

部分城市楼市成交回暖库存下降

受销售回暖影响,近期多地新房企存明显下降。同时,房企拿地更为理性。机构预计,四季度房地产行业流动性状况将得到改善。

● 本报记者 董添



视觉中国图片

一线城市楼市成交环比上升

中指研究院监测数据显示,10月11日至10月17日,一线城市楼市整体成交环比上升53.7%。其中,广州升幅最大,约为150.17%;深圳居其次,升幅约为59.45%。从同比数据看,楼市整体成交仍下降,降幅为18.5%。其中,上海降幅约为43.35%。重点监测城市库存量环比下降0.83%。其中,南京降幅约为1.19%,北京降幅为1.17%,福州降幅为1.12%。

前9个月,全国商品房销售量和开发投资量整体处于高位。国家统计局数据显示,1-9月份,商品房销售面积为130332万平方米,同比增长11.3%,比2019年1-9月份增长9.4%,两年平均增长4.6%。其中,住宅销售面积增长11.4%,办公楼销售面积增长3.1%,商业营业用房销售面积增长0.7%。商品房销售额134795亿元,增长16.6%,比2019年1-9月份增长20.9%,两年平均增长10.0%。其中,住宅销售额增长17.8%,办公楼销售额增长0.5%,商业营业用房销售额增长0.5%。2021年1-9月份,全国房地产开发投资112568亿元,同比增长8.8%,比2019年1-9月

份增长14.9%,两年平均增长7.2%。其中,住宅投资84906亿元,同比增长10.9%。

中指研究院指数事业部研究副总监陈文静表示,随着部分重点城市第二批次地块完成出让,叠加房企流动资金压力缓解,房地产投资额有望进一步好转。

土地市场热度下降

10月19日,长沙第二批集中供地出让结束。初始共有29宗地块挂牌,起始总价达280.9亿元。正式出让前,8宗地块中止出让,8宗地块终止出让。在剩余的13宗地块中,3宗流拍,10宗地块均以底价成交,合计出让规划建筑面积208.9万平方米,总成交金额88.47亿元,平均成交楼面均价为4444元/平方米。

“长沙首轮集中供地市场呈现较热态势,但第二批集中供地热度出现回落。”中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,“除了资金压力,土拍门槛提升使得房企拿地更为理性,从禁马甲、限制拿地宗数、提高保证金比例、竞品质地块需先提供建设方案、现房销售等角度提

高了要求。”

克而瑞研究中心指出,首轮集中供地长沙热度颇高,熔断、摇号频现,企业积极“抢地”,甚至产生“地王”。在第二轮集中供地中,成交地块以本地开发商为主,外地品牌房企仅有金茂、龙湖有所斩获,其余地块均被长沙本地房企竞得,长房、天祥置业、城北置业等均有所斩获,而城发恒伟成为唯一拿下2宗地块的房企。下半年以来,长沙商品住宅成交低迷,“金九”销量同比下降四成以上。

从前三季度土地市场整体成交情况看,受第二轮土拍延迟、土地市场降温等因素影响,成交量出现一定程度的下滑。

国家统计局数据显示,2021年1-9月份,房地产开发企业土地购置面积为13730万平方米,同比下降8.5%;土地成交价款9347亿元,同比增长0.3%。

同时,新开工面积出现下降态势。前9个月,全国房地产开发企业房屋施工面积928065万平方米,同比增长7.9%。其中,住宅施工面积656884万平方米,同比增长8.2%。房屋新开工面积152944万平方米,同比下降4.5%。其中,住宅新开工面积113374万平方米,同比下降3.3%。房屋竣工面积51013万

平方米,同比增长23.4%。其中,住宅竣工面积36816万平方米,同比增长24.4%。

业内人士预计,为保障中长期住房供给稳定,在四季度的第三轮集中供地中,资金实力较强的房企有望得到更多拿地机会。

掘金地产板块

针对房地产企业的投资价值,光大证券研报表示,预计四季度房地产行业流动性紧张情况将得到改善,开发贷和按揭贷将持续回暖,竣工端将维持较高增速,房地产板块的表现值得期待。看好经营能力等综合实力较强的龙头房企。

