



内地房地产周度观察

强于大市

(维持)

政策基调转向积极，行业增长有望持续

微信公众号

数据要点:

截至 12 月 12 日，44 个主要城市新房成交量环比上周下降 10.8%，同比上升 1.2%，北京环比上周上升 38%。2019 年累计成交量同比上升 11.9%（上周为 12.1%），一、二、三线城市累计同比分别上升 14.3%、26.3% 及下降 0.8%。宁波、芜湖、成都 2019 年累计交易量分别上升约 96%、93% 和 51%。



截至 12 月 12 日，14 个主要城市的可售面积（库存）环比上周上升 1.2%，同比上升 9.5%；平均去化周期 14.5 个月（上周为 14.0 个月），环比上周平均上升 3.0%。福州和东营的去化周期分别由上周的 26.5 个月和 7.9 个月变动至 33.4 个月和 9.6 个月，分别环比上周上升 26% 和 21%。

本周，15 个主要城市的二手房交易量环比上周下降 0.5%，同比上升 24.9%。南宁和金华同比分别上升 198% 和 183%。2019 年累计交易量同比上升 12.0%（上周为 11.7%）。厦门、南宁和南京 2019 年分别累计同比上升 127%、38% 和 36%。

本周观点:

2019 年累计交易量增速近期小幅上升，主要系开发商冲击年度销售目标。然而，各城市的表现明显分化。各城市的表现有明显分化，宁波、芜湖、成都等核心城市较扬州、淮安、舟山等非核心城市表现更佳。同时，同一都市圈中的不同城市也表现出了明显分化。

另外，本周主要城市平均去化周期有所下降，但当前 14.5 个月的去化周期超过 12 个月的临界值，市场成交热度有所下降。（住建部：去化周期 12 个月以下地区要增加供地）

投资建议:

我们的行业首选为**碧桂园、融创中国、金科股份和中国金茂**。

本周一线城市销售面积同比增速下降，但整体销量增速小幅回升。整体而言，基本面延续了前期缓慢降温的态势。本周召开的中央经济工作会议中提到“加强城市更新和存量住房改造提升”、“全面落实因城施策”，未提 7 月会议中的“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。我们认为在内外环境复杂多变的当下，稳定的经济形势对于应对外部压力、保障经济结构成功转型升级至关重要，而房地产行业仍然对于整体经济稳定有着重要作用，因此调控政策有望转向偏积极。对应到行业基本面，2020 年房地产市场有望继续维持稳健发展。维持行业“强于大市”评级，同时关注大湾区优质旧改房企，如佳兆业集团等。

