

行业集中度提升 龙头房企优势凸显

□本报记者 万宇

截至3月19日,35家上市房企发布了2017年度业绩快报或年报。其中,28家公司2017年净利润同比增长,占比八成。

国家统计局公布的数据显示,1-2月全国房地产开发投资同比名义增长9.9%,商品房销售面积同比增长4.1%,房地产投资、销售双双取得开门红。业内人士指出,地产板块今年存在结构性机会,大部分龙头个股估值在10倍以内,龙头房企全年业绩增长确定性强,同时行业集中度将进一步提升。

业绩普遍向好

在“房住不炒”、调控政策频出的背景下,全国商品房销售规模再创新高。克瑞研究中心数据显示,碧桂园、万科地产和中国恒大2017年销售额突破5000亿元;销售额超过千亿元的房企达17家。今年开年,房地产板块便走出一波拉升行情,申万房地产指数一月涨幅达13.62%。

目前,21家房地产上市公司发布了2017年年报,另有14家发布了业绩快报,业绩普遍表现亮眼。保利地产和招商蛇口归属于上市公司股东的净利润均超过百亿元,分别为156.84亿元和122.15亿元;12家公司净利润超过十亿元;28家公司净利润同比增长。其中,17家公司增幅超过30%。

进入2018年,房地产行业取得开门红。国家统计局公布的数据显示,1-2月全国房地产开发投资10831亿元,同比名义增长9.9%,增速比去年全年提高2.9个百分点。其中,住宅投资7379亿元,增长12.3%,增速提高2.9个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为68.1%。



新华社图片

1-2月份,商品房销售面积14633万平方米,同比增长4.1%,增速比去年全年回落3.6个百分点。其中,住宅销售面积增长2.3%,办公楼销售面积增长12.0%,商业营业用房销售面积增长14.6%。商品房销售额12454亿元,增长15.3%,增速提高1.6个百分点。

改善型需求空间大

1月底开始,房地产板块集体回调。多位房地产分析师表示,主要是因为地产板块今年年初涨幅过大,与房地产资金面也有一定关系。今年仍对房地产行业保持乐观。

保利投顾研究院分析认为,未来刚需和品质改善的商品住宅需求空间依旧很大,足以支撑房地产行业发展。从全国层

面看,全国城镇人均居住面积已达37.7平方米,满足基本居住需求。但商品房占比相对较低。全国仍有很多家庭住在类似城中村、早年房改房和工厂宿舍等居住条件不佳的非商品住宅中。随着居民收入不断提高,未来对改善住房需求将逐步释放,改善型购房需求提升空间很大。分地区看,目前不少省份商品住宅缺口大,刚需和改善需求增长空间大。其中,山西、甘肃等城镇化率商品住房累计成交面积不足10万平方米。保利投顾研究院表示,当前房地产市场迈入成熟阶段,交易量达到高位。但峰值时代并非“昙花一现”,预计房地产峰值或持续7-8年。

广发证券首席宏观分析师郭磊表示,房地产行业处于深刻变局之中。供给端限购并举,需求端调控长效化,行业将进入平

稳增长阶段。

东莞证券表示,从基本面看,2018年以来龙头个股整体销售情况相对良好,可售资源充裕。同时,2017年龙头房企销售增幅很大,留存可结算资源丰富。而2018年结算的大部分为2016年至2017年销售的商品房,享受价格上升带来的利润率提升,2018年全年业绩保障度较高。估值方面,对应2018年业绩,大部分龙头个股估值仍在10倍以内。

集中度进一步提升

多家机构判断,今年房地产行业集中度将提升。

国信证券统计数据表示,2017年,前五大房企和前十十大房企市场集中度分别为16.87%、24.35%,较2016年末分别提升了4.05和5.5个百分点。2018年前两月,前五大房企和前四大房企市场集中度分别为39.48%、53.73%,较2017年末分别提升了22.6和129.38个百分点。优势房企市占率提升显著,市场集中度提升明显。

同时,优势房企品牌、规模、融资、渠道等多方面竞争优势凸显。截至2017年末,融创中国、旭辉控股集团、新城控股、碧桂园等优势房企销售额的累计同比增速分别高达142%、96%、94%、78%。

