贷款没有收紧,四季度回款速度和其



新华社图片

“金九银十”过后,房企年度业绩冲刺的脚步并未停歇。四季度作为房企业绩比拼、降低负债的关键时点,既面临销售、回款的压力,也面临债务到期、“三条红线”顶压的困境。进入11月份,受冬季天气影响,房地产项目开工将陆续受到影响,推盘率随之下降。中国证券报记者从多方了解到,房企在主动降低负债的同时,积极冲刺年度目标,销售仍是重中之重。

他季度基本没有区别。

一家中型地产公司人士对中国证券报记者表示,不少开发商将推盘节奏提前。往年的四季度是地产行业厮杀最热闹的时候,但今年的这一节点提前到了三季度。

“这并不意味着四季度没有作为。”上述中型地产开发人士对中国证券报记者表示,“很多楼盘的促销活动一直在进行。地产项目线上化促销成为趋势,将楼盘搬到线上参与‘双十一’等活动越来越常见。线上展示如果没有折扣较大的促销,很难吸引到眼球,也难以真正实现转化。通过前期的一些展示,很多用户开始关注线上购房这一新途径。四季度是对前期蓄下的客户有效转化的关键时点。因此,开发商线上活动力度不减。”

“四季度是全年业绩的冲刺节点。从目前情况看,除东北部分地区外,全国范围的开工情况还没有受到天气影响。对头部开发商而言,早就做到了在全国范围各个季度以平稳的节奏推盘。”某大型地产开发对中国证券报记者表示,“大开发商开工和推盘都没有问题,关键还是要看销

售的操盘能力。”

对于房地产行业的后续发展,多位业内人士指出,融资面临“三道红线”的考验,房企比拼更多的是负债率和安全性。

## 积极拓展新业务

除了开展地产业务,一些房企拓展利润率更高的业务,发力非地产业务增厚业绩,助力安全“过冬”。

以华夏幸福为例,面对房地产行业的变化,公司战略聚焦核心都市圈,一方面继续通过举办行业峰会、推动大数据招商等方式深耕产业,做大做强产业招商与服务,高利润率的产业园区业务收入占比逐年增加。

“地产业务利润率普遍在20%上下,公司产业新城的毛利率在85%以上。公司的产业新城项目已经在航空航天、大数据、人工智能等领域形成集聚效应。未来一段时间,将在半导体、集成电路领域发力,形成规模优势。”华夏幸福相关人士对中国证券报记者表示,“根据公司2020年半年报的数据,产业园区业务收入超过住宅地产收入。另外,公司加大对商业地产及相关业务的布局力度,在北京、广州、深圳、南京、武汉等地实现项目布局,在优质地区提供多层次产品,避免对单一业务的依赖。”

# 成交量下降 土地市场凉意浓

□本报记者 王舒嫻

数据显示,10月份全国土地市场成交量明显下滑,成交单价连续5个月下降,溢价率创7个月以来新低。土地流拍现象增多,10月流拍率超过10%。

专家表示,四季度是推地传统高峰期,但当前资金环境偏紧,房企拿地积极性降低。

## 热度下降

9、10两个月,多个热点城市出台调控政策,全国土地市场小幅降温。多位业内专家表示,在政策收紧的情况下,土地成

交溢价率或继续下降,土地成交量、价料稳中有所下降。

中国指数研究院数据显示,10月全国土地市场整体供应环比上涨7%,宅地供应较上月微增。其中,二线城市整体供应环比增逾三成。整体成交量环比下跌6%,成交均价环比降逾一成,出让金总额环比降近两成。

溢价率方面,10月全国300个城市土地平均溢价率为11%,较上月下降2个百分点。其中,住宅类用地平均溢价率为13%,较上月下降2个百分点。

“10月土地成交溢价率降至今年3月水平,市场热度明显下滑。这一方面与热点城市优质地块供应明显减少有关,另一方

面与‘三条红线’融资规则试点实施有关。在资金面收紧的背景下,企业拿地积极性明显回落,土地成交溢价下滑。”克而瑞研究中心市场研究总监马千里称。

土地流拍情况增多。克而瑞数据显示,流拍率环比上月增至10%以上。马千里表示,未来几个月流拍率或维持在较高水平。

## 节奏放缓

10月房企拿地规模下滑显著。中指院表示,经历二季度的积极补仓后,三季度房企调整拿地节奏,拿地规模整体低于上季度。10月房企拿地节奏再放缓,规模下滑明显。具体看,在50家代表房企中,仅有10家

