

靓丽销售难掩股价颓势

# 中资地产股豪掷逾30亿港元护盘

□本报记者 张枕河 张玉洁

7月5日晚间，中国恒大、世茂房地产和龙光地产均发布回购公告。据不完全统计，自6月底至今，在港上市的中资地产股中已经有碧桂园、中国恒大等多家房企实施了股份回购，回购金额超过20亿港元。此外，旭辉控股、融信中国、龙湖地产等公司大股东进行了股份增持，增持规模超过10亿港元。

数据显示，上半年龙头房企仍然维持了超过30%的业绩增长，多家企业销售额创历史纪录。不过相关公司股价却与销售金额背离，6月底以来，A股及港股房地产板块市值缩水严重。分析师指出，近期的股价表现主要是由于对未来政策和资金面的担忧。中资地产股仍将面临一定的压力，表现分化将成为该板块的关键词，对于投资者而言具体选股变得非常重要。企业的增持或回购，一定程度上也反映出中长期看好相关市场前景。

## 多家房企逆市回购

目前回购力度最大的当属中国恒大，在连续两日以6.67亿港元回购股票后，中国恒大于7月5日以8.35亿港元回购4035.1万股。短短三天，恒大已动用15亿港元回购，用真金白银向中小股东大派“定心丸”。

Wind数据显示，6月27日，碧桂园在深交所回购了800万股，耗资1.02亿港元，回购均价为12.79港元；6月28日，碧桂园回购了1500万股公司股份，耗资1.86亿港元，回购均价约为12.41港元。碧桂园于本年度内累计回购2300万股，占已发行股本的0.106%。

世茂房地产公告显示，公司7月5日公司回购500万股，占已发行股份总数0.1476%。回购价为每股19.34-20港元，耗资9847.2万港元。

增持方面，6月28日，龙湖地产有限公司发布公告称，公司一名主要股东Charm Talent International Limited在6月25日至6月27日期间于公开市场增持510.6万股普通股公司股份，平均价格约为每股股份21.54港元，耗资11亿港元。

5月28日至7月3日，旭辉集团创始家族林氏家族的家族信托共增持股票25812950



视觉中国图片

股，总代价约为1.55亿港元。这是林氏家族信托继2018年4月底及5月初的两次小幅度增持之后的又一次动作。

泛海控股实际控制人卢志强6月底以来，共计增持公司股票450万股，控股股东中国泛海6月20日至今已经增持超过800万股，持股比例达67.8586%。

## 销售业绩靓丽

中原地产研究中心统计数据显示，已公布上半年销售业绩的香港上市内地房地产企业合计19家，销售额达到了14716.85亿元人民币，同比上涨幅度高达44%。

其中碧桂园截至2018年6月30日，集团(含合营及联营)共实现合同销售额约人民币4124.9亿元，同比增长42.77%；合同销售建筑面积约4389万平方米。其中归属公司股东权益的合同销售额约人民币3108.2亿元，同比增长48.97%；归属公司股东权益的合同销售建筑面积约3389万平方米。

上半年中国恒大集团累计合约销售额约达3041.8亿元，累计合约销售面积及销售均价分别约为2905.9平方米及每平方米10468元。不过6月单月中国恒大集团销售金额和销售面积分别下跌18.1%、21.7%。

中原地产首席分析师张大伟表示，这19家企业，6月单月销售业绩增速有所提升，半年涨幅明显加速。虽然一二线城市调控效果持续，但从全国房地产数据看，在去库存之后，大部分标杆房企都开始积极拿地。整体全国数据看，一二线城市调控压力较大，但三四线城市依然在刷新同期成交纪录。下半年从趋势看，30大城市开启楼市调控严打模式，但对于房企来说，2018年继续刷新历史销售纪录基本接近尾声。

## 股价与业绩背离

近期中资地产股股价与业绩背离的局面，市场分析师认为主要来自对未来政策和

资金面的担忧。瑞银中国内地和香港房地产研究主管Eva Lee对中国证券报记者指出，在港股上市的前二十大中资地产商今年6月销售同比增加63%，增速较前月的47%有所加快，但强劲销售数据未有为地产股股价构成支持，主要是由于市场关注人民币贬值风险，中资地产股面临再融资问题、内地改变棚改货币化政策，假设中资地产股要下试2014年时期最差估值水平，现股价仍有10%潜在下行空间。