诸葛找房指出,“三条红线”新规运行已满一年。大部分房企将降负债、降杠杆、保障现金流作为主要任务,通过积极调整债务结构,构建债务安全边界。

根据诸葛找房监测数据,不少大型房企采取多种手段降低负债,保障资金链安全。销售规模在2000亿元以上的头部房企大多处于绿档,有息负债规模增速为3.72%。这些企业融资难度相对较低。

债到期日期临近,今年四季度房企仍面临压力。

光大证券研报数据显示,截至三季度末,地产美元债存量规模为2215.45亿元,其中以高收益地产美元债为主,规模为1348.49亿元,占比达60.87%。投资级地产美元债存量规模相对较少,占比约24.22%。

从发行主体看,目前地产美元债存量规模较大的房企有中国恒大、碧桂园、佳兆业集团、融创中国、世茂集团等。

从到期情况看,2021年四季度和2022年全年到期压力较大。其中,2021年四季度共有92.95亿美元到期,2022年全年共有544.16亿美元到期。

16家房企前三季度业绩预喜

● 本报记者 张军

数据显示,截至10月19日12时,41家A股房企发布前三季度业绩预告,预增和扭亏房企合计16家。其中,6家房企因财务费用下降、业务调整等实现扭亏。

9月新房销售市场延续降温态势,房企销售额继续回落,土地市场也明显降温。有机构认为,根据监管部门近期表态,信贷额度和利率等方面或有改善,有望带动销售端企稳。

部分房企预增幅度较大

Wind数据显示,在已披露业绩预告的41家房企中,10家预增,9家首亏,13家续亏,3家预减。中洲控股、深物业A、津滨发展业绩预增幅度居前。中洲控股预计前三季度归母净利润为28084.85万元-40113.13万元,同比增长186.24%-308.83%;深物业A预计前三季度归母净利润为77400万元,同比增长302.26%。二者预增原因均包含结算项目毛利率同比提升。

财信发展预计前三季度归母净利润亏损2220.28万元-4420.28万元。公司表示,前三季度新增交房项目规模较上年同期下降,同时交房的产品类型毛利率同比下降。

在9家首亏房企中,沙河股份预计前三季度归母净利润亏损3000万元-3200万元。公司表示,销售业绩同比上升,但由于项目未满足结转收入条件,导致毛利率同比减少。

16家预减和续亏房企给出的原因多样。中交地产预计前三季度归母净利润同比下降。原因包括,前三季度获取新项目数量及土地储备面积均较大幅超过以往年度,多数项目尚处于前期开发阶段,新项目所需人员增加,导致管理费用增加;达到预售节点的项目较上年同期增加,销售费用相应增加。

广宇发展预计前三季度归母净利润亏损。公司表示,受房地产行业环境、房地产调控信贷政策等因素影响,交付项目数量、结转收入、利润较上年同期下降;公司积极拓展业务规模,新获取项目尚处于前期开发阶段,由于房地产行业结转收入呈现周期性,公司前期投入尚未达到结转条件等。

中国证券报记者注意到,金科股份日前披露的调研纪要显示,目前市场变化较快,公司根据同区域不同板块、市场情况及各个项目实际情况,实施一盘一策。公司进一步根据项目去化速度与竞争态势,对其进行分类管理,制定不同营销计划,价格策略、付款策略都有所不同。

降本增效

6家房企因财务费用下降、业务调整等实现扭亏。

ST海投预计前三季度归母净

利润为4965.28万元-7447.92万元,同比增长248.28%-322.41%。主因是前三季度公司财务费用下降和投资收益增加。

阳光股份预计前三季度归母净利润为1100万元-1600万元。原因是公司前三季度住宅尾盘销售增加,且财务费用减少。

世联行预计前三季度归母净利润为10000万元-12500万元。世联行表示,公司深入推进“大交易”和“大资管”发展战略。“大交易”根据市场环境变化调整业务策略,整合渠道营销资源,提升成交效率,收入实现同比增长,业务结构的变化对大交易的成本和毛利产生一定影响。“大资管”业务聚焦专业服务能力,城市资产管理业务稳定发展,收入持续增长。另外,空间运营业务实现大幅减亏。