风险提示：调控政策存在一定不确定性；房价或出现一定波动。

申思聪
分析师

+852 3958 4600

shensicong@cws.com.hk

SFC CE Ref: BNF 348

蔡鸿飞
联系人

+852 3958 4600

caihongfei@cws.com.hk

诸葛莲昕
联系人

+852 3958 4600

zhugelianxin@cws.com.hk

李思琪
联系人

+852 3958 4631

lisiqi@cws.com.hk

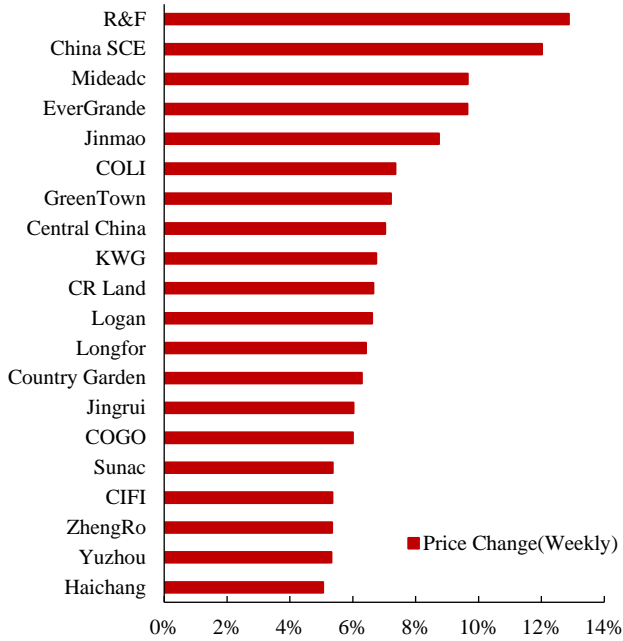


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

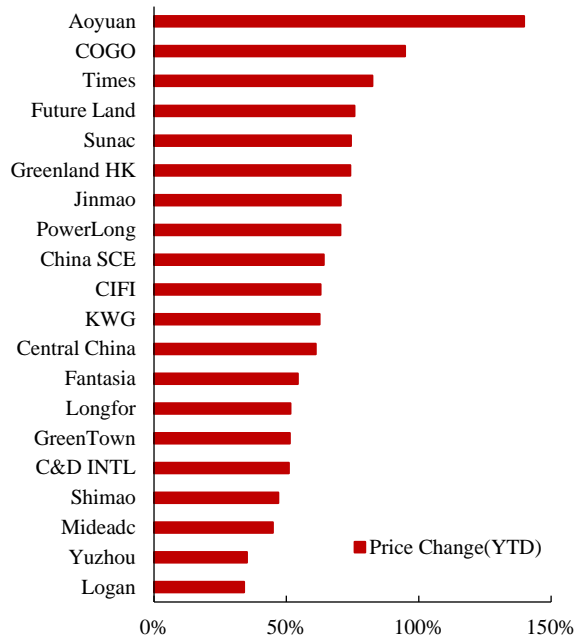
富力地产、中骏集团控股和美的置业本周涨幅居前。中国奥园、中国海外宏洋集团和时代中国控股年初至今涨幅居前。

图 1: 富力地产、中骏集团控股和美的置业本周涨幅居前



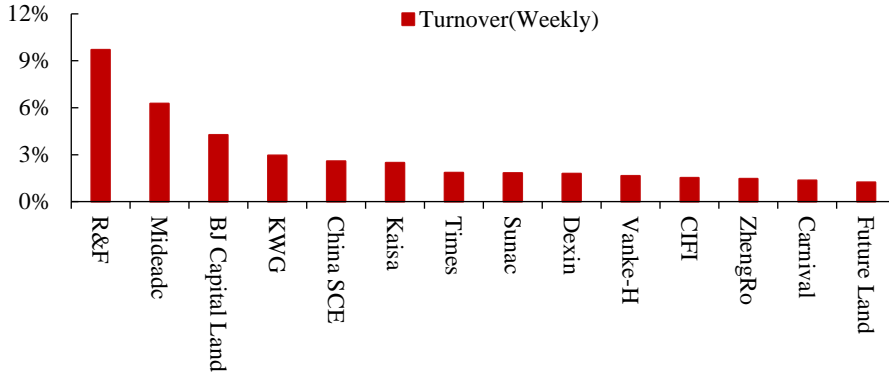
资料来源: Wind, 中达证券研究

图 2: 中国奥园、中国海外宏洋集团和时代中国控股年初至今涨幅居前



资料来源: Wind, 中达证券研究

图 3: 富力地产、美的置业和首创置业本周换手率居前



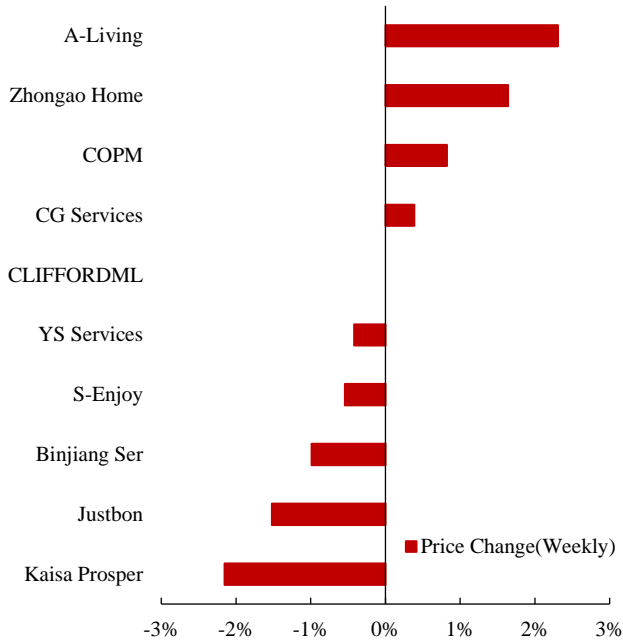
资料来源: Wind, 中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

