东海证券：房地产行业周报

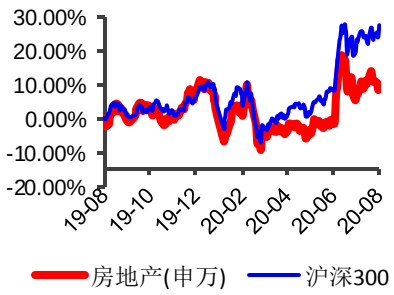
2020.08.24-2020.08.28

分析日期 2020 年 08 月 31 日

行业评级： 标配(40)

证券分析师：刘振东
执业证书编号：S0630516090003
电话：021-20333793
邮箱：liuzd@longone.com.cn
联系人：任晓帆
电话：021-20333619
邮箱：rxf@longone.com.cn

行业走势图



◎投资要点：

- **本周房地产行业板块整体点评：**本周沪深 300 环比上升 2.66%；房地产板块整体下跌 0.92%，涨幅在 28 个行业中排倒数第五。(其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子版块分别变动-0.92%、-1.01%)。
- **个股方面（申万）**，本周涨幅前五的个股有世茂股份（26.73%）、荣安地产（21.56%）、财信发展（10.24%）、*ST 中珠（8.24%）、滨江集团（8.02%）；跌幅居前五的为深物业 A(-19.85%)、济南高新（-14.11%）、深振业 A（-12.06%）、三湘印象（-8.53%）、沙河股份（-8.46%）。
- **行业重要新闻：**1）8 月 26 日，住建部召开部分城市房地产工作会商会，包括沈阳、长春、成都、银川、唐山、常州等城市；2）无锡市政府研究出台了《市政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，防止假离婚，限购升级；3）深圳市深汕特别合作区管委会在官网发布《关于振业时代花园二期、赤湖纯水岸花园等商品房项目销售的通知》，实施商品住房和商务公寓限购。
- **上市公司重大公告：**1）万科 A、绿地控股、招商蛇口等公司发布上半年经营业绩；2）万科召开 2020 年中期业绩线上发布会，表示对适应监管新规有信心，同时 TOD 项目是近几年公司投资重点，公司成立了西北区域业务集团。
- **投资要点：**本周住建部再次召开部分城市房地产工作会商会，再次强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持调控政策连续性稳定性，确保房地产市场平稳健康发展。7 月以来，中央多次重提“房住不炒”的定位，未来房产政策可能会有一定程度的收紧，总体还是以维持房地产稳定为主。在这种大环境下，我们建议关注收入相对稳定，业绩增速稳定，具备品牌优势，抗风险力较强，融资管控占优的龙头企业：万科 A，招商蛇口。另外，受益于竣工回升周期及存量市场，物管行业发展能力不容小觑，建议关注：招商积余。
- **风险因素：**1、市场超预期下行 2、融资渠道趋紧，房企偿债压力增高 3、政府政策调控升级。

正文目录

1. 投资要点 3
2. 二级市场表现 3
3. 行业数据跟踪 5
4. 上市公司公告 7
5. 行业动态 13
风险因素 14

图表目录

[table_volume] 3
图 1 指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/08/28-2020/08/28) 3
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%） 4
图 3 各行业最新 PE TTM 4
图 4 房地产子板块最新 PE TTM 4
图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%） 5
图 6 30 大中城市商品房成交套数/周 5
图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周 5
图 8 30 大中城市商品房成交面积/周 万平米 6
图 9 30 城各能级城市成交面积环比增速/周 6
图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米 6
图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米 6
图 12 100 大中城市土地成交楼面均价/周 元/平米 7
图 13 100 大中城市成交土地溢价率/周 % 7

1.投资要点

本周住房部再次召开部分城市房地产工作会商会，沈阳、长春、成都、银川、唐山、常州等城市政府及所在省（自治区）住房和城乡建设厅负责同志参加会商。上述城市，都是目前的楼市热门城市，特别是银川、成都、沈阳均多次上榜全国新房、二手房房价环比涨幅排行前十。会议再次强调要进一步统一思想认识，提高政治站位，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持调控政策连续性稳定性，确保房地产市场平稳健康发展。

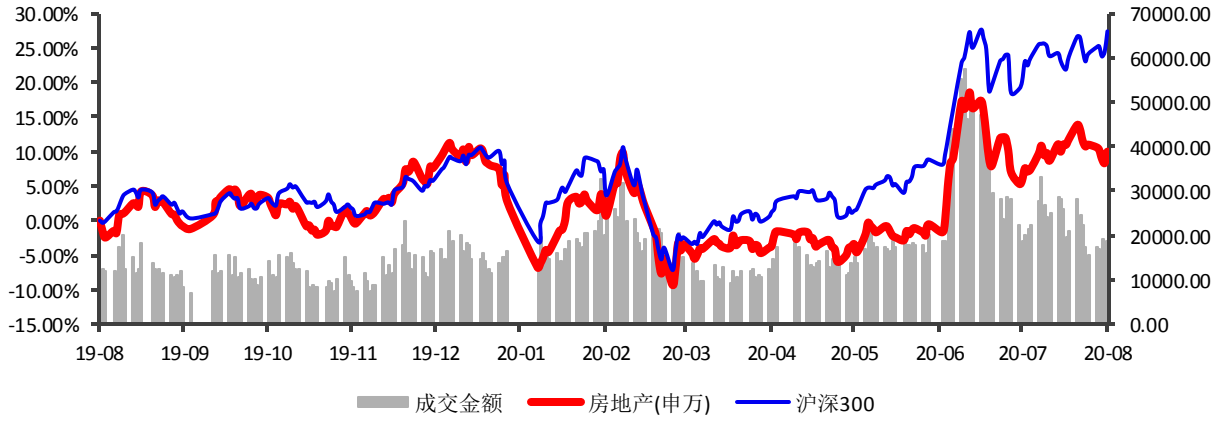
7 月以来，包括 7 月 24 的房地产工作座谈会、8 月 20 日的重点房地产企业座谈会、8 月 20 的推进长三角一体化发展座谈会多次强调了“房住不炒”的中心思想，坚持稳低价、稳房价、稳预期，进一步落实房地产长效机制。我们认为房地产出现大幅波动的可能性不大，市场以维稳为主，“坚决防止借机炒作房地产”，“毫不动摇坚持房住不炒”仍旧是近期的房地产指导原则。在市场保持稳定发展的情况下，我们认为房地产行业马太效应显著，行业集中度将逐步提升，龙头房企在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势，我们看好那些背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，招商蛇口。