销售市场降温

国家统计局10月18日公布的数据显示,前9个月,全国房地产开发投资额同比增长8.8%。这是该指标今年以来首次进入个位数水平。

在此背景下,房企销售端明显降温。中指研究院数据显示,9月,TOP100房企销售额同比增长率均值为-25.1%。

平安证券研报显示,9月商品房销售面积、销售额分别同比下降13.2%、15.8%,全国新房销售均价环比下降3%至9758元/平方米,跌破万元水平。中原地产统计数据显示,已有鄂州、东阳、张家口、菏泽、岳阳、昆明、沈阳、江阴等城市出台“限跌令”政策。

从房企来看,保利发展9月实现签约面积247.55万平方米,同比减少28.75%;实现签约金额360.18亿元,同比减少28.42%。中国海外发展9月实现合约物业销售额约203.73亿元,同比下降41.6%。

央行日前表示,近期个别大型房企风险暴露,金融机构对房地产行业的风险偏好明显下降,出现了一致性的收缩行为,房地产开发贷款增速出现较大幅度下滑。针对这些情况,人民银行、银保监会已于9月底召开房地产金融工作座谈会,指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理政策,保持房地产信贷平稳有序投放,维护房地产市场平稳健康发展。

西南证券表示,9月27日央行例会提到“维护房地产市场的健康发展,维护住房消费者的合法权益”。9月29日央行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会,再提“两个维护”。10月15日,央行第三季度金融统计数据新闻发布会继续强调“两个维护”,并针对市场关注的房地产信贷管理、房企潜在信用风险以及境外房企美元债价格下跌等问题作出回复。央行半个多月三次释放稳定信号,预计房地产方面的信贷环境或改善。

房企多措并举应对美元债下跌

● 本报记者 武卫红

10月份以来,地产美元债价格再次大幅下跌。机构预测,今年四季度房企债务到期压力较大,地产美元债市场仍面临较大压力。面对市场剧烈波动,多家房企动用真金白银回购美元债,释放积极的信号。

回购提振市场信心

业内人士表示,近年来房地产企业美元债发行规模不断攀升。但2021年以来,投资者的风险偏好降低,地产美元债市场持续大幅波动,其中高收益板块波动更为剧烈。

根据market iboxx中资美元债回报指数,9月份,地产美元债价格下跌7.94%,其中投资级和高收益产品分别下跌1.69%和10.87%。10月份以来,地产美元债市场继续下滑。截至10月15日的一周内,地产美元债整体价格再次下跌0.87%。

此前,央行在第三季度金融统计数据发布会上表示,相关部门已关注到境外房企美元债市场的变化,将敦促发债企业及其股东严格遵守市场纪律和规则,按照市场化、法治化原则,妥善处理好自身的债务问题,积极履行法定偿债义务。

多家房企动用真金白银回购美元债。10月15日,中国奥园发布公告称,再

次回购300万美元的美元债,今年以来回购金额已达1500万美元。

正荣地产发布公告称,已在公开市场回购3300万美元优先票据,涉及7种美元票据。公司表示,将继续关注市场状况和财务结构,并可能在适当时候再次回购。

此外,龙光集团于近日发布公告称,已在公开市场提前购回部分2022年到期年息为5.75%的优先票据,购回总额为1000万美元。龙光集团也表示,未来可能进一步回购其优先票据。

部分房企美元债存量较大

业内人士表示,随着部分地产美元

证券代码:600499 证券简称:科达制造 公告编号:2021-092

科达制造股份有限公司关于股票交易异常波动公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●科达制造股份有限公司(以下简称“公司”)股票于2021年10月15日、10月18日、10月19日连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%,根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定,属于股票交易异常波动的情形。

