

上半年毛利率下滑 提升产品力成房企共识

Wind数据显示,申万房地产行业披露了上半年业绩的143家房企销售毛利率算术平均值为26.9%,较去年同期减少了4个百分点,近4年来首次跌破30%。尽管提升产品力与品质成为众多房企的共识,但对于行业毛利率未来表现仍存在较大分歧。

●本报记者 张军



视觉中国图片

“下滑”成为关键词

Wind数据显示,上述披露了上半年业绩的143家房企,2018年-2020年同期销售毛利率算术平均数分别为30.7%、30%、30.9%。今年上半年为26.9%,同比减少了4个百分点,近4年来首次跌破30%。

中国海外发展上半年毛利率为28.5%,净利润率为19.3%;去年同期分别为30.6%、23.2%。对于毛利率表现,中国海外发展的表述由去年同期的“继续维持于行业领先水平”变为今年的“保持行业一流水平”。

上半年,万科房地产开发及相关资产经营业务的结算毛利率为18.0%,去年同期为24.1%,下降了6.1个百分点。保利地产上半年的毛利率为32.5%,同比下降了3.22个百分点;净利率为16.32%,同比下降了1.75个百分点。

“下滑”成为众多房企提到的关键词。如保利地产称,“上半年公司毛利率与行业利润率下行趋势一致”;万科董事、总裁、首席执行官祝九胜表示,“整个行业毛利下降是看得见的。”

但对于行业未来表现存在分歧。保利地产认为,随着高地价项目陆续体现,毛利率表现仍将承压。祝九胜则预测,行业毛利率会回归到合理回报水平。某TOP30房企投资总监认为,要消化新一轮的行业“阵痛”预计要3-4年。

华侨城A表示,目前行业毛利率处于下行趋势,预计公司的地产业务毛利率也会存在一定程度的下滑。公司基于成熟的成片综合开发模式,以及包括文旅综合项目在内的各板块及业务相互融合形成有机整体,产生了明显的协同与集群效应,未来地产业务毛利率水平会趋于平稳。

合理确定溢价率

8月30日晚,北京第二批集中供地出让规则发布。之前,南京、深圳、广州等地已陆续公布相关规则。

北京提出,积极响应自然资源部最新调控要求,在综合考虑项目所在圈层、房价水平、起始地价、竞争方式、周边市场情况等因素的基础上,合理确定土地溢价率,通过控房价、限地价,为企业预留合理利润空间。

从公布的地价上限看,北京第二批地

块整体溢价率控制在10%以内,单宗溢价率不高于15%。竞买达到地价上限后,除继续采取竞政府持有商品住房产权份额、投报高标准商品住宅建设方案等方式确定土地竞得人外,北京还提出了“首次采取以摇号方式确定竞得人”的方式。

降低竞拍名义溢价率上限是多城落实新调控要求的一个共同措施。成都8月24日发布了75宗地块出让文件,绝大多数地块溢价率未超10%。

同时,竞自持、竞配建等可能提高实际溢价率的内容也有所改变。其中,成都全面取消“竞配建”,均采用“限价、定品质、竞地价”的竞拍规则。南京的出让文件明确提出,地块按“限房价、定品质、竞地价”的方式出让。

品质“战”打响

在“竞品质”方向等因素引导下,提升产品力和品质成为众多房企未来要走的“路径”。

记者注意到,“竞品质”的导向体现在南京、杭州、北京等地第二批集中供地出让规则中。其中,北京提到,“本次挂牌交易的商品住宅用地继续设置最低品质

保障要求,未来住宅要实现绿色建筑二星级标准、采用装配式建筑且装配率达到60%、设置太阳能光伏或光热系统。”等。

同时,“品质”也成为不少房企的发力方向。中南建设表示,下半年公司房地产业务将坚持大众主流住宅产品定位,深化健康住宅的核心理念,持续推进标准化,提升产品质量,在提高运营周转效率基础上,适度控制规模增速,努力实现合同销售合理增长,确保预售资源竣工和收入确认。

融创中国提出,供地政策的不断优化,能够有效达到限价、控地价、提质量的目标,支持企业在不断寻求打造高质量产品的同时拥有合理的利润空间,引导行业更加健康良性发展。

世茂集团表示,上半年公司秉持“以产品为核心”的理念,从产品端夯实市场竞争力,多个项目热销。未来公司将坚持走稳健发展、品质致胜之路,积极拥抱变化。

业内人士认为,房地产行业将迎来“竞品质”时代,做好产品与服务是企业健康发展的前提。产品力将成为企业发展的核心竞争力,拥有高品质产品的企业未来在销售端将崭露头角。

溢价率上限下调 广深将开启今年第二轮集中供地

●本报记者 武卫红

在“稳地价、稳房价、稳预期”的背景下,广州与深圳对土拍规则进行了调整优化,土地溢价率上限大幅下调,并出台了地价房价联动机制等措施,严格控制楼面地价,进一步稳定市场预期。