同时，子版块物业管理受益于房地产的竣工回升周期及存量市场，行业市场空间大，门槛低但做大壁垒强，未来强者恒强趋势确定性高，我们看好那些拥有资源优势、后续发展潜力大的物管企业，推荐关注：招商积余。

2.二级市场表现

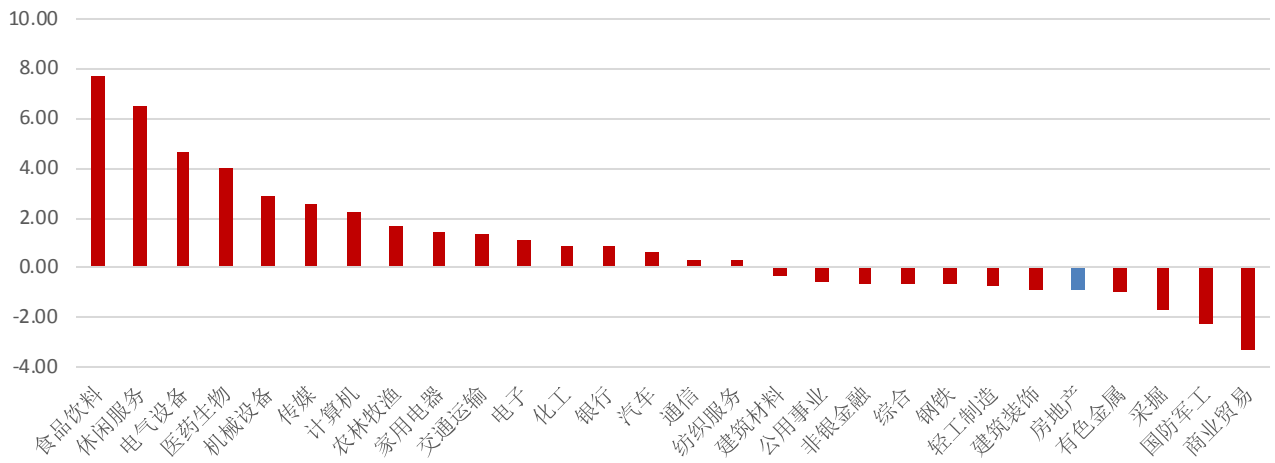
本周沪深 300 环比上升 2.66%；房地产板块整体下跌 0.92%，涨幅在 28 个行业中排倒数第五，表现弱于大盘。其中房地产开发 II、园区开发 II 子板块分别变动-0.92%、-1.01%。

图 1　指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/08/28-2020/08/28)



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

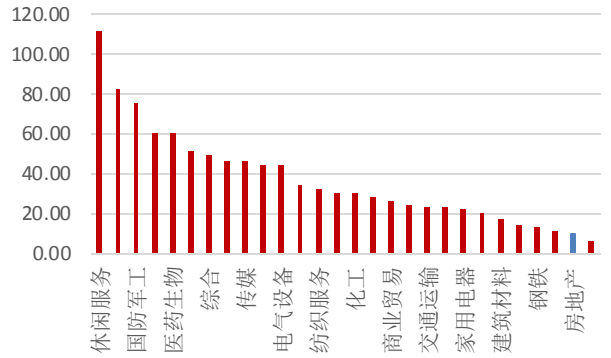
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

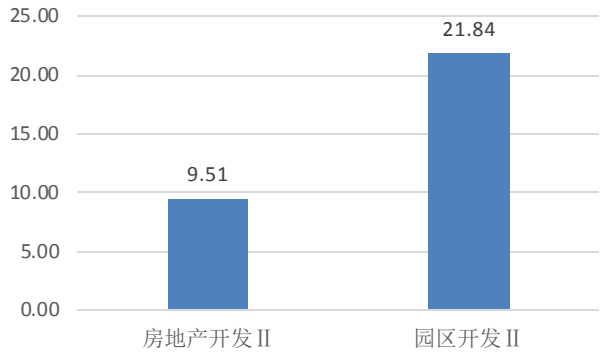
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE（TTM）为 9.87，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 9.51，园区开发为 21.84。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位，总体政策大方向不变，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图 3 各行业最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

