

48份房企上半年业绩预告出炉 逾四成报喜

轻资产企业表现突出

● 本报记者 董添

Wind数据显示，截至7月23日收盘，A股共有48家房地产上市公司披露上半年业绩预告，21家预喜，预喜比例为43.75%。其中，略增2家、扭亏7家、预增12家。

机构研报显示，由于拿地毛利率未见企稳，短期开发类房企估值或仍将承压，后续关注二、三批次集中供地降温带来的开发类房企估值修复。相比开发类房企，更看好行业空间广阔、短期中报业绩有望高增的物管板块及商管板块，建议关注具备规模及资金优势、在增值服务各细分领域率先发力的物管龙头，以及占据购物中心优质赛道、轻资产输出实力强劲的商业运营商。

物业行业异军突起

不少“轻资产”运营的上市公司业绩表现良好。其中，物业行业异军突起，不少公司凭借物业业务成功实现业绩扭亏。

世联行预计上半年实现归属于上市公司股东的净利润6800万元至7500万元，同比扭亏。公司表示，业务聚焦“大交易”和“大资管”。“大交易”业务持续推进代理案场数字化，整合营销渠道资源，收入恢复增长，数字化升级和业务结构变化对成本以及毛利产生一定影响。“大资管”业务聚焦能力，重新回到轻资产运营。物业管理业务稳定发展，收入持续增长；资产运营和公寓业务通过重组大幅减亏；顾问业务转型战略初具成效。报告期内公司转让中资产模式公寓业务，确认股权转让投资收益约8,120万元，属于非经常性损益项目。扣除非经常性损益影响，公司预计上半年归属于上市公司股东扣非净利润同比增加7667.95万元至8367.95万元。

物业类上市公司新大正预计，公司上半年实现营业收入8.96亿元，同比增长58%；实现归属于上市公司股东的净利润约7438.64万元，同比增长38.37%。报告期内，公司营业收入以物业基础服务收入为主，占比约94.36%，较上年同比增长59.04%；物业增值服务收入占比5.64%，较上年同比增长42.55%。



新华社图片

结转影响较大

有的上市公司在业绩预告中指出，疫情影响仍然存在，项目尚未达到结转条件，导致相关上市公司报告期内业绩出现续亏。

以南国置业为例，公司预计上半年实现归属于上市公司股东的净利润-4.3亿元至-3.5亿元，同比续亏。业绩变动的主要原因是，报告期内，新型冠状病毒肺炎疫情对公司部分商业项目日常经营仍存在一定持续影响，同时，部分商业项目处于调改和商业培育期。近年来，公司已经从区域型房企逐步成长为全国型房企，业务覆盖北京、深圳、武汉、重庆、成都、南京等多个重点核心城市。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。

业绩较为突出的上市公司，多数报告期内结转情况较好。

招商蛇口预计上半年共实现归属于上市公司股东的净利润37亿元至47亿元，同比增长305.04%至414.51%。业绩变动的主要原因是，房地产业务结转同比大幅增长；以公司万

融大厦、万海大厦两处产业园物业作为底层资产的蛇口产业园REIT作为首批基础设施公募REITs之一成功上市，贡献报告期归属于上市公司股东的净利润约14亿元。

对此，中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示，房地产公司一般结算必须满足两个条件：售出和交房。因为预售制度，交房平均在18个月左右，所以房地产公司普遍当年可以结算两年前卖的房子。

“但开发商只要售出房子，很快可以拿到房款当作现金流支配。”张大伟指出，“只是利润要等到交房才能进行结转。如果一个项目分很多年进行销售，结转标准也是看实际交房时间。比如北京限竞房的楼盘可能很多年都没有售完，但预售房达到交付标准结转后，就可以算作当期利润。之后再销售，达到交房标准再算作以后的利润。”

开发类房企估值承压

7月23日，住建部等8部门联合发文，力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好

转。整治重点包括：发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；挪用交易监管资金；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房。

“从近期调控政策看，金融侧调控的重要性被重点突出。”58安居客房产研究院分院院长张波分析指出，在房住不炒、“三稳”目标基础上，金融侧调控旨在推进“三条红线”的严格落实，通过降杠杆来防范房地产市场风险。