住宅用地集中出让

上半年,广深两地房价涨幅位居全国前列。同时,在上半年的首次集中供地中,广深两地多个热点区域地块吸引众多房企激烈争夺,并以较高的溢价率成交,引发各界密切关注。

8月29日,在重新调整规则后,深圳市再次发布今年第二批住宅用地集中出让公告,涉及地块不变,共22宗地,合计用地面积约83.4公顷,总建筑面积约279.92万平方米,挂牌起始总价421.98亿元,计划于9月28日集中出让。

在此之前,广州已于8月26日集中挂牌第二批共48宗商品住宅用地。合计用地面积305公顷,建筑面积879万平方米,出让起始总价1124亿元,折合楼面单价

12791元/平方米,计划于9月26日和27日集中网上限时竞价。

在“两集中”供地新政指导下,今年4月,广州首次集中供地共出让用地48宗,最终成交42宗,流拍6宗,楼面均价为11338元/平方米,平均溢价率为14.6%,总成交金额906亿元。值得注意的是,部分热门地块引发房企激烈争夺,共有8宗地溢价率超过40%。

相比之下,今年深圳首次集中供地共出让用地6宗,楼面均价15212元/平方米,平均溢价率为22.5%,部分热点地块溢价率近45%,成交总金额138亿元。

调整优化规则

记者梳理发现,深圳此次通过严格市场准入、优化竞价方式、强化“房地联动”等措施,对土拍规则进行了大幅调整与优化。

相比首次供地,深圳此次土拍主要采用“三限双竞+摇号”方式。溢价率上限统一由45%调整为15%,达到溢价率上限后,南山T403-0401宗地、龙华A916-0572宗地直接采用摇号方式确定

竞得人,其余用地采用“竞自持租赁住房+摇号”方式确定竞得人。

在限价方面,深圳通过“房地联动”方式,进一步下调住房销售限价。在原限价基础上,新房销售限价下调3%-9.2%不等,安居型商品房销售限价下调2.8%-9.1%不等,通过价格引导进一步稳定市场预期。

深圳则明确要求,联合拿地地方都应该具备房地产开发资质,参与拿地的房企最多只能竞得3宗地。

与深圳类似,广州此次全面完善了土拍规则。与首次集中供地相比,广州此次供地主要采用“限地价、限房价、竞自持、摇号”等方式,其中黄埔、南沙热点区域更突出地价房价联动,并规定首套住房房房贷(或个人)购房总套数占新建商品住房规划总套数的比例不低于50%。

溢价率方面,规定最高溢价率不得超过15%,相比首次供地45%的溢价率明显下跌。其中,海珠T泰路地块溢价率仅为9.9%。

此外,广州进一步健全市场准入机制,严格禁止房企穿“马甲”参拍,同一申请人只能进行一次交易申请(含联合申请)。

证券代码:000835 证券简称:*ST长动 公告编号:2021-097

长城国际动漫游戏股份有限公司

关于子公司被债权人申请破产清算的提示性公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、子公司被申请破产清算基本情况

长城国际动漫游戏股份有限公司(以下简称“公司”或“长城动漫”)子公司滁州长城国际动漫旅游股份有限公司(以下简称“滁州创意园”)于2021年8月30日收到债权人华融融资租赁(上海)有限公司潍坊分公司送达的《破产申请书》副本。《重整申请书》称,滁州创意园作为债务人,不能清偿到期债务,并且资产不足以清偿全部债务,且已明显缺乏清偿能力,请求滁州市南谿区人民法院依法对滁州创意园进行破产清算。

(一)申请人基本情况

申请人:华融融资租赁(上海)有限公司潍坊分公司

统一社会信用代码:91370700MA3D35AK1T

法定代表人:朱华

类型:台港澳分公司

住所:潍坊市峡山区岱峡街197号3号楼10楼

申请人与公司、公司董事、监事、高级管理人员,公司持股5%以上的股东及实际控制人不存在关联关系,亦不存在一致行动关系。

(二)申请人对子公司的债权债务情况

公司与申请人华融融资租赁(上海)有限公司潍坊分公司与被申请人滁州创意园、长城影视文化企业集团有限公司、赵悦男、赵非凡融资租赁合同纠纷纠纷一案,滁州市中级人民法院作出(2019)鲁07民初30号《民事判决书》,山东省高级人民法院作出(2020)鲁民终1608号《民事判决书》,判决1.被申请人滁州创意园向申请人支付租金22,704,000.26元及首期应付租金违约金(以5,128,800.00元为基数,按日万分之五自2018年12月1日起计算至2018年12月6日止,以4,588,808.26元为基数,按日万分之五自2018年12月6日起计算至实际支付之日止);2.被申请人滁州创意园向申请人支付律师代理费30,000元,保险费22,500元;3.长城影视文化企业集团有限公司、长城动漫、赵悦男、赵非凡对上述第1、2项请求承担连带清偿责任。4.案件受理费、保全费共计155,710元;二审受理费3625元由被申请人等主体承担。