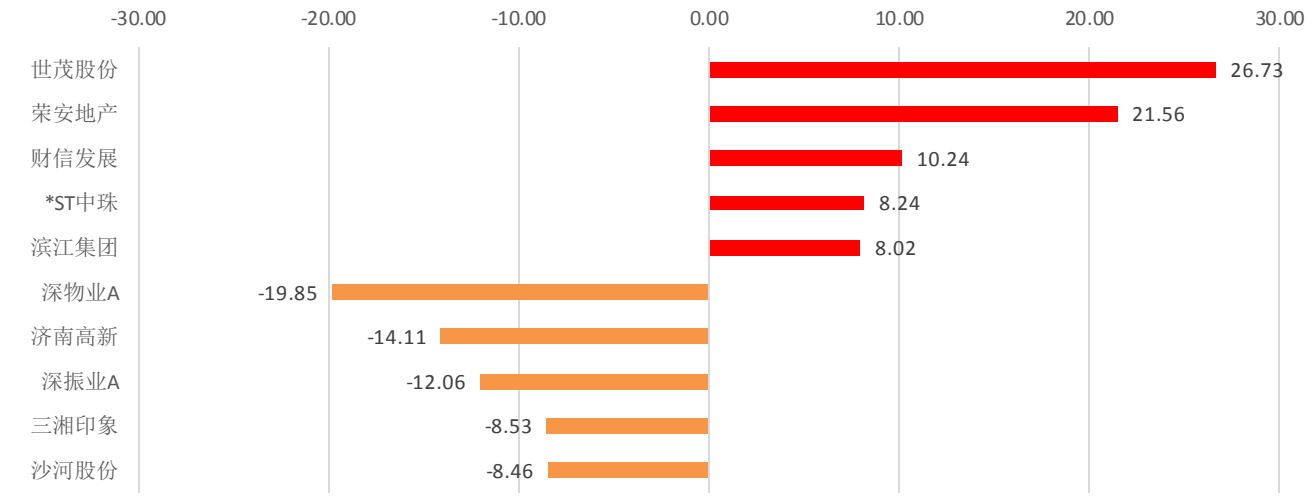
图 4 房地产子板块最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

个股方面（申万），本周涨幅前五的个股有世茂股份（26.73%）、荣安地产（21.56%）、财信发展（10.24%）、*ST 中珠（8.24%）、滨江集团（8.02%）；跌幅居前五的为深物业 A(-19.85%)、济南高新（-14.11%）、深振业 A（-12.06%）、三湘印象（-8.53%）、沙河股份（-8.46%）。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%）



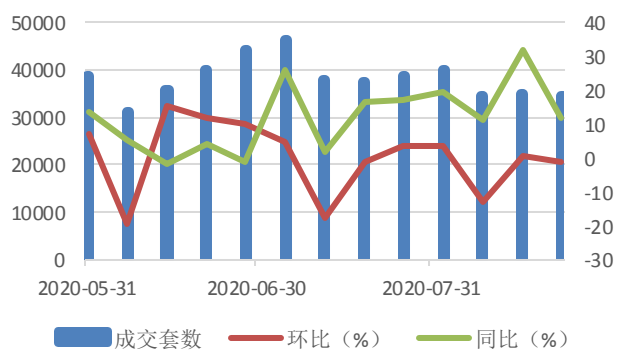
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

3.行业数据跟踪

• 商品房成交（08/17-08/23）

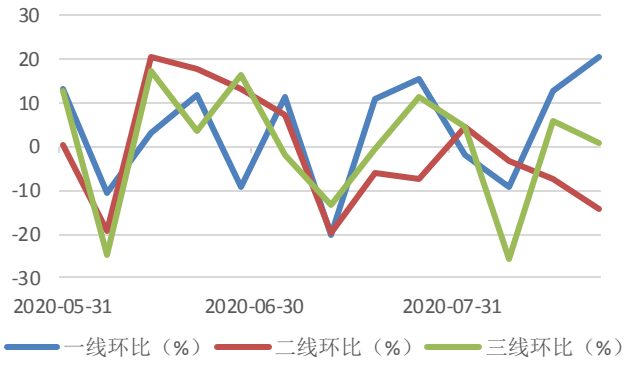
当周 30 大中城市商品房累计成交套数为 34510 套，环比下降 1.35%，同比上升 11.92%。同时当周商品房成交面积累计 367.63 万平米，环比下降 0.89%，同比上涨 12.13%。分能级来看，成交套数环比增速分别为一线城市 20.28%、二线城市-14.31%、三线城市 1.00%；成交面积环比增速分别为一线城市 19.98%、二线城市-13.88%、三线城市 3.20%，环比来看，当周一线城市商品房市场活跃，三线城市略有回升，二线城市下调。

图 6 30 大中城市商品房成交套数/周



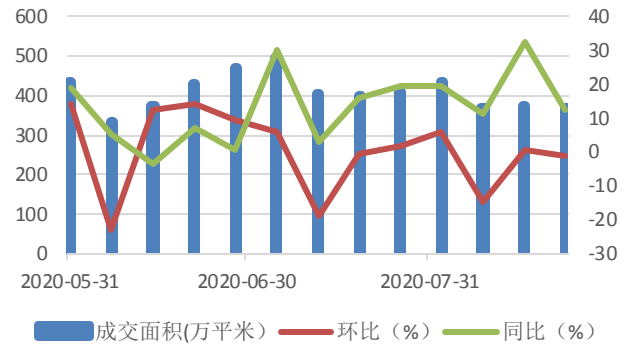
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



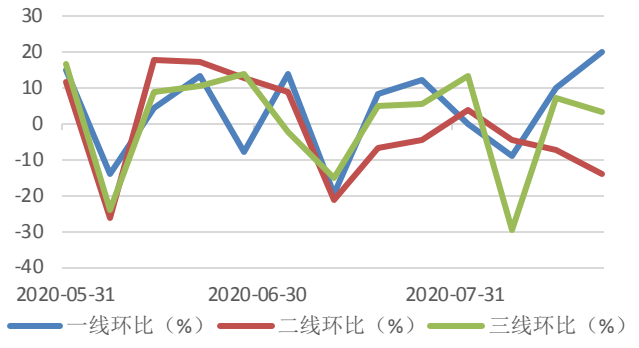
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 8 30 大中城市商品房成交面积/周 万平米