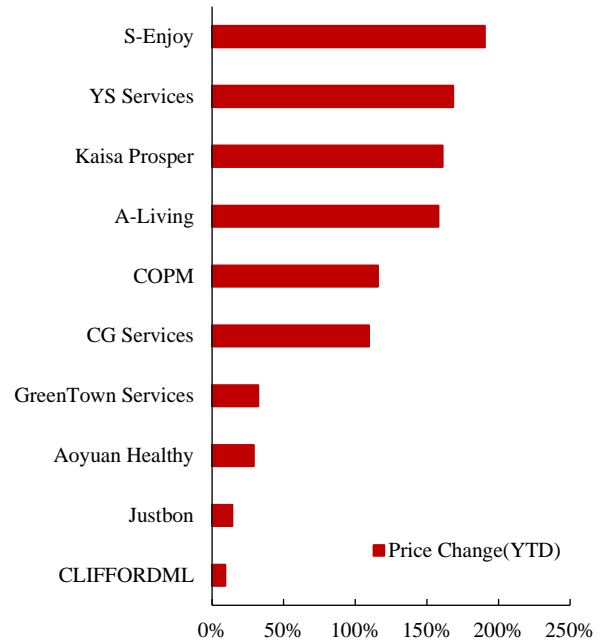
雅生活服务、中奥到家和中海物业本周涨幅居前。新城悦服务、永升生活服务和佳兆业美好年初至今涨幅居前。