华南某绩优基金经理认为,房地产行业在融资监管加剧、土拍门槛提高的背景下,实际上是在淘汰过剩产能,资源将向优势房企聚集。随着时间推移,优势房企的竞争力将越发明显,竞争优势将体现在公司业绩上。申万宏源证券指出,2018年“房住不炒”的政策基调不变,叠加拿地金额集中度大幅超越销售金额集中度,预示着集中度将继续快速提升,利好龙头房企和部分资源充沛的二线房企。

北京加快推进共有产权住房建设

□本报记者 董添

中原地产研究院最新资料显示,截至目前,北京提供土地可建共有产权住宅总面积达360万平方米。其中,2018年以来提供的土地可建共有产权住宅61.97万平方米。从目前情况看,北京共有产权住房建设已初具规模。

初具规模

作为“加快建设多主体供给、完善租购并举住房制度、实现多渠道保障”的重要举措,共有产权房自2017年以来发展迅速。北京、上海等地因地制宜发展共有产权

住房,并初具规模。

根据相关政策,推出共有产权住房及培育住房租赁市场,成为解决住房问题的两个重要途径。目前广州、深圳、南京、杭州等12个试点城市已成立51家国有租赁公司,试点城市均建立了由政府主导的租赁住房交易和管理服务平台。预计到2020年,提供给租赁住房 and 共有产权住房的用地将占到增量的30%。

共有产权房是由政府主导,提供给无房户的政策优惠性住房。由房地产企业开发建设,售价比同地段、同品质商品住房价格低。政府和购房人对该政策性商品住房实行按份共有,限定使用和处分权利。

从目前情况看,相关房地产企业积极推进共有产权房项目落地。以中铁·碧桂园为例,位于北京海淀区的该共有产权房项目已于2018年初结束申购,约5万户家庭确认申购。

回归居住属性

部分试点地区共有产权房已初具规模。中原地产研究院资料显示,2018年以来,北京成交了位于平谷、门头沟、通州区的3家共有产权住宅土地,住宅部分全部为共有产权住宅用地,合计规划建筑面积29.96万平方米。按照平均80平方米/套计算,约3700套。2018年以来,合计成交的土

地可以建设61.97万平方米的共有产权住宅,大约7800套。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,从制度设计看,共有产权的投资价值小,使得共有产权房回归居住属性凸显。从房价方面看,含共有产权房项目合计签约均价为4.08万元/平方米,不含共有产权房项目签约均价为5万元/平方米。

“购买共有产权小户型作为跳板,以获得升值后再换房的概率低。共有产权房可以流转,但投资属性较弱。预计后续入市的共有产权项目,均价在3万-4万元/平方米之间,但成交量将有明显增加。”张大伟进一步表示。

多家公司发布分配预案

□本报记者 钟志敏

3月19日晚,智飞生物、台基股份、泰豪科技等公司发布2017年报,并发布分红预案。

智飞生物2017年实现营收13.43亿元,同比增长201.06%;实现净利润4.32亿元,同比增长1229.25%。公司拟每10股派发现金红利1.30元(含税)。此外,公司预计2018年第一季度盈利2.3亿元-2.7亿元,同比增长281.32%-347.63%。

台基股份2017年实现营收2.79亿元,同比增长15.1%;净利润为5338.78万元,同比增长38.51%。公司拟每10股转增5股并派发现金2元(含税)。此外,公司预计今年一季度盈利2008万元-2388万元,同比增长58.07%-87.99%。

泰豪科技2017年净利润为2.52亿元,同比增长103.45%;营业收入为51.01亿元,同比增长30.72%。公司拟每10股转增3股并派发现金1.2元(含税)。

乐凯新材2017年净利润为1.04亿元,同比减少3.33%;营业收入为2.58亿元,同比减少1.23%。公司拟每10股派发现金红利4.00元(含税)。

东睦股份2017年实现营收17.83亿元,同比增长21.49%;净利润为3亿元,同比增长70.65%。公司拟每10股转增4.8股并派现3元(含税)。

千禾味业2017年实现营收9.48亿元,同比增长23%;净利润为1.44亿元,同比增

长43.93%。公司拟每10股分配现金1.33元(含税)。

宝信软件2017年实现营收47.76亿元,同比增长20.59%;净利润为4.25亿元,同比增长26.7%。公司拟每10股派发现金1.7元(含税)。

ST常林2017年实现营收740.86亿元,同比增长47.66%;净利润为3.58亿元,同比增长73.28%。公司拟每10股派现0.42元(含税)。

西宁特钢表示

西钢集团混改正有序推进

□本报实习记者 张宪

3月19日,西宁特钢召开终止筹划重大资产重组事项投资者说明会。西宁特钢表示,重大资产重组期间,公司向江仓能源另

两方股东就公司持有的江仓能源35%股权对外转让事项充分征求意见,其均声明不放弃优先受让权。至此,本次重大资产重组事项无法按计划继续推进实施。经审慎研究,公司决定终止筹划本次重大资产重组事项。