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 9 30 城各能级城市成交面积环比增速/周

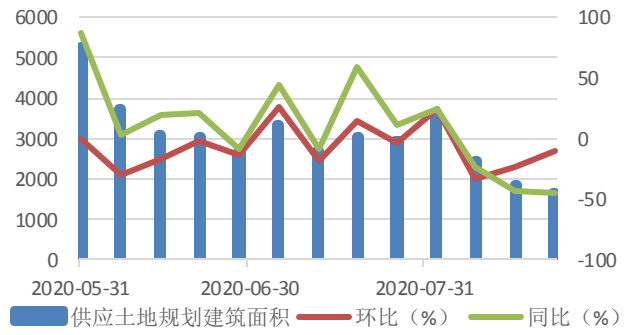


资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

• 土地市场（08/17-08/23）

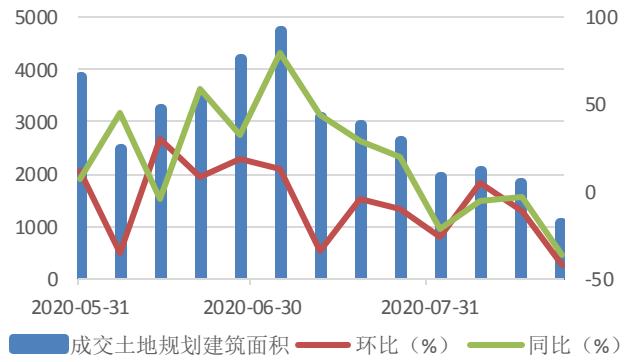
截至 8 月 31 日 9 点数据，土地市场 8 月 17 日至 8 月 23 日当周 100 大中城市供应土地规划建面共计 1657.98 平米，环比下降 10.54%，同比下降 44.25%；成交土地建面共计 1059.91 万平米，环比下跌 42.14%，同比下降 36.86%。此外，当周百城楼面均价为 3594 元/平米，环比上升 31.74%，同比上升 52.55%，溢价率为 20.22%。当周土地市场成交量有明显下跌，土地市场活跃度一般。

图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米



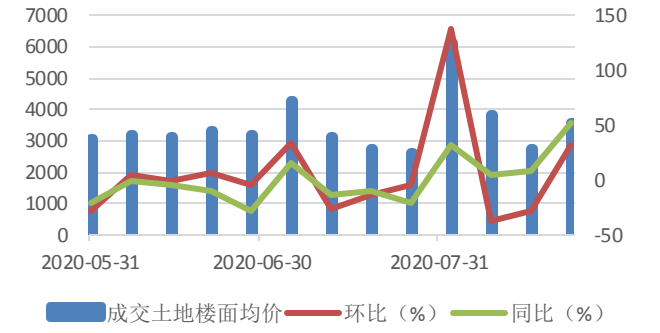
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米



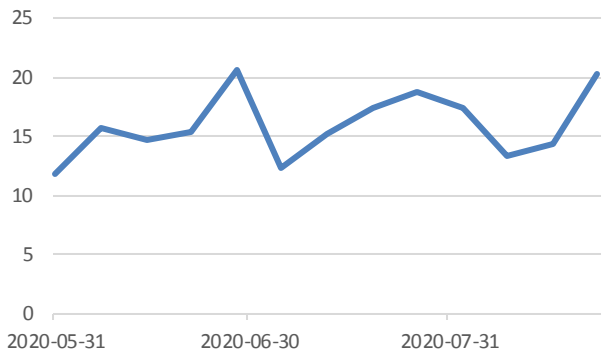
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 12 100 大中城市土地成交楼面均价/周 元/平米



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 13 100 大中城市成交土地溢价率/周 %



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

4.上市公司公告

经营业绩

【绿地控股】2020 年上半年归属于母公司所有者的净利润 80.2 亿元，同比减少 10.77%;营业收入 2098.43 亿元,同比增长 4.17%;基本每股收益 0.66 元,同比减少 10.81%。

【保利地产】2020 年上半年实现营业收入 736.77 亿元，同比增长 3.59%；净利润 133.22 亿元，同比增长 2.8%；归母净利润 101.24 亿元，同比增长 1.69%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 97.16 亿元，同比增长 0.46%；基本每股收益 0.85 元。

【黑牡丹】2020 年上半年公司实现营业收入 35.75 亿元，同比增加 8.40%；归属于母公司所有者净利润 3.64 亿元，同比增加 30.30%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3.42 亿元，同比增长 23.42%；基本每股收益 0.35 元。

【招商蛇口】2020 年上半年，公司实现营业收入 243.20 亿元，同比增长 45.74%，实现归属于上市公司股东的净利润 9.13 亿元，同比减少 81.35%，基本每股收益 0.05 元/股，同比减少 91.67%。净利润下降主要由于期内房地产项目受限价等调控政策影响利润受到抑制，且部分房地产项目结转结构变化，导致社区业务毛利率同比下降，且上半年部分房地产项目受疫情影响延迟结转，在一定程度上也影响了报告期利润；二是自今年初新冠肺炎疫情爆发以来，公司对租赁物业采取了减免租等措施，导致公司园区业务利润同比下降明显;三是上年同期公司采取作开发模式转让子公司股权产生税后净收益 22.26 亿元。

【招商积余】2020 年上半年实现营业收入 38.68 亿元，同比增长 49.88%；归属于上市公司股东的净利润 1.79 亿元，同比增长 110.66%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.69 亿元，同比增长 114.61%；基本每股收益 0.1685 元。

【新能泰山】2020 年上半年归属于母公司所有者的净利润亏损 7541.7 万元，上年同期净利润 3.68 亿元,由盈转亏;营业收入 6.11 亿元,同比减少 68.26%;基本每股收益-0.06 元，上年同期基本每股收益 0.286 元。