平安证券最新研报显示，根据银保监会数据，6月末房地产贷款增速降至10.3%，低于全部贷款增速（11.9%），房地产监管举措收效显著，房地产行业整体风险有所降低。预计后续各地政策仍将围绕稳地价、稳房价、稳预期进行。板块投资方面，由于拿地毛利率未见企稳，短期开发类房企估值或仍将承压，后续关注二、三批次集中供地降温带来的开发类房企估值修复。相比开发类房企，更看好行业空间广阔、短期中报业绩有望高增的物管板块及商管板块，建议关注具备规模及资金优势、在增值服务各细分领域率先发力的物管龙头；以及占据购物中心优质赛道、轻资产输出实力强劲的商业运营商。

福蓉科技：订单持续增长 拟介入相关新材料领域

● 本报记者 康曦

中国证券报记者日前走进福蓉科技，公司董秘黄卫对中国证券报记者表示：“公司产品为消费电子产品铝制结构件材料，去年由于新冠肺炎疫情，大部分企业号召居家办公，使得平板电脑和笔记本电脑需求爆发，公司相关产品出货量大幅增长。今年一季度，延续了这一增长态势，公司产品订单同比出现增长。从行业发展来看，随着5G手机的普及以及各大品牌产品的更新换代，公司业绩将保持平稳发展。”

进入苹果供应商名单

作为苹果全球200位供应商名单中的一员，福蓉科技的产品应用于苹果的平板电脑和笔记本电脑。

能成为苹果供应商，一方面是由于公司自身技术先进、研发能力强、产品质量稳定。另一方面是拥有与苹果多年的合作经验。“公司最早是为富士康供货，所以在与苹果合作上积累了丰富的经验。”黄卫说，“公司拥有先进的进口熔铸生产线，是国内少数几家企业得到苹果认证的公司，而且公司还从国外进口了先进的生产、检测设备，使得产品质量、生产工艺更加稳定。”

福蓉科技已形成并掌握了高品质圆铸锭的铸造技术、高品质铝合金的配比技术、高精度铝合金的挤压技术以及自动化生产关键技术等核心技术，并每年根据新产品、新合金研发项目进行新技术储备和应用推广。

除苹果外，福蓉科技产品还成功应用于三星、华为、vivo、OPPO等品牌的智能终端产品。2020年，手机、平板电脑、笔记本电脑三大产品在公司主营业务收入的占比分别为52%、29%、17%。

“由于去年平板电脑和笔记本电脑需求爆发，公司平板电脑产品收入同比增长超过200%，笔记本电脑产品收入同比增长40%左右。今年以来，这个增长态势还在持续。”黄卫道。

对于手机市场的前景，公司认为，受疫情影响，5G网络建设及配套产品推出相应延后，但随着全球疫情好转，5G网络建设将有一个快速发展阶段，消费者还将有较大的换机需求。

原材料价格上涨影响业绩

今年以来，大宗商品价格上涨较大，福蓉科技盈利能力受到一定影响。一季度，公司实现营业收入4.22亿元，同比增长29.53%；实现净利润7256.62万元，同比下降16.55%。

“今年一季度公司业绩小幅下滑主要是由于原材料价格上涨，成本同比上涨40%左右。但原材料成本上涨无法完全传导给下游，企业自己还得消化一部分，再加上市场竞争激烈，所以一季度公司营业收入出现增长，但净利润最后却出现下滑。”黄卫表示，公司出口业务占营业收入的比重在三分之一左右，由于人民币升值，导致利润率下降。

面对原材料价格上涨，福蓉科技一方面想方设法盘活库存材料，通过科技创新、智能化改造，降本增效。另一方面与下游客户协商，尽量提高产品价格，承接高附加值的新产品订单。

对于未来发展规划，公司将在继续做强做优消费电子及通讯行业铝制结构件材料的基础上，通过开展新产品、新合金、新材料的研发，开拓新客户和新的代加工厂，提高在终端品牌市场中的份额，并计划介入相关新材料领域。



我国首个国产重组凝血八因子产品获批

● 本报记者 傅苏颖

7月23日，国家药监局官网最新公示，神州细胞用于治疗甲型血友病的第三代重组凝血八因子产品（SCT-800）已正式获批，这也是我国首个获批的国产重组凝血八因子产品。业内人士认为，SCT-800成功上市，有望提高国产利用率，以显著低于现有进口重组八因子价格为甲型血友病患者提供治疗方案。