鉴于当前公司及子公司的财务状况,未能向申请人支付上述款项。

二、被申请破产清算子公司情况

1.滁州创意园基本情况

公司名称:滁州长城国际动漫旅游股份有限公司

统一社会信用代码:913411000680538543

注册资本:22,300万元人民币

法定代表人:吴卓雷

类型:其他有限责任公司

住所:安徽省滁州市醉翁西路1号

经营范围:动漫基地、教育培训基地和主题公园建设经营管理;旅游项目开发服务;动

漫(不含动画片)及其周边产品的开发、制作;文化活动的组织策划;电子商务服务;旅游用品(除预包装食品)和工艺美术品批发、零售;项目策划;场地租赁;会议服务;餐饮服务;停车服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例
1	长城国际动漫游戏股份有限公司	12,100	54.26%
2	杭州长城动漫游戏有限公司	10,200	45.74%
	合计	22,300	100.00%

3.财务状况:

项目	2021年6月30日 (未经审计)	2020年12月31日
资产总额	391,135,854.52	402,889,886.24
负债总额	219,172,682.38	208,440,133.17
净资产	172,143,172.14	194,449,753.07

4.风险警示

鉴于本次子公司被申请破产清算尚待法院受理并裁定,该事项尚存在不确定性。公司将持续关注该事项进展,严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规及规章制度的要求,及时、认真履行信息披露义务,及时做好信息披露工作。

《中国证券报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)为公司指定的信息披露媒体,公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准,敬请广大投资者理性投资,注意投资风险。

五、备查文件

1、《破产申请书》。

特此公告。

长城国际动漫游戏股份有限公司董事会
2021年8月31日

证券代码:002353 证券简称:杰瑞股份 公告编号:2021-054

烟台杰瑞石油服务集团股份有限公司

关于控股子公司德州联合石油科技股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市恢复审核的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示:

一、公司分拆控股子公司德州股份至深交所创业板上市事项尚需履行中国证券监督管理委员会注册程序,存在不确定性。

烟台杰瑞石油服务集团股份有限公司(以下简称“公司”)分拆控股子公司德州联合石油科技股份有限公司(以下简称“德州股份”)至深圳证券交易所(以下简称“深交所”)创业板上市,根据深交所2021年7月22日发布的《创业板上市公司2021年第1次审议会议结果公告》,审议结果为:德州联合石油科技股份有限公司(首发)符合发行条件,上市条件和信息披露要求。详见公司披露于巨潮资讯网的2021-043号公告。

德州股份为本次发行聘请的律师事务所因其为其他公司提供的法律服务而被中国证监会立案调查。根据《深圳证券交易所创业板股票发行上市审核规则》第六十四条的相关规定,深圳证券交易所于2021年8月18日中止德州股份发行上市审核。详见公司披露于巨潮资讯网的2021-048号公告。

德州股份已完成恢复审核所需的全部资料,2021年8月31日德州股份向深圳证券交易所申请恢复上市审核。根据《深圳证券交易所创业板股票发行上市审核规则》第六十六条的相关规定,2021年9月31日,深圳证券交易所同意德州股份恢复发行上市审核。

公司将持续关注德州股份首次公开发行股票后续进展情况,并根据相关法律法规要求及时履行信息披露义务。请广大投资者理性投资,注意投资风险。

特此公告。

烟台杰瑞石油服务集团股份有限公司董事会
2021年8月31日

证券代码:002179 证券简称:中航光电 公告代码:2021-063号

中航光电科技股份有限公司

关于注销可转换公司债券募集资金专户的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、募集资金基本情况

公司公开发行可转换公司债券共募集资金1,300,000,000.00元,扣除主承销商承销及保荐费用9,232,600.00元,主承销商(保荐人)华创证券有限责任公司于2018年11月9日划入公司募集资金专户共计1,290,767,400.00元。上述募集资金到位情况已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具XYZH/2018XA-A04653号验资报告。2018年11月9日除除其他发行费用2,547,443.15元,募集资金净额1,288,219,956.85元。

二、募集资金存放及管理情况

为规范募集资金的管理和使用,公司分别与华创证券有限责任公司、中航证券有限公司和中国银行股份有限公司河南省分行、中国建设银行股份有限公司洛阳分行、中信银行股份有限公司郑州分行签署了《可转换公司债券募集资金三方监管协议》,三方监管协议的内容与深圳证券交易所三方监管协议范本不存在重大差异。

公司在公开发行可转换公司债券募集资金使用过程中严格按照《募集资金使用管理

办法》和《可转换公司债券募集资金三方监管协议》的规定执行,保持与保荐机构的沟通,并接受保荐机构的监督,不存在违反管理办法和协议约定的情形。

三、募集资金销户情况

鉴于公司募集资金已使用完毕,根据《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等募集资金专户使用的相关规定,公司于近日将募集资金账户利息转入公司自有资金账户,其中由中国建设银行募集资金专户(账号:41050168620800001065)转入2412.67元,由中信银行募集资金专户(账号:8111101012700855766)转入642.66元,并办理了上述两个专户的注销手续。公开发行可转换公司债券募集资金专户注销后,公司与各开户银行及华创证券有限责任公司、中航证券有限公司签署的《募集资金三方监管协议》就此终止。特此公告。

中航光电科技股份有限公司
董 事 会
二〇二一年九月一日