【深赛格】2020 年上半年实现营业收入 7.77 亿元，同比增长 1.49%；归属于上市公司股东的净利润 5907.08 万元，同比减少 29.08%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 4067.82 万元，同比增长 39.18%；基本每股收益 0.0478 元。

【皇庭国际】2020 年上半年实现营业收入 2.71 亿元，同比下降 44.14%；归属于上市公司股东的净利润 1234.64 万元，同比下降 86.30%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-748.97 万元；基本每股收益 0.011 元。

【中南建设】2020 年上半年实现营业收入 296.93 亿元，同比增长 27.32%；归属于上市公司股东的净利润 20.5 亿元，同比增长 56.20%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 17.48 亿元，同比增长 43.34%；基本每股收益 0.5449 元。

【亚通股份】2020 年上半年实现营业收入 1.24 亿元，同比减少 69.54%；归属于上市公司股东的净亏损 441.19 万元，去年同期则为净利润 1361.06 万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损 896.18 万元，去年同期则为净利润 1182.90 万元；基本每股亏损 0.0125 元。

【南国置业】2020 年上半年实现营业收入 15.56 亿元，同比下降 50.69%；归属于上市公司股东的净亏损 2.99 亿元，上年同期盈利 2125.31 万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损 3.05 亿元，上年同期盈利 2083.79 万元；基本每股亏损 0.1726 元。

【鲁商发展】2020 年上半年实现营业收入 35.46 亿元，同比减少 11.76%；归属于上市公司股东的净利润 2.397 亿元，同比增长 135.08%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2.298 亿元，同比增长 136.96%；基本每股收益 0.24 元。

【南都物业】2020 年上半年实现营业收入 6.5997 亿元，同比增长 12.83%；归属于上市公司股东的净利润 6799.66 万元，同比增长 21.34%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 5496.14 万元，同比增长 29.11%；基本每股收益 0.51 元。

【美好置业】2020 年上半年实现营业收入 19.34 亿元，同比增长 112.57%；归属于上市公司股东的净利润 3461.58 万元，同比增长 165.06%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2310.61 万元，同比增长 135.79%；基本每股收益 0.0140 元。

【上实发展】2020 年上半年实现营业收入 44.93 亿元，同比增长 3.29%；归属于上市公司股东的净利润 4.29 亿元，同比增长 4.05%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3.98 亿元，同比增长 2.70%；基本每股收益 0.22 元。

【北辰实业】2020 年上半年实现营业收入 33.49 亿元，同比下降 60.83%；归属于上市公司股东的净利润 1.77 亿元，同比下降 86.19%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.32 亿元，同比下降 89.68%；基本每股收益 0.02 元。

【珠江实业】2020 年上半年公司实现营业收入 14.59 亿元，同比增长 14.89%；归属于母公司股东的净利润为-2562.44 万元，同比下降 149.98%；每股收益-0.03 元，同比下降 150.00%；公司加权平均净资产收益率为-0.93%，下降 2.57 个百分点。

【国创高新】2020 年上半年实现营业总收入 167,279.47 万元，比上年同期下降 23.84%，实现利润总额 4,583.14 万元，比上年同期下降 65.94%；归属于上市公司股东的净利润 4,614.69 万元，比上年同期下降 66.74%。

【合肥城建】2020 年上半年实现营业收入 21.05 亿元，同比增长 51.29%；归属于上市公司股东的净利润 2.92 亿元，同比下降 0.54%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2.93 亿元，同比增长 0.02%；基本每股收益 0.4223 元。

【电子城】2020 年上半年实现营业收入 12.8 亿元，同比增长 150.42%；归属于上市公司股东的净利润 2.35 亿元，同比增长 38.06%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2.07 亿元，上年同期亏损 3901.37 万元；基本每股收益 0.21 元。

【海泰发展】2020 年上半年实现营业收入 1.74 亿元，同比下降 59.13%；归属于上市公司股东的净亏损 1560.4 万元，上年同期盈利 1849.8 万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损 1792.88 万元，上年同期盈利 1959.56 万元；基本每股亏损 0.0242 元。

【大龙地产】2020 年上半年公司实现营业收入 2.24 亿元，同比增长 12.92%；归属于上市公司股东的净利润 1251.10 万元，同比下降 47.37%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1166.78 万元，同比下降 49.51%；基本每股收益 0.01507 元。

【深振业 A】2020 年上半年公司实现营业收入 12.02 亿元，同比增长 26.04%；归属于上市公司股东的净利润 2.17 亿元，同比增长 6.89%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2.09 亿元，同比增长 3.22%；基本每股收益 0.1611 元。

【天地源】2020 年上半年实现营业收入 9.58 亿元，同比减少 45.54%；归属于上市公司股东的净利润 6430.59 万元，同比减少 63.02%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 7444.70 万元，同比减少 57.19%；基本每股收益 0.0744 元。

【光大嘉宝】2020 年上半年实现营业收入 19.24 亿元，同比减少 17.30%；归属于上市公司股东的净利润 1.04 亿元，同比减少 55.92%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 8964.24 万元，同比减少 51.72%；基本每股收益 0.07 元。

【新黄浦】2020 年上半年实现营业收入 4.91 亿元，同比增 0.04%；归属于上市公司股东的净利润 7463.77 万元，同比增 3.08%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 6537.02 万元，同比增 27.86%；基本每股收益 0.1108 元。

【市北高新】2020 年上半年公司实现营业收入 8.29 亿元，同比增 302.32%；归属于上市公司股东的净利润 9553.03 万元，同比增 1613.55%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 9235.78 万元；基本每股收益 0.0510 元。

【顺发恒业】2020 年上半年实现营业收入 3.68 亿元，同比下降 64.46%；归属于上市公司股东的净利润 1.42 亿元，同比下降 67.85%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.2 亿元，同比下降 71.46%；基本每股收益 0.06 元。