花落神州细胞

血友病主要分为甲型血友病和乙型血友病。前者表现为凝血因子Ⅷ缺乏，后者表现为凝血因子Ⅸ缺乏。在中国，大约85%的血友病患者为甲型血友病。

甲型血友病最初的治疗药物为血源性凝血八因子药物，自上世纪90年代初以来，第一、二、三代重组凝血八因子产品、长效凝血八因子以及模拟凝血八因子生物活性的双特异性抗体相继问世。近年来，欧美国家也已开始研究包括基因治疗和RNAi干扰技术的新型甲型血友病治疗药物。

神州细胞招股说明书显示，未来一定期间内，治疗技术相对成熟、用药安全相对较高的凝血八因子药物在仍可能为发展中国家甲型血友病市场的主流治疗药物。同时，近年来，我国重组凝血八因子市场份额逐步提高。研究机构预计，至2030年我国血友病药物产业结构将由以血源性凝血八因子为主调整至以重组凝血八因子为主，重组凝血八因子药物市场份额将由2018年的58%增长至2030年的80%。

目前，我国已批准上市5款进口重组凝血八因子药品，分别为拜耳公司的拜科奇和科跃奇、百特公司的百因止、辉瑞公司的任捷和诺和诺德公司的诺易。SCT800则成为我国首个国产重组凝血八因子获批的产品。另外，正大天晴的注射用重组人凝血因子Ⅷ已提交上市申请。

SCT800为神州细胞自主研发的、工艺和制剂均不含白蛋白的第三代重组凝血八因子产品，拟用于治疗甲型血友病。该产品的核心优势主要体现在高产能和高稳定性两方面。公开资料显示，公司已建立了SCT800产品的高效的稳定表达的工程细胞株、无血清无白蛋白成分的悬浮流加培养工艺、以自主研发和生产的亲和纯化抗体为核心步骤的高效率和高特异性下游纯化工艺、无白蛋白添加剂的成品制剂配方以及4000升细胞培养规模的生产线。根据工艺验证批次实际产量情况推算，公司现有的4000升细胞培养规模生产线的设计产能最高每年可达到100tIU。

稳定性方面，在2-8℃条件下的实时稳定性研究中，两种规格3个批次的SCT800成品（250tIU规格和1000tIU规格）储存48个月产品活性未见明显下降，显示SCT800具有优越的产品稳定性。

业内人士认为，血友病药物中进口产品仍占据垄断地位，国内企业已上市产品主要是血源性凝血八因子，但受原料限制，产量有限。神州细胞产品获批量产，血友病药品的供应问题将得到解决，价格有望下降。

据悉，公司正在进行SCT800产品的儿童、成人及青少年预防治疗Ⅲ期临床研究，并正在开展SCT800产品的国际多中心临床研究的准备工作。

积极布局商业化

神州细胞于2020年6月登陆科创板，主要从事单克隆抗体、重组蛋白和疫苗等生物药产品的研发，其产品涵盖恶性肿瘤、自身免疫性疾病、感染性疾病和遗传病等领域。

公司2020年年报显示，公司已有两个产品临近商业化阶段，3个产品进入Ⅲ期临床研究，3个产品处于Ⅰ/Ⅱ期临床研究阶段，1个产品已获准进入临床阶段，还有多个处于临床前研究阶段的产品。日前，公司又一重磅产品也有新进展：其自主研发的14价HPV疫苗SCT1000进入临床，并完成全部80例受试者入组。这是目前全球首个进入临床研究阶段的14价HPV疫苗。

SCT800是公司重要产品之一。根据招股说明书，公司已自建销售团队进行市场推广。除在生产方面的筹备工作外，公司亦制定了SCT800的营销计划，并针对营销团队建立有效的激励与约束机制、团队管理体系及培训机制；公司将针对SCT800进行市场调研，根据市场策略制定相应的产品定价策略、学术和医学推广计划、医患培训计划等，开展相应的市场活动；公司将根据SCT800在产量和生产成本方面的优势，制定合理的商业化策略，进入现有存量市场的同时努力开拓新增市场，例如，使未接受治疗的患者接受治疗、使用按需治疗方案的患者接受预防治疗方案、接受预防治疗方案的患者提高药品使用量，从而使患者健康得到更大保障。

此外，公司正在筹备SCT800的国际临床研究，产品获批上市后，公司将根据各区域市场特点，通过选择区域性或全球合作伙伴、或在特定区域自建销售团队等方式，进行全球市场推广和销售。

根据相关研究机构的统计及预测，我国血友病药物市场规模由2014年的3.7亿元增长至2018年的12.4亿元，预计至2023年达到55.2亿元，至2030年达到141.0亿元。