企业拿地金额有所增加,39家企业10月拿地金额较前9个月均值下滑。

马千里指出,三季度以来,房企整体拿地节奏有所放缓,单月投资金额持续下滑。一方面,由于临近年底,大部分房企已完成了增储目标。另一方面,在融资监管要求下,部分高负债房企会减少拿地支出,加速销售回款,以降低财务杠杆率。

“仅少数优质地块才会有较高的竞拍热度,条件相对一般的宅地竞拍热度会有所下滑。多渠道拿地成为房企控制土地成本的重要方式,房企会更加重视高价值地块,聚焦市场前景明朗的地区,以便提前锁定业绩、降低风险。”克而瑞企业研究总监谢杨春说。

## 中船集团

### 拟2亿元增持中国重工

□本报记者 欧阳春香

中国重工11月4日晚公告,当日控股股东中国船舶重工集团有限公司(简称“中船重工”)之一致行动人中国船舶工业集团有限公司(简称“中船集团”)通过上交所集中竞价交易系统以自有资金增持公司股份1925.63万股,对应增持金额8086.49万元,并计划在未来6个月内继续增持公司股份,累计增持总金额不少于人民币2亿元(含本次已增持金额)。

2019年7月,“两船”合并启动;2019年10月25日,经国务院批准,“南船”中船集团与“北船”中船重工实施联合重组,新设中国船舶集团有限公司;2019年11月26日,中国船舶集团有限公司在北京揭牌。本次增持是中船集团首次以一致行动人的身份出现在中国重工的股东行列。

中国重工公告,本次增持前,中船集团未持有公司股份;中船重工直接持有公司股份81.46亿股,占比35.73%;中船重工及其一致行动人共同持有公司股份145.21亿股,占比63.68%。本次增持后,中船集团直接持有公司股份0.19亿股,占比0.08%;中船重工及其一致行动人共同持有公司股份145.40亿股,占比63.77%。

中国重工称,基于对公司投资价值的认可及对未来发展前景的信心,中船集团计划自本公告披露之日起6个月内,通过上交所集中竞价交易系统继续择机增持公司股份,累计增持总金额不少于人民币2亿元(含本次已增持金额)。本次增持股份计划不设价格区间,中船集团将根据公司股票价格情况及市场整体趋势逐步实施增持。中船集团本次增持以及后续增持计划的资金来源全部为其自有资金。

中国重工为“北船”中船重工旗下全产业链的舰船研发设计制造上市公司。2018年8月8日至2019年6月5日,中国重工控股股东中船重工耗资13.48亿元增持公司股份3.25亿股,占总股本的1.42%。

分析人士称,“两船”合并以来,涉及“两船”旗下上市公司的重组或整合尚未见启动,本次增持或是为后续两船上市公司层面的重组铺路之举。

## 机构调研

### 19家手机产业链公司

□本报记者 张兴旺

Wind数据显示,四季度以来,机构密集调研歌尔股份、传音控股、领益智造、TCL科技等19家手机产业链公司。

业内人士分析,苹果和华为旗舰新机发布,叠加电商“双十一”促销策略,5G手机或迎来一轮换机潮,产业链相关公司将受益。

## 密集调研

Wind数据显示,四季度以来,有16家手机产业链公司被20家以上的机构调研。其中,8家公司获得超过100家机构调研。

手机厂商传音控股深耕非洲市场。Wind数据显示,10月份,192家机构调研传音控股。传音控股表示,公司自成立以来始终坚持深耕非洲、南亚、东南亚等新兴市场。公司将基于在新兴市场的领先优势,以本地需求为导向,积极推进技术创新、产品创新和管理创新,持续向新兴市场推广和普及新一代信息技术。

卓胜微的产品主要应用于手机等移动智能终端。Wind数据显示,四季度以来,132家机构调研了卓胜微。卓胜微表示,随着信息技术的升级浪潮,5G通信等新兴应用涌现,将带动新一轮换机潮,未来射频前端市场增长空间广阔。

据市场调研机构IDC数据,三季度全球智能手机出货量达3.54亿部,同比下滑1.3%。长江证券认为,2020年或开启消费电子需求与创新的新周期,5G换机周期将刺激存量替换需求在未来几年集中爆发,中长期行业成长空间大。