●经公司自查并向第一大股东梁桐灿先生核实确认,截止本公告披露日,确认不存在应披露而未披露的重大事项。

●目前,公司静态市盈率高于所属专用设备制造行业水平;参股公司蓝科锂业属于公司战略投资板块,未纳入公司合并报表范围,其收益受碳酸锂市场价格波动的影响较大;公司人造石墨及石墨化业务的营收规模较小。敬请广大投资者理性投资,注意投资风险。

一、股票交易异常波动的具体情况

公司股票于2021年10月15日、10月18日、10月19日连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%,根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定,属于股票交易异常波动的情形。

二、公司关注并核实的相关情况

根据上海证券交易所的相关规定,公司董事会对公司、第一大股东梁桐灿先生就相关事项进行了核实,现说明如下:

1、生产经营情况

经公司自查,公司目前经营情况及外部环境未发生重大变化,公司经营活动正常,不存在影响公司股票交易价格异常波动的重大事宜,不存在应披露而未披露的重大信息。

2、媒体报道、市场传闻、热点概念情况

经公司自查,公司未发现对公司股票交易价格可能产生重大影响的媒体报道、市场传闻及热点概念。

4、其他股价敏感信息

公司董事、监事、高级管理人员及公司第一大股东在本次股票交易异常波动期间不存在买卖公司股票的情况。公司未发现其他可能对公司股票交易价格产生较大影响的重大事项。

三、公司董事会声明

公司董事会确认,本公司没有任何根据《股票上市规则》等有关规定应披露而未披露的事项或与该等事项有关的筹划、商谈、意向、协议等,董事会也未获悉根据《股票上市规则》等有关规定应披露而未披露的、对本公司股票及其衍生品种交易价格可能产生较大影响的信息;公司前期披露的信息不存在需要更正、补充之处。

四、相关风险提示

(一)二级市场交易风险

公司股票连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过20%,属于股票交易异常波动。根据中证指数有限公司网站发布最新数据,截至2021年10月18日收盘,公司所处行业静态市盈率41.08倍,公司静态市盈率126.79倍,远高于所属专用设备制造行业水平。

(二)其他风险提示

公司间接持有青海盐湖蓝科锂业股份有限公司(以下简称“蓝科锂业”)43.58%股权,为蓝科锂业第二大股东。参股公司蓝科锂业属于公司战略投资板块,根据《企业会计准则》,蓝科锂业未纳入公司合并报表范围,其对公司的利润贡献将于投资收益中列示。近期市场对蓝科锂业关注度较高,其收益受碳酸锂市场价格波动的影响较大。

此外,公司负极材料业务目前主要为人造石墨的生产、销售,以及石墨化加工业务,截至2021年6月30日,公司以人造石墨为主的锂电材料产品营业收入占比约为3.43%,对公司业绩影响较小。敬请广大投资者理性投资,注意投资风险。

公司郑重提醒广大投资者,公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn),有关信息均以公司在上述指定媒体披露信息为准。

特此公告。

科达制造股份有限公司董事会

二〇二一年十月二十日

证券代码:603773

证券简称:沃格光电

公告编号:2021-094

江西沃格光电股份有限公司

关于签订募集资金专户存储四方监管协议的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会2018年3月23日《关于核准江西沃格光电股份有限公司首次公开发行股票批复》(证监许可[2018]519号)核准,公司向社会公众发行人民币普通股(A股)23,648,880股,每股面值人民币1.00元,发行价格为每股人民币33.37元。实际募集资金总额为人民币789,163,426.93元,扣除各项发行费用人民币50,993,426.93元(不含税)后,实际募集资金净额为人民币738,170,000.00元。上述募集资金已于2018年4月12日全部到位,已经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具勤信验字【2018】第0025号《验资报告》。公司对募集资金采取了专户存储。

截至2021年6月30日,公司募集资金使用情况详见公司2021年8月26日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《江西沃格光电股份有限公司2021年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》(公告编号:2021-084)。