【格力地产】2020 年上半年实现营业收入 29.78 亿元，同比增长 11.61%；归属于上市公司股东的净利润 4.22 亿元，同比增长 3.50%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 4.19 亿元，同比增长 5.16%；基本每股收益 0.23 元。

【上海临港】2020 年上半年实现营业收入 21.12 亿元，同比减少 20.55%；归属于上市公司股东的净利润 7.92 亿元，同比增长 3.41%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 7.199 亿元，同比增长 547.19%；基本每股收益 0.38 元。

【天保基建】2020 年上半年实现营业收入 4.89 亿元，同比增长 333.93%；归属于上市公司股东的净利润 7845.83 万元，上年同期亏损 2503.3 万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 7812.83 万元，上年同期亏损 2561.88 万元；基本每股收益 0.0707 元。

【中交地产】2020 年上半年公司实现营业总收入 60.02 亿元，较上年同期增长 243.36%，实现利润总额 7.12 亿元，较上年同期增长 140.68%，实现归属于上市公司股东净利润 1.25 亿元，较上年同期增长 34.26%。

【万业企业】2020 年上半年实现营业收入 4.75 亿元，同比减少 70.79%；归属于上市公司股东的净利润 1.799 亿元，同比减少 65.85%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.596 亿元，同比减少 64.42%；基本每股收益 0.2372 元。

【香江控股】2020 年上半年实现营业收入 10.60 亿元，同比减少 45.91%；归属于上市公司股东的净亏损 2949.29 万元，去年同期则为净利润 2.41 亿元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损 3650.79 万元，去年同期则为净利润 2.11 亿元；基本每股亏损 0.0087 元。

【荣丰控股】2020 年上半年实现营业收入 2299.55 万元，同比下降 92.60%；归属于上市公司股东的净亏损 1617.74 万元，上年同期盈利 6532.03 万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损 1951.36 万元，上年同期盈利 5478.94 万元；基本每股亏损 0.11 元。

【*ST 新光】2020 年上半年实现营业收入 7.85 亿元，同比下降 26.30%；归属于上市公司股东的净亏损 3.24 亿元，上年同期亏损 1.22 亿元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损 2.23 亿元，上年同期亏损 1.73 亿元；基本每股亏损 0.1770 元。

【蓝光发展】2020 年上半年实现营业收入 158.04 亿元，同比增长 8.72%；归属于上市公司股东的净利润 13.62 亿元，同比增长 7.45%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 13.89 亿元，同比增长 15.73%；基本每股收益 0.4011 元。

【广宇发展】2020 年上半年实现营业收入 100.9 亿元，同比增长 18.74%；归属于上市公司股东的净利润 13.78 亿元，同比下降 11.14%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 13.62 亿元，同比下降 11.26%；基本每股收益 0.74 元。

【万科 A】2020 年上半年实现营业收入 1463.5 亿元，同比增长 5.1%；归属于上市公司股东的净利润 125.1 亿元，同比增长 5.6%；扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润 121.14 亿元，同比增长 3.10%；基本每股收益 1.11 元。经营活动产生的现金流量净额 226.06 亿元，同比增长 155.34%。

【京投发展】2020 年上半年实现营业收入 20.48 亿元，同比增长 74.30%；归属于上市公司股东的净利润 1.12 亿元，同比增长 25.00%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.01 亿元，同比增长 33.40%；基本每股收益 0.14 元。

【富森美】2020 年上半年实现营业收入 6.08 亿元，同比下降 22.23%；归属于上市公司股东的净利润 3.11 亿元，同比下降 23.19%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2.88 亿元，同比下降 25.62%；基本每股收益 0.41 元。

【亚太实业】2020 年上半年实现营业收入 6484.88 万元，同比增长 450.38%；归属于上市公司股东的净利润 1712.83 万元，上年同期为净亏损 407.63 万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-15.90 万元；基本每股收益 0.0530 元。

【海航基础】2020 年上半年实现营业收入 18.71 亿元，同比降 46.24%；归属于上市公司股东的净利润 9.88 亿元，同比增 330.42%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 9.61 亿元，同比增 309.50%；基本每股收益 0.2529 元。

【金科股份】2020 年上半年实现营业收入 303.06 亿元，同比增长 16.09%；归属于上市公司股东的净利润 36.15 亿元，同比增长 39.59%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 32.85 亿元，同比增长 27.48%；基本每股收益 0.68 元。

【中国武夷】2020 年上半年公司实现营业总收入 9.75 亿元，同比下降 43.76%；实现利润总额-0.67 亿元，同比下降 152.11%；实现归属于母公司所有者的净利润-0.57 亿元，同比下降 166.34%。

【张江高科】2020 年上半年公司实现营业总收入 3.57 亿元，较上年同期下降 39.78%，公司实现投资收益 10.96 亿元，较上年同期增加 8403.91%，实现归属于上市公司股东的净利润 9.16 亿元，较上年同期增加 231.98%。

【冠城大通】2020 年上半年公司实现营业收入 23.43 亿元，同比下降 36.96%；归属于上市公司股东的净亏损 1.18 亿元，上年同期为净利润 2.24 亿元；基本每股亏损 0.08 元。

【浦东金桥】2020 年上半年实现营业收入 20.08 亿元，同比增长 40.69%；归属于上市公司股东的净利润 5.46 亿元，同比增长 22.80%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 5.38 亿元，同比增长 22.91%；基本每股收益 0.4864 元。

【粤宏远 A】2020 年上半年实现营业收入 3.03 亿元，同比增长 36.54%；归属于上市公司股东的净亏损 791.39 万元，上年同期为净利润 4830.06 万元；基本每股亏损 0.0124 元。