## 苹果产业链受关注

中金公司指出,10月份新机密集发布,叠加延迟的换机需求,iPhone12未来出货可期,产业链相关公司表现值得关注。

Wind数据显示,四季度以来,机构密集调研歌尔股份、领益智造、欧菲光、蓝思科技、信维通信、大族激光等8家苹果产业链公司。

苹果是蓝思科技主要客户之一。Wind数据显示,四季度以来,26家机构调研蓝思科技。蓝思科技接受机构调研时表示,三季度实现营业收入105.15亿元,同比增长13.85%;归属于上市公司股东的净利润为15.20亿元,同比增长20.20%,为公司四季度及明年一季度生产经营的持续稳定向好奠定了坚实基础,公司有望实现多个季度的高效、高质量发展。

欧菲光是苹果和华为产业链公司。Wind数据显示,四季度以来,28家机构调研欧菲光。欧菲光表示,四季度会有很多不确定性,但从一至三季度的经营结果以及四季度的订单情况看,公司对全年业绩持谨慎乐观。

大族激光是苹果产业链公司。Wind数据显示,10月份,4家机构调研大族激光。大族激光表示,随着5G换机进程推进,消费电子行业进入新一轮创新周期。消费电子行业景气度和设备需求逐步回升,主流手机厂商今年以来推出了各自的5G机型,带动公司消费电子业务及产品订单超预期增长。消费电子行业景气度提升,同时产品生态及创新增强,有望推动公司相关业务持续增长。

## 中国酒业协会预计

# “十四五”酒业利润将年均增长8.7%

□本报记者 潘宇静

日前,中国酒业协会发布《中国酒业“十四五”发展指导意见(征求意见稿)》,提出“十四五”期间行业利润年均递增8.7%。

中国酒业协会理事长宋书玉表示,酒业将重新构建生态体系,缓解产业总量过剩与优质个性化不足之间的矛盾。

## 打造世界级产业集群

上述征求意见稿指出,“十三五”末的2020年,完成酿酒总产量5810万千升,较“十二五”末下降19.0%;完成产品销售收入8590亿元,较“十二五”末下降6.7%;实现利润1716亿元,较“十二五”末增长68.1%。其中,完成白酒产量750万千升,较“十二五”末下降43.0%;完成白酒产品销售收入5900亿元,较“十二五”末增长6.0%;实现利润1460亿

元,较“十二五”末增长100.1%。

宋书玉介绍,预计在“十四五”末的2025年,中国酒类产业实现酿酒总产量7010万千升,较“十三五”末增长20.7%,年均递增3.8%;实现销售收入12130亿元,较“十三五”末增长41.2%,年均递增7.1%;实现利润2600亿元,较“十三五”末增长51.5%,年均递增7.7%。

其中,白酒产量将稳定控制在800万千升,较“十三五”末增长6.7%,年均递增1.3%;销售收入8000亿元,较“十三五”末增长35.6%,年均递增6.3%;实现利润2000亿元,较“十三五”末增长37.0%,年均递增6.5%。

宋书玉指出,酒产业目标是打造世界级产业集群,合理布局,拉动和提升产业链。着力打造名酒产区,以产区作为世界名酒品质和价值的表达方式,建设和优化产业品牌。提升产业水平,扶持个性多元、国际表达的

酒庄、工坊等新兴商业模式。打造世界级酒村、酒镇、酒城、酒都,提升产业能级,实现价值提升。

中国酒业协会建议,推进葡萄酒种粮融合;加大葡萄酒行业金融信贷扶持力度,建立完善农贷风险转移和补偿机制,加大对国产龙头葡萄酒企业的贷款支持,推进我国葡萄酒产业发展等。

## 推动高质量发展

“提效”和“创新”成为酒企高质量发展的关键词。

茅台集团总经理李静仁表示,从产业布局看,高质量发展主要依靠优化产业结构、资源布局更加合理、效益提高,企业要具备世界一流的竞争力、创新驱动力和品牌张力。

张裕公司董事长周洪江称,张裕正在推

进企业数字化转型,从种植、生产、销售以及营销层面实施数字化,打造从“葡萄园到餐桌”的数字化管控能力。“80后”“90后”成为消费主力,及时捕捉到消费者需求的变化才可以成功。

泸州老窖总经理林峰表示,“十四五”期间,公司主要围绕文化、质量、智慧、年轻、绿色等方向开展工作。“百年品牌靠质量,千年品牌靠文化。泸州老窖把工厂体系产业链联通,同时提高效率,提高精准化,以年轻的方式创造新的泸州老窖,绿色要延伸到整个生态链。”

盛初集团董事长王朝成表示,白酒行业市场环境出现变化,一个是总量变化,一个是结构变化,浓香型产品的大型企业面临挑战。泸州老窖常务副总经理李小刚认为,白酒产业向文化、品质、品牌以及原产地集中的步伐加快,行业从“规模扩张”向“价值增值”转变。