对于投资者关于停牌前为何不与江仓能源另两方股东充分沟通的问题,西宁特钢表示,公司动议出售青海江仓能源发展有限责任公司35%股权时,按照相关规定及时履行了信息披露义务,并进行停牌处理。

此外,西宁特钢表示,重大资产重组与江西方大集团拟参与公司控股股东西钢集团公司混合所有制改革不存在关联性。西钢集团公司混合所有制改革有序推进,在开展前期相关准备工作。

多家公司布局区块链领域

□本报记者 蒋洁琼

上市公司积极探索区块链技术与公司主业场景结合的商业模式,推进区块链领域的研究,加快区块链应用落地。业内人士表示,区块链技术尚未成熟,应用场景尚在摸索,区块链相关业务目前尚难以形成规模化收入。

加速布局区块链

科达股份3月19日晚间公告称,拟以自有资金2000万元投资设立科达众连。科达众连将通过内容应用、技术研发和理论研究等形式,推动区块链技术健康发展。同时,科达众连将以区块链研究院的形式,探索区块链领域的前沿技术,在营销领域结合应用

进行研究探索。

科大股份同时公告称,与上海瑞鼎钜融投资管理有限公司签署战略合作框架协议,公司(LP)及瑞鼎钜融(GP)拟共同投资,联合发起设立宁波梅山保税港区科达区块链产业基金(有限合伙)。投资方向与公司主营业务存在一定协同关系,将充分利用合作方的专业投资管理经验和完善的风险控制能力,帮助公司获取新的利润增长点。

3月18日晚间,晨鑫科技公告称,与北京趣块时代科技有限公司签订《增资协议》。公司将以自有资金对趣块时代增资250万元,认购趣块时代新增注册资本5.8479万元,占趣块时代股份比例5%,剩余投资款全部计入趣块时代资本公积金。趣块

时代旗下拥有区块链媒体“31区”。晨鑫科技称,投资趣块时代将进一步扩展公司在区块链领域的业务,提升公司区块链业务的媒体营销能力和产业影响力。

此外,中元股份全资子公司世轩科技获得了《世轩基于区块链的互联网医院软件V1.0》著作权;银之杰表示,积极探索区块链在金融服务领域的应用场景和业务模式;安妮股份引入区块链技术运用于版权保护。

探索应用场景

根据东吴证券研报,工信部加快推动筹建区块链标准化技术委员会,推动区块链应用加快落地;信软司将积极推动相关工作,加快推动标委会成立,更好地服务区块链技

术产业发展。区块链标准化有助于加快应用落地,对区块链产业生态发展意义重大。

分析人士认为,区块链应用有望最先在过程复杂、参与主体多、信任落实成本高的场景落地,包括支付、贸易金融、追踪溯源、数字身份、社交娱乐等领域。

科大股份表示,科达众连将打造人口型的区块链媒体平台,推动公司区块链技术与营销领域的深度融合,开拓新的增长点,助力科达股份在区块链垂直行业建立先发优势。

业内人士表示,区块链技术尚未成熟,应用场景尚在摸索,上市公司的区块链相关业务目前尚难以形成规模化收入。应关注主业发展好,且区块链技术能实质提升业绩的公司。

云铝股份去年净利增近5倍

□本报记者 董添

云铝股份3月19日晚披露年报。2017年公司实现营业收入221.3亿元,同比增长42.23%;实现归属于上市公司股东的净利润6.57亿元,同比增长491.2%。公司拟每10股派发红利0.7元(含税)。

年报显示,2017年,公司销售量约为137.77万

吨,同比增长11.78%。生产量为141.95万吨,同比增长13.76%。公司表示,随着供给侧改革的深入推进,清理整顿违法违规产能及淘汰落后产能等政策落地实施,铝市场供需压力大幅缓解。同时,铝产品市场应用逐步扩大,市场环境大幅好转,供需关系得到改善。公司铝产品销量增加。

*ST钒钛 2017年扭亏为盈

□本报记者 董添

*ST钒钛3月19日晚间发布年报。公司2017年实现营业收入94.36亿元,同比下降11.07%;实现归属于上市公司股东的净利润8.63亿元,较上年增加68.51亿元,业绩扭亏为盈。