南华金融集团港股高级策略师岑智勇对中国证券报记者指出，中资地产股前景主要还是要看房地产政策以及资金是否紧张这两大因素。尽管内地的房产刚需仍然很强，但不排除调控政策继续收紧，接下来打压地产股的可能性。对于投资者而言，中资地产股未来还需要关注具体公司的营运数据，预计将来表现会很分化，不能一概而论。

对于房地产企业的回购行为，他强调，在当前情况下，回购有助提升每股盈利，也是集团看好公司前景的信号。

不过分析师同时指出，龙头内地房企强劲的销售数据能够为股价提供支撑，目前股价或过度反应。

Eva Lee表示，大型中资地产股已锁定今年合约销售目标约48%，基于销售达成率优于预期，估计中资地产商于今年下半年销售增长仅达31%（今年上半年增速达到39%），便可达到全年销售目标的要求。此外，中资地产股近期受到人民币贬值忧虑，但预计人民币兑美元汇率于今年年底，会由目前的6.7水平升至6.3水平，并留意到地产商进行新的融资已覆盖其2018/2019年再融资约88%需要。中资地产股调整后，目前预测市盈率仅7倍，低于历史平均值的8.8个标准差，部分个股估值具有吸引力。

野村证券中国房地产研究主管Elly Chen对中国证券报记者指出，主要中资地产企业6月销售表现仍然强劲，近期楼市调控措施只是维持市场健康发展并避免过热的合理政策，行业股价已“过度反应”有关影响。预计调控政策仍将持续，因此选股更显重要，建议投资者应留意具强劲催化剂的股份。近期推荐包括销售表现和中期业绩良好、获管理层增持或回购的企业。

# 欧洲汽车板块普涨

7月5日，受美国提议汽车进口零关税影响，欧洲汽车股普涨，截至北京时间当日17:30，宝马、戴姆勒分别涨逾2%，大众涨逾3%。

此前有媒体称，三家汽车巨头首席执行官与美国总统驻德大使会谈，美方称如果欧洲撤除对美汽车关税，作为交换，特朗普也会撤走对欧盟汽车关税。

约两周前，欧盟开始对美国价值28亿美元的进口商品征收25%的报复性关税时，美国方面曾表示，或将会对欧盟组装的进口汽车征收20%的关税。目前，美国汽车进入欧盟市场需缴纳10%的关税，而欧盟汽车进入美国市场的关税税率仅为2.5%。

欧盟委员会表示，如果美国真的对欧盟汽车实行新的关税政策，那么欧盟将进行反击。欧盟在向美国商务部提交的一份报告中警告称，如若美国征收惩罚性汽车关税，那么欧盟将和其他主要经济体一同对此展开反制措施，可能涉及2940亿美元的贸易，占2017年美国商品出口的19%。（曾秀丽）

# 美科技巨头获大量政府补贴

非营利组织Good Jobs First最近在一份报告中展示了美国政府对主要公司的补贴金额。

科技公司获取政府补贴方面，特斯拉名列前茅，自从2007年以来，特斯拉一共获得了35亿美元的政府补贴。谷歌母公司Alphabet自从2000年以来已经获得了7.62亿美元的政府补贴，其中绝大多数发生在2011年之后。苹果则自2009年以来，一共获得了6.93亿美元的政府补贴。社交网络巨头脸书，自从2010年以来获得了3.33亿美元的政府补贴。

此外，6月28日，富士康集团在美国威斯康辛州的液晶面板厂开始动工，富士康在美国获得了30多亿美元的补贴和优惠。（曾秀丽）

# 中国铁塔在港招股在即

5日，据媒体报道，中国铁塔最快将于下周四（7月12日）在香港招股，26日挂牌。

中国铁塔4日正式向机构大户作路演，有消息称其集资额介于80亿至100亿美元，有望问鼎今年港股“集资王”。如以中国铁塔最高筹资规模来看，已经超越在港已退市的佳能可(Glencore)于2011年首次上市筹777亿港元，位列史上5大“集资王”。而日前小米以17港元下限定价，集资370.5亿港元，位列历史10大集资新股。