二、《募集资金专户存储四方监管协议》的签订情况和募集资金专户的开立情况

公司于2021年10月11日召开第三届董事会第十七次会议,审议通过了《关于分公司开设募集资金专项账户的议案》,同意公司东莞分公司在中国工商银行股份有限公司东莞松山湖支行开立募集资金专项账户,并授权公司管理层办理与开户银行、保荐机构签订募集资金监管协议等具体事宜。具体内容详见公司于2021年10月12日披露的《江西沃格光电股份有限公司关于分公司开设募集资金专项账户的公告》(公告编号:2021-093)。

为规范公司募集资金的管理和使用,保护投资者的权益,根据中国证监会《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、上海证券交易所《上市公司募集资金管理办法(2013年修订)》等相关规定,2021年10月18日,公司、公司东莞分公司与中国工商银行股份有限公司东莞松山湖支行、中恒证券股份有限公司签订了《募集资金专户存储四方监管协议》,协议内容与上海证券交易所制定的《募集资金专户存储三方监管协议(范本)》不存在重大差异。

截至《募集资金专户存储四方监管协议》签署日,本次募集资金专户的开立及存储情况如下:

单位:人民币 元			
开户银行名称	银行账户账号	专户用途	账户余额
中国工商银行股份有限公司东莞松山湖支行	2010050429100182736	研发中心建设项目	0.00

三、《募集资金专户存储四方监管协议》的主要内容

2021年10月18日,公司(以下简称“甲方”)、江西沃格光电股份有限公司东莞分公司(以下简称“乙方”)与中国工商银行股份有限公司东莞松山湖支行(以下简称“丙方”)、申银证

券股份有限公司(以下简称“丁方”)签订了《募集资金专户存储四方监管协议》,主要内容如下:

1、乙方已在丙方开设募集资金专项账户(以下简称“专户”),账号为_2010050429100182736_,截至2021年10月01日,专户余额为零,该专户仅用于甲方研发中心建设项目募集资金投向项目募集资金的存储和使用,不得用作其他用途。

2、甲、乙、丙三方应当共同遵守《中华人民共和国票据法》、《支付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》等法律、法规、规章。

3、丁方作为甲方的保荐人,应当依据有关规定指定保荐代表人或其他工作人员对甲方、乙方募集资金使用情况进行监督。

丁方承诺按照《证券发行上市保荐业务管理办法》、上海证券交易所《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法(2013年修订)》以及甲方制订的募集资金管理制度对甲方募集资金的管理和使用履行保荐职责,进行持续督导工作。

丁方可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。甲、乙、丙三方应当配合丁方的调查与查询。丁方每半年度应对甲方现场调查时应当同时检查专户存储情况。

4、甲方、乙方授权丁方指定的保荐代表人李思平、李强可以随时到丙方查询、复印乙方专户的资料;丙方应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关专户的资料。

保荐代表人向丙方查询乙方专户有关情况时应当出具本人的合法身份证明;丁方指定的其他工作人员向丙方查询乙方专户有关情况时应当出具本人的合法身份证明和单位介绍信。

5、丙方按月(每月10日前)向甲方、乙方出具真实、准确、完整的专户对账单,并抄送给丁方。

6、乙方1次或12个月以内累计从专户支取的金额超过5,000万元且达到发行募集资金总额扣除发行费用后的净额(以下简称“募集资金净额”)的20%的,甲方、乙方应当及时以传真方式通知丁方,同时提供专户的支出清单。

7、丁方有权根据有关规定更换指定的保荐代表人。丁方更换保荐代表人的,应当将相关证明文件书面通知丙方,同时按本协议第十二条的要求书面通知更换后保荐代表人的联系方式。更换保荐代表人不影响本协议的效力。

8、丙方连续三次未及时向甲方、乙方出具对账单或向丁方通知专户大额支取情况,以及存在未配合丁方调查专户情形的,甲方、乙方可以主动或在丁方的要求下单方面终止本协议并注销募集资金专户。

9、丁方发现甲方、乙方未按约定履行本协议的,应当在知悉有关事实后及时向上海证券交易所书面报告。

10、本协议自甲、乙、丙、丁四方法定代表人或其授权代表签署并加盖各自单位公章之日起生效,至专户资金全部支出完毕并依法销户之日起失效。

特此公告。

江西沃格光电股份有限公司董事会

2021年10月20日