【华远地产】2020 年上半年实现营业收入 13.17 亿元，同比降-17.16%；归属于上市公司股东的净利润 1.73 亿元，同比降 6.55%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.6 亿元，同比增 15.40%；基本每股收益 0.074 元。

【世荣兆业】2020 年上半年实现营业收入 11.38 亿元，同比下降 19.78%；归属于上市公司股东的净利润 3.98 亿元，同比下降 25.59%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3.85 亿元，同比下降 26.65%；基本每股收益 0.4923 元。

【苏州高新】2020 年上半年实现营业收入 14.52 亿元，同比减少 72.40%；归属于上市公司股东的净利润 4800.58 万元，同比减少 78.17%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2939.04 万元，同比减少 76.52%；基本每股收益 0.04 元。

【京能置业】2020 年上半年实现营业收入 1.10 亿元，同比下降 85.31%；归属于上市公司股东的净亏损 3797.08 万元，上年同期为净利润 2295.58 万元；基本每股亏损 0.08 元。

【首开股份】2020 年上半年实现营业收入 180.26 亿元，同比降 22.45%；归属于上市公司股东的净利润 12.8 亿元，同比降 38%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 5.23 亿元，同比降 73.44%；基本每股收益 0.4511 元。

【华丽家族】2020 年上半年实现营业收入 5.82 亿元，同比增长 321.55%；归属于上市公司股东的净利润 1.11 亿元，去年同期则为净亏损 1280.30 万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.13 亿元，去年同期则为净亏损 2834.75 万元；基本每股收益 0.069 元。

【南山控股】2020 年上半年实现营业收入 15.15 亿元，同比下降 39.34%；归属于上市公司股东的净亏损 2.29 亿元，上年同期盈利 1.55 亿元(调整后)；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损 2.56 亿元，上年同期盈利 1.32 亿元(调整后)；基本每股亏损 0.0846 元。

【金融街】2020 年上半年实现营业收入 58.67 亿元，同比下降 38.36%；归属于上市公司股东的净利润 2.51 亿元，同比下降 76.13%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.28 亿元，同比下降 87.59%；基本每股收益 0.08 元。

【沙河股份】2020 年上半年公司实现营业收入 2.11 亿元，同比增长 154.90%；归属于上市公司股东的净利润 2338.40 万元，同比增长 712.24%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1867.01 万元，同比增长 325.92%；基本每股收 0.1159 元。

【津滨发展】2020 年上半年实现营业收入 8.05 亿元，同比增长 743.72%；归属于上市公司股东的净利润 1.65 亿元，上年同期亏损 2094.93 万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润3755.47 万元,上年同期亏损2299.49 万元;基本每股收益0.1023 元。

【金地集团】2020 年上半年实现营业收入 198.75 亿元，同比减少 11.60%；归属于上市公司股东的净利润 29.82 亿元，同比减少 17.89%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 21.21 亿元，同比减少 40.86%；基本每股收益 0.66 元。

【栖霞建设】2020 年上半年实现营业收入 10.94 亿元，同比下降 14.45%；归属于上市公司股东的净利润 2.19 亿元，同比下降 47.97%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.68 亿元，同比下降 32.45%；基本每股收益 0.2084 元。

【中国国贸】2020 年上半年实现营业收入 14.34 亿元，同比下降 16.78%；归属于上市公司股东的净利润 4.07 亿元，同比下降 16.60%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3.96 亿元，同比下降 17.82%；基本每股收益 0.40 元。

【中华企业】2020 年上半年实现营业收入 49.74 亿元，同比下降 45.58%；归属于上市公司股东的净利润 5.95 亿元，同比下降 64.43%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3.66 亿元，同比下降 76.62%；基本每股收益 0.10 元。

【浙江广厦】2020 年上半年公司实现营业收入 1962.85 万元，同比下降 66.05%；归属于母公司所有者的净利润-8491.90 万元，同比下降 107.26%。公司在 2019 年完成浙江天都实业有限公司股权交割后，已基本退出房地产行业。报告期内，公司所从事的主要业务为影视文化。

【万通发展】2020 年上半年实现营业收入 5.61 亿元，同比增 21.78%；归属于上市公司股东的净利润 884.33 万元，同比降 95.95%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 667.27 万元，同比增 103.76%；基本每股收益 0.0043 元。

【新湖中宝】2020 年上半年实现营业收入 47.34 亿元，同比减少 34.92%；归属于上市公司股东的净利润 23.26 亿元，同比增长 35.17%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 8.77 亿元，同比减少 41.9%；基本每股收益 0.276 元。

【光明地产】2020 年上半年实现营业收入 22.88 亿元，同比减少 68.74%；归属于上市公司股东的净亏损 1.397 亿元，去年同期则为净利润 5.02 亿元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损 1.698 亿元，去年同期则为净利润 4.93 亿元；基本每股亏损 0.1043 元。

【新华联】2020 年上半年实现营业收入 17.25 亿元，同比下降 47.27%；归属于上市公司股东的净亏损 5.65 亿元，上年同期盈利 1.06 亿元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损 6.12 亿元，上年同期亏损 3549.72 万元；基本每股亏损 0.30 元。

【大悦城】2020 年上半年实现营业收入 121.87 亿元，同比下降 33.31%；归属于上市公司股东净利润 5.66 亿元，同比下降 69.74%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 5.67 亿元，同比下降 61.30%；基本每股收益 0.13 元。

【雅戈尔】2020 年上半年实现营业收入 69.58 亿元，同比增长 51.83%；归属于上市公司股东的净利润 28.76 亿元，同比增长 41.88%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 24.91 亿元，同比增长 35.20%；基本每股收益 0.62 元。