中国铁塔由中国内地3大电讯商，中国移动、中国联通及中国电信合资持有。公司最新2018年一季度财报显示，一季度公司营收为人民币17244亿元，其中，来自塔类业务营收为16723亿元。营业利润为2089亿元，上年同期为19.06亿元。中国铁塔第一季度利润为3.8亿元，较上年同期的4.84亿元出现了下降。公司第一季度来自中国移动的营收为94.65亿元，占比为54.9%；来自中国联通的营收为38.84亿元，占比为22.5%；来自中国电信的营收为37.88亿元，占比为22%。此外，公开资料显示，中国铁塔2015年、2016年、2017年营收分别为88.02亿元、559.97亿元、686.65亿元，营收增幅明显，但年增长率有所下滑。（倪伟）

# 量产达标盈利仍堪忧 特斯拉再遭唱空

□本报实习记者 曾秀丽

在二季度的最后一周，特斯拉终于逾期半年完成了原定于2017年12月的目标，实现周产5000辆Model 3。然而消息传出后，特斯拉股价仅在7月2日盘前上涨近5%，由于机构普遍不看好其持续经营能力，加上又传出了为赶工绕过关键测试环节的消息，特斯拉股价连续两日下跌，在7月3日下跌7.23%报收310.86美元。

量产存疑、高管离职、事故不断，今年以来特斯拉不断传出利空消息，股价也结束了自2010年以来上市以来的高增长，不断上演过山车行情，从年初截至7月3日累计下滑0.16%，形成对比的是其去年同期为累计上涨65%。市场普遍认为，特斯拉短期量产达标，未必能改善其持续经营能力，对于公司第三、第四季度实现盈利的预期，华尔街也持怀疑态度。

## 扩产能成唯一出路

Model 3是特斯拉的首款平价电动汽车，起价为3.5万美元，特斯拉一直希望借助Model 3从低端市场实现盈利。特斯拉一

季报数据显示，公司自由现金流已从上一季度的-2.77亿美元变动到-10亿美元。4月初，国际评级机构穆迪在一份报告中曾指出，“如果Model 3的量产目标能够实现，那么现金流的问题也将迎刃而解。”因此Model 3的量产能否达标成为投资者关注的焦点。

为了能够在第二季度末兑现周产5000辆Model 3的目标，据外媒消息，特斯拉一周七天24小时开工，甚至还在工厂外扩充出一条生产线，才维持了生产速度。7月3日，业界还传出了为了达到量产目标，特斯拉赶工绕过刹车和滚动测试环节的消息，受此影响公司当天股价下跌7%。

目前多家机构都对特斯拉的量产预期和质量产生质疑。瑞银集团表示，虽然对特斯拉达到Model 3生产目标感到欣慰，但特斯拉第二季度共交付40740辆车，低于其预期的51000辆，以及普遍预计的49000辆目标。资管公司Mainstay Capital Management则称，“为实现自我设定的Model 3产能目标而快速推动生产，不禁让人质疑制造这些车的成本是多少，以及车的质量将会受到怎样不利的影响。”市场研究公司CFRA同

样声明，非常担心特斯拉车辆的质量问题，“如果上网阅读质量报告，就会发现重大质量问题。”

此外，近期特斯拉官方确认，负责Model 3生产的特斯拉总工程师兼高级副总裁Doug Field已经离职。至此，包括首席运营官和首席营销官在内的特斯拉众多高管职位出现空缺。

## 财务状况堪忧

特斯拉自2003年成立以来，整体财务状况呈持续亏损态势。特斯拉最新发布的2018年一季报显示，期内公司净亏损7.85亿美元，同比扩大90%。对此不少华尔街分析师认为，如果没有外界融资续命，特斯拉将会走向破产。一季报后的电话会议上，虽然特斯拉发表了对第三季度和第四季度实现盈利的预期，但华尔街仍对其财务健康状况表示担忧。

花旗称，特斯拉周一发布的量产消息并不会在很大程度上改变公司的财务状况，重申特斯拉股票“中性”评级。瑞银集团也质疑特斯拉能否保持更快的生产速度和利润前景。

市场研究公司CFRA则声称，并不认为该生产速度在运营上或财务上是可持续的，对特斯拉股票的评级从“持有”下调为“卖出”。此前该机构还表示，即使特斯拉能够通过裁员（6月中旬特斯拉宣布计划裁员9%）在第三、第四季度实现盈利，那也是不可持续的，特斯拉可能会在2019年初筹集资金。