图 4：雅生活服务、中奥到家和中海物业本周涨幅居前



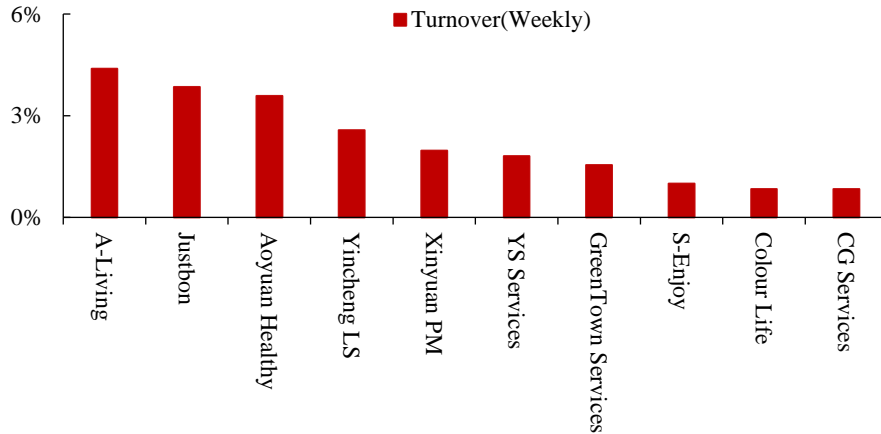
资料来源：Wind, 中达证券研究

图 5：新城悦服务、永升生活服务和佳兆业美好年初至今涨幅居前



资料来源：Wind, 中达证券研究

图 6：雅生活服务、蓝光嘉宝和奥园健康本周换手率居前



资料来源：Wind, 中达证券研究



2. 主要城市成交表现

2.1 新房成交数据

表 1: 主要城市交易量情况, 本周 1/2/3 线城市环比有所下降

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 12-12			本年截至 12-12	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	151,341	38%	3%	568	-4%	10%	260	40%	29%	6,645	51%
上海	223,900	-13%	-15%	1,132	1%	6%	378	-1%	-11%	12,963	8%
广州	134,700	-24%	-57%	774	1%	-12%	213	-28%	-51%	8,639	1%
深圳	96,222	-4%	11%	366	24%	40%	167	28%	21%	3,356	25%
一线城市	606,163	-6%	-25%	2,841	2%	4%	1,019	2%	-15%	31,603	14%
二线城市	2,807,011	-15%	7%	12,559	10%	7%	4,992	20%	6%	116,032	26%
三线城市	2,093,866	-7%	4%	9,424	-4%	3%	3,624	14%	8%	108,855	-1%
环渤海	526,512	-24%	8%	2,516	22%	9%	923	39%	22%	22,196	3%
上海	223,900	-13%	-15%	1,132	1%	6%	378	-1%	-11%	12,963	8%
南京	254,796	-19%	117%	887	24%	-20%	538	155%	29%	7,815	18%
杭州	248,112	-24%	2%	1,107	62%	28%	415	31%	0%	7,760	-13%
苏州	251,806	26%	10%	906	4%	19%	402	30%	-18%	9,681	15%
无锡	86,800	-53%	14%	555	1%	44%	271	39%	77%	7,020	50%
扬州	107,449	134%	77%	242	22%	-20%	153	49%	38%	2,194	-41%
江阴	87,130	1%	158%	317	-14%	70%	124	-17%	116%	3,022	-12%
温州	216,114	-1%	45%	1,033	14%	32%	361	44%	39%	11,708	28%
金华	37,423	-5%	92%	165	-2%	64%	64	21%	60%	1,811	-7%
常州	89,045	-29%	41%	509	94%	86%	177	192%	54%	4,718	33%
淮安	113,450	8%	19%	442	37%	15%	183	-7%	6%	5,045	-19%
连云港	142,854	13%	89%	555	11%	53%	265	34%	78%	6,400	-5%
绍兴	36,668	-27%	29%	197	0%	107%	59	-17%	42%	2,208	50%
泰州	10,811	-55%	-47%	97	5%	30%	35	25%	12%	945	17%
镇江	121,104	-11%	-16%	565	-10%	-10%	199	10%	-2%	7,296	2%
淮南	35,625	-14%	-21%	154	3%	-18%	67	4%	-10%	1,862	-4%
芜湖	30,143	-24%	40%	147	12%	233%	59	44%	152%	1,865	93%
盐城	61,025	-4%	-4%	326	3%	29%	107	16%	8%	3,454	-8%
舟山	15,538	-26%	5%	83	-7%	58%	27	7%	14%	1,096	-16%
池州	21,063	17%	-12%	58	-59%	-32%	37	-17%	5%	1,204	0%
宁波	108,527	-6%	56%	590	-2%	87%	186	-4%	55%	7,172	96%
长三角	2,299,384	-10%	24%	10,066	5%	19%	4,107	30%	19%	107,239	10%
广州	134,700	-24%	-57%	774	1%	-12%	213	-28%	-51%	8,639	1%
深圳	96,222	-4%	11%	366	24%	40%	167	28%	21%	3,356	25%
福州	9,446	-73%	-90%	110	-49%	61%	34	-50%	-76%	2,463	43%
东莞	122,820	-2%	48%	514	0%	6%	182	11%	57%	5,083	13%
泉州	17,778	-50%	-77%	155	38%	60%	34	-55%	-77%	3,145	-17%
莆田	5,872	-79%	80%	99	-34%	-30%	17	-55%	-58%	1,914	39%
惠州	78,104	-15%	26%	354	33%	17%	139	26%	24%	2,735	5%
韶关	22,935	-3%	60%	112	-26%	3%	34	-38%	61%	1,507	-16%
佛山	221,997	-7%	-31%	918	25%	-42%	357	62%	-25%	12,302	-8%
江门	37,096	29%	233%	120	4%	127%	56	30%	187%	1,108	-4%
肇庆	58,658	0%	47%	243	8%	60%	94	6%	50%	2,317	0%
湛江	60,334	33%	38%	195	-8%	7%	87	23%	0%	1,981	15%
珠三角及南部其它城市	865,962	-12%	-26%	3,959	1%	-18%	1,415	4%	-21%	46,549	2%
长春	162,992	-25%	-44%	799	-7%	-27%	288	-4%	-39%	9,800	-4%
吉林	26,670	-37%	-49%	261	33%	17%	57	-23%	-32%	2,373	-1%
泰安	54,961	17%	40%	203	-16%	29%	92	1%	48%	2,470	-3%
北部	244,623	-20%	36%	1,264	3%	-14%	437	6%	-29%	14,643	-3%
武汉	574,998	-14%	46%	2,494	7%	17%	992	28%	24%	22,112	33%
岳阳	38,119	4%	70%	155	-30%	18%	56	6%	32%	1,966	6%
赣州	152,749	-18%	42%	750	-26%	30%	338	7%	70%	8,698	-2%
中部	765,866	-14%	46%	3,399	-5%	19%	1,386	21%	33%	32,776	20%
成都	530,780	24%	-26%	1,888	5%	-27%	884	27%	-16%	18,586	51%
南宁	273,912	-21%	-13%	1,732	-7%	48%	483	-43%	-7%	14,502	50%
西部	804,692	4%	-22%	3,620	-1%	-4%	1,367	-12%	-13%	33,087	50%
总计	5,507,040	-11%	1%	24,824	3%	5%	9,634	15%	4%	256,491	12%
上升城市数目		13	28		21	31		29	29		24
下降城市数目		31	16		23	13		15	15		20