融资

【新湖中宝】公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）品种一 20 新湖 01 票面利率确定为 7.9%，品种二即 20 新湖 02 不发行。公司按上述票面利率于 24 日至 25 日面向合格投资者网下发行本期债券。本期债券拟发行规模不超 20 亿元。

【苏州高新】公司 26 号称收到中国证监会出具的《关于同意苏州新区高新技术产业股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》,同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 25 亿元公司债券的注册申请。

拿地

【万科 A】公司以底价 5.19 亿元拿下广东中山一宗宅地，楼面价 8000 元/㎡。

其他

【南国置业】副总经理张晓冬辞职。

8 月 27 日晚间公告，公司拟向电建地产的股东中国电建、中电建建筑公司发行股份及支付现金作为对价，对电建地产实施吸收合并，交易价 112.75 亿元。

【荣安地产】为加快公司房地产主业发展，满足公司全资子公司的房地产项目投资、开发需要，公司全资子公司旭禾企管拟对外投资设立子公司荣新置业，公司全资子公司台州荣宁企管拟对外投资设立子公司荣越置业。

【海泰发展】公司为满足全资子公司天津滨海齐泰投资有限公司经营发展需求，优化其资产负债结构，拟以持有的齐泰公司 2.95 亿元的债权对其进行增资，本次增资完成后，齐泰公司的注册资本由目前的 7000 万元增加至 3.65 亿元。

【万科 A】8 月 28 日上午，万科召开 2020 年中期业绩线上发布会。万科总裁祝九胜表示官方出台了重点房企资金监测和融资管理规则，万科将会重点研究、执行。在 TOD 发展情况方面，祝九胜透露，TOD 是万科在这几年的投资重点，是跟城市更新改造并行的两个重点之一。同时，8 月 27 日，万科成立了西北区域业务集团，包括西安、兰州、银川、新疆等公司。

5.行业动态

***住建部：强调房住不炒定位**

8 月 26 日，住建部召开部分城市房地产工作会商会，沈阳、长春、成都、银川、唐山、常州等城市政府及所在省（自治区）住房和城乡建设厅负责同志参加会商。会议强调要进一步统一思想认识，提高政治站位，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持调控政策连续性稳定性，确保房地产市场平稳健康发展。

***无锡：防止“假离婚”二套房首付不低于六成**

8 月 30 日，无锡市政府研究出台了《市政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，要求限制离异家庭购房套数、个人住房转让增值税征免年限由 2 年调整到 5 年、提高二套房首付比例至 6 成等重磅措施，防止通过“假离婚”手段获取购房资格，进一步提高购房成本和转让成本，抑制投机炒作。

***深汕合作：实施楼市新政**

8 月 26 日晚，深圳市深汕特别合作区管委会在官网发布《关于振业时代花园二期、赤湖纯水岸花园等商品房项目销售的通知》，实施商品住房和商务公寓限购。

价格方面，《通知》明确，建筑面积小于 120 ㎡的商品住房和商务公寓，由合作区管委会及市房地产主管部门实施销售价格指导；建筑面积大于 120 ㎡(含)的商品住房和商务公寓，由房地产开发企业确定销售价格并报合作区房地产主管部门和深圳市房地产主管部门备案。

限购方面，《通知》规定，居民家庭在合作区持有的商品住房和商务公寓总套数不得超过 2 套，成年单身人士(含离异)在合作区持有的商品住房和商务公寓总套数不得超过 1 套。企事业单位、社会组织等非自然人不得在合作区购买商品住房。

***广州：发布人才新政**

8 月 26 日，广州番禺区发布《2020 年番禺区高层次人才服务卡申领指南》。此次政策最大的变化就是在人才卡申领方面，增加了“银卡”的概念。根据政策规定，有 4 类群体可以申请此卡。其中前两类是值得关注的。第一、双一流大学（A 类和 B 类）全日制本科或以上学历，且在番禺创业、就业的青年人才。第二、在番禺工作并已缴纳一年以上社保，具有中级及以上专业技术资格、中级及以上职业资格或大专以上学历，并在番禺区“四上”企业担任中高级管理职务，且不符合白金卡、金卡申领条件的人才。从此类规定可以看出，对大专以上的中高级企业管理层，是可以申请此类人才卡的。拥有此类人才卡后，在人才落户、子女教育等方面就享有便利。

风险因素

风险因素：1、市场超预期下行 2、融资渠道趋紧，房企偿债压力增高 3、政府政策调控升级。

分析师简介：

刘振东：英国格拉斯哥大学金融硕士，2014年7月加入东海证券，主要研究方向为采掘、化工

附注：

一、市场指数评级

看多——未来6个月内上证综指上升幅度达到或超过20%

看平——未来6个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间

看空——未来6个月内上证综指下跌幅度达到或超过20%

二、行业指数评级

超配——未来6个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过10%

标配——未来6个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间

低配——未来6个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

三、公司股票评级

买入——未来6个月内股价相对强于上证指数达到或超过15%

增持——未来6个月内股价相对强于上证指数在5%—15%之间

中性——未来6个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间

减持——未来6个月内股价相对弱于上证指数5%—15%之间

卖出——未来6个月内股价相对弱于上证指数达到或超过15%

四、风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证，建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

五、免责条款

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料，但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断，并不代表东海证券股份有限公司，或任何其附属或联营公司的立场，本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致，敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下，本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务，本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

分析师承诺“本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在利益关系”。本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有，未经本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

六、资格说明

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构，已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者，参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构，注意防范非法证券活动。

上海 东海证券研究所

地址：上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦

网址：Http://www.longone.com.cn

电话：（8621）20333619

传真：（8621）50585608

邮编：200215

北京 东海证券研究所

地址：北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F

网址：Http://www.longone.com.cn

电话：（8610）66216231

传真：（8610）59707100

邮编：100089