此外，由于交货量趋势疲软，摩根大通预计第二季度特斯拉业绩将持续低迷，公司股价也将继续下滑。高盛也表示，并不看好特斯拉的现状，继续维持其股票“卖出”评级，并称Model 3的净预订量已从去年的45.5万辆降至42万辆。

不过也有机构依然支持特斯拉，索罗斯基金管理公司向美国证券交易委员会(SEC)提交的13F持仓报告显示，一季度该公司斥资3500万美元收购了特斯拉的可转债，这部分可转债将于2019年3月到期。野村证券则表示，特斯拉未来3-6个月内的状态或将从当前的破产风险和烧钱变成市场机遇与增长，并预计特斯拉市值可能会在未来两年内达到1000亿美元。截至7月3日，特斯拉总市值为528亿美元。

## 过去一年来首次

# 恒指市盈率跌破五年均值

□本报记者 倪伟

香港恒生指数今年上半年冲高后回落，经过多日连续下探，恒指市盈率已跌至10.7倍，是过去12个月来首次低于五年平均值。市场人士表示，恒指本轮下跌的最主要原因是各种不确定性因素升温，此外还有资金面压力等多方面因素，但相信目前负面因素已经在下跌中充分释放，预期恒指将继续下探空间有限。在估值和盈利的支撑下，三季度或迎来良好的入场时机。

## 恒指跌破重要关口

港股上半年走势“虎头蛇尾”，恒生指数在触及33484.08的历史新高后转跌，截至7月5日收盘，恒指报28182.09点，年内振幅高达

18.9%，累计下挫1737.06点，跌幅为5.81%。恒生指数市盈率一度触及10.7倍，是12个月以来首次跌破5年均值。此外，恒生指数也是两年以来首次跌破年线，此次下跌幅度之大，令投资者担忧港股市场转熊。恒生中国企业指数也同步大幅下跌，截至5日收盘，该指数报10608.06点，年初至今跌幅9.4%，国企指数在本周二甚至一度出现破净。

业内人士指出，此轮港股市场的下跌，因素除比较复杂。一方面，目前来看影响最直接的因素就是贸易摩擦，这使得市场不确定性加大，资金观望情绪升温，交投情绪下降，相关行业受直接威胁，这些因素都对港股走势产生了拖累。

另一方面，资金面压力升温。美元持续走强，资金回流美国，港股市场上外资流出；并

且港股通资金南下热情大幅降低，连续净流出港股市场。港元汇率走弱，金管局出手买入港元稳定汇率，造成银行间结余降低，加上港股迎来IPO大年，市场融资也吸引了相当体量的资金。因此，港股市场资金面承压，缺乏上行推动力。

此外，内地的地产调控、金融去杠杆等相关政策，对港股市场的表现也起到了一定的影响。

## 继续下探空间有限

虽然此轮港股下跌势急，甚至造成了港股是否“牛转熊”的担忧，但是机构和市场人士普遍认为，目前负面因素已经基本在下跌中释放到位，港股市场具有估值和盈利的双重支撑，预期继续下探的空间不大。

# 乐象科技登陆纳斯达克 迈出重要一步

5日晚间，汽车金融信息服务平台国轮(北京乐象科技有限公司)宣布，通过其母公司Lemon Green Inc.与纳斯达克上市公司鲈乡农村小贷(Nasdaq: CCCR)签订并购意向书。根据该意向书，CCCR将收购Lemon Green Inc.全部100%股份，通过其控制北京乐象科技有限公司，交易将以Lemon Green Inc.总价值为基础，交换CCCR普通股股份。若交易完成，乐象科技将实现被并购上市，登陆纳斯达克。

上述交易在形式上是由上市公司主体(CCCR)收购非上市公司主体(乐象科技)，但事实上国轮将通过权益互换，占据上市公司主体控制权。国轮创始人兼CEO高嘉希对中国证券报记者表示，反向收购在美股市场较为常见，与直接上市相比，反向收购作为间接上市的一种方式，具有操作时间短、成功率高的特点。

北京乐象科技有限公司成立于2016年3月，2017年3月获得联想之星、险峰长青、梅花天使的投资，2017年11月品牌升级成为国轮集团，旗下拥有互联网金融信息撮合服务平台“车贷贷”，主打“汽车+金融服务+互联网”融合业务，为车主群体提供金融产品咨询服务。CCCR成立于2008年，据其6月26日发布的公告，CCCR已完成小贷业务剥离，目前主营业务为超跑豪华车租赁。(殷鹏)