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2019/12/12



表 2: 主要城市新房库存与去化周期情况, 去化周期环比上升

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	环比	同比
北京	10,858	0%	18%	19.1	-8%	7%
上海	7,967	5%	17%	7.0	7%	10%
广州	7,403	1%	-12%	9.6	9%	0%
深圳	2,905	8%	-20%	7.9	1%	-43%
一线城市		3%	1%	10.9	2%	-6%
杭州	3,422	2%	13%	3.1	0%	-12%
南京	5,445	-1%	45%	6.1	-16%	80%
苏州	5,825	-1%	-17%	6.4	-7%	-31%
福州	3,672	2%	39%	33.4	26%	255%
江阴	4,010	-1%	-13%	12.6	-12%	-49%
温州	10,355	2%	14%	10.0	-6%	-14%
泉州	6,943	2%	10%	44.7	14%	172%
宁波	3,235	-3%	10%	5.5	-4%	-41%
莆田	2,779	2%	14%	28.1	16%	64%
东营	1,630	1%	17%	9.6	21%	-36%
平均		1%	10%	14.5	3%	26%

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2019/12/12



2.2 二手房成交及价格数据

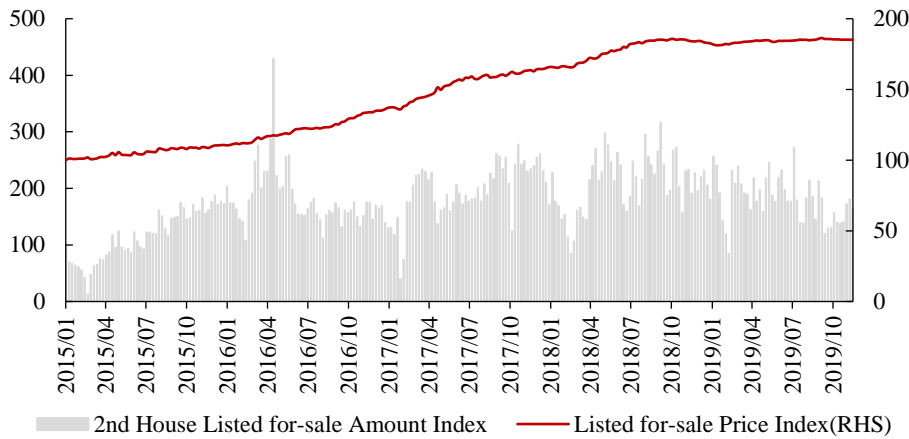
表 3:主要城市二手房成交量情况, 厦门、南宁、南京本年至今涨幅较大

城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	256,993	↓-4%	↑17%	1,100	↑21%	↑10%	443	↑33%	↑27%	11,706	↓-8%
深圳	180,578	↑17%	↑130%	724	↑4%	↑119%	298	↑26%	↑159%	5,816	↑15%
杭州	86,728	↓0%	↑56%	355	↑5%	↑72%	140	↑15%	↑70%	4,519	↓-4%
南京	194,031	↑1%	↑101%	861	↑18%	↑89%	330	↑31%	↑115%	7,141	↑36%
成都	211,367	↓10%	↑26%	887	↑0%	↑23%	379	↑9%	↑39%	10,190	↑35%
青岛	97,499	↑7%	↑89%	414	↓0%	↑76%	170	↑15%	↑95%	4,332	↑5%
无锡	110,437	↓-3%	↑33%	593	↓-7%	↑62%	191	↑11%	↑46%	6,000	↑16%
苏州	146,505	↑27%	↓-26%	568	↓-21%	↓-26%	232	↓-4%	↓-19%	9,452	↑21%
厦门	66,442	↑21%	↑47%	255	↑4%	↑38%	110	↑25%	↑57%	3,472	↑127%
扬州	19,530	↑5%	↑24%	86	↓-10%	↑20%	34	↑7%	↑36%	1,042	↓-14%
岳阳	15,757	↑25%	↓-31%	60	↓-17%	↓-19%	25	↓-5%	↓-22%	722	↓-16%
南宁	51,311	↓-50%	↑198%	353	↓-9%	↑125%	133	↓-1%	↑260%	3,154	↑38%
佛山	121,547	↑17%	↓-40%	474	↑24%	↓-46%	200	↑55%	↓-39%	5,536	↓-11%
金华	40,718	↓-29%	↑183%	203	↑17%	↑177%	93	↑2%	↑300%	1,558	↓-13%
江门	11,571	↑19%	↓-48%	33	↑22%	↓-65%	20	↑161%	↓-42%	823	↓-31%
总计	1,611,015	0%	25%	6,966	4%	24%	2,798	19%	38%	75,463	12%
上升城市数目		9	11		9	11		12	11		8
下降城市数目		6	4		6	4		3	4		7