对于业绩增长的主要原因,公司表示,2017年钒钛产品价格价格上涨,利润增加。扣除2016年重大资产出售标的资产影响,同口径相比,营业收入较上年同期增加46.02亿元,增幅95.22%;

营业成本较上年同期增加35.99亿元,增幅为86.48%;营业毛利较上年同期增加10.03亿元,增幅为149.39%。归属于上市公司股东的净利润较上年增加8.26亿元,增幅2220.88%。

报告期内,钒、钛板块是公司战略重点发展业务。公司是国内最大的产钒企业,报告期内累计完成钒制品(以V2O5计)2.28万吨,同比增长22.11%;钛白粉19.99万吨,同比增长65.62%;钛渣16.04万吨,同比增长20.37%。

万向德农实控人变更

□本报记者 杨洁

万向德农3月19日晚公告称,鲁伟鼎依法继承其父鲁冠球所持有的公司控股股东万向三农集团有限公司95%股份,成为公司新的实控人。

鲁伟鼎原持有万向三农集团有限公司5%股份,其父鲁冠球持有另95%的股份;万向三农集团有限公司是万向德农持股48.76%的控股股东。根据杭州市湘湖公证处近日出具的《公证书》,鲁

伟鼎依法继承鲁冠球持有的万向三农集团有限公司95%的股权,目前继承手续已办理完毕,鲁伟鼎成为公司实际控制人。公告显示,鲁伟鼎自2018年3月起担任万向三农集团有限公司董事长,并未担任上市公司高管职位。

2017年10月,鲁冠球去世。鲁伟鼎是鲁冠球唯一的儿子。2017年11月3日,万向集团董事局召开特别会议一致通过鲁伟鼎为万向集团公司法定代表人,担任董事长、首席执行官。

口子窖 时任监事冯本濂被公开谴责

□本报记者 周松林

上交所所在日常监管中发现,口子窖时任监事冯本濂违规减持公司股票,决定对其予以公开谴责,并通报安徽省政府,记入上市公司诚信档案。

经查明,冯本濂于2017年9月28日至期间,通过上交所集中竞价交易系统累计减持公司股票28.3万股。公司预约于2017年10月27日披露2017年度第三季度报告。冯本

濂作为公司监事,在定期报告披露前30日减持公司股票的行为,构成了定期报告窗口期减持公司股份方面的违规。

上交所表示,冯本濂违规减持公司股票数量巨大,情节严重,严重违反了《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定,及其在《监事声明及承诺书》中做出的承诺。

*ST上普虚增利润被罚

□本报记者 杨洁

*ST上普3月19日晚发布公告称,因虚增2014年利润总额近1000万元,公司收到上海证监局下达的《行政处罚决定书》。上海证监局决定给予公司警告处分,并处于40万元罚款。

上海证监局指出,为弥补2014年度利润缺口,完成利润指标,2014年9月至11月,公司共虚构3笔贸易。这三笔贸易合同的标的物相同,签订合同及支付款项的时间相同或相近,在流程上

均是由上海普天对外销售,最后又由上海普天购回,贸易流程与资金划转形成闭环,且所涉及的货物均以虚拟单的形式出入库,不发生实物流转,属于虚假贸易。上述3笔三方贸易共导致公司2014年度虚增营业收入4261.75万元,虚增利润总额998.4万元,占公司2014年度合并财务报表利润总额1354.96万元的73.68%。公司上述行为违反了相关规定,上海证监局决定责令公司改正,给予警告,并处以40万元罚款。

德奥通航 控股股东所持股份被冻结

□本报记者 常佳瑞

德奥通航3月19日晚间公告称,近日接到控股股东北京市梧桐翔宇投资有限公司的通知,梧桐翔宇所持德奥通航的全部股份被司法冻结。梧桐翔宇持有公司股份65387746股,占公司股份总数的24.66%。

德奥通航表示,截至公告披露日,梧桐翔宇累计

质押(非司法冻结)公司股份64836745股。本次梧桐翔宇所持公司股票被浙江省杭州市中级人民法院司法冻结,是因为其中一笔质押的债权人申请财产保全。梧桐翔宇正积极和相关方进行沟通、协商,争取妥善解决本次股份被冻结事宜。截至目前,公司控股股东、实际控制人暂无变更风险。