资料来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2019/12/12

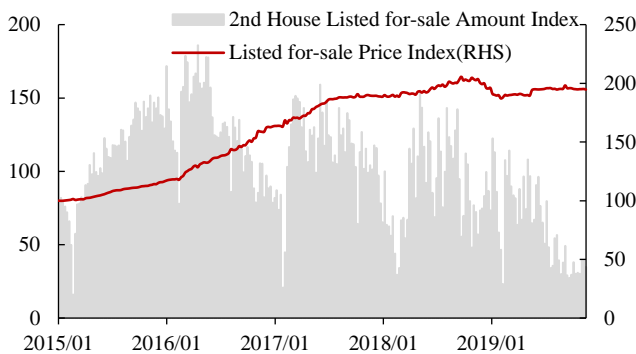


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期停止上涨



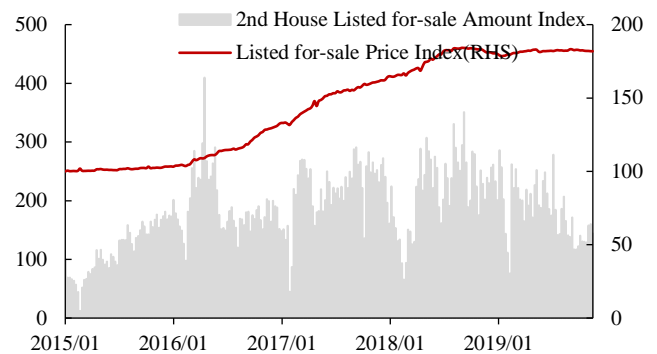
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/12/8

图 8：一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降，价格指数保持稳定



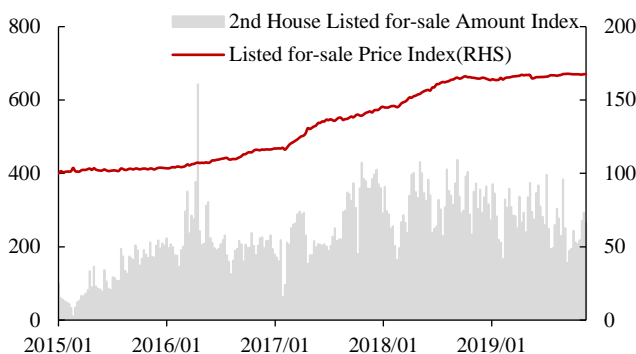
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/12/8

图 9：二线城市二手房挂牌量指数缓慢下降，价格指数保持稳定



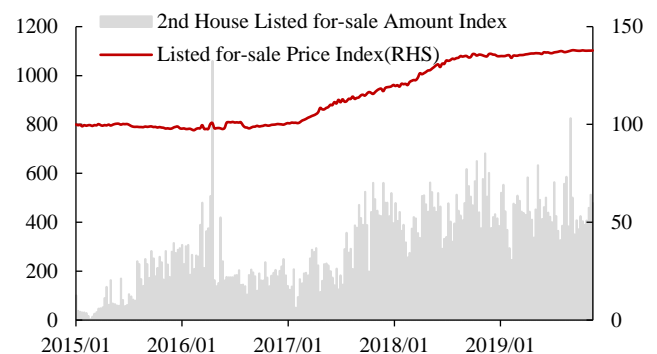
资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/12/8

图 10：三线城市二手房挂牌出售量及价指数稳中有升



资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/12/8

图 11：四线城市二手房挂牌出售量指数仍处高位



资料来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2019/12/8



2. 重要政策及动态

3.1 本周重要行业政策与新闻

表 4: 本周要闻: 11 月广义货币余额 196.14 万亿元, 同比增长 8.2%, 增速比上月末低 0.2pct, 比上年同期高 0.2pct。11 月社会融资规模增量为 1.75 万亿元, 同比增长 9.4%; 中央经济工作会议指出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 全面落实因城施策, 稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制, 促进房地产市场平稳健康发展

日期	对象	简述
2019-12-09	央行	目前银行体系流动性总量处于合理充裕水平, 12 月 9 日不开展逆回购操作。今日无逆回购到期。12 月 14 日, 将有 2860 亿元 MLF 到期, 由于当日为周六, 将顺延至 12 月 16 日到期。
2019-12-10	央行	11 月广义货币余额 196.14 万亿元, 同比增长 8.2%, 增速比上月末低 0.2pct, 比上年同期高 0.2pct。11 月社会融资规模增量为 1.75 万亿元, 同比增长 9.4%。
2019-12-10	社科院	《中国住房发展报告(2019-2020)》认为, 未来两年是楼市调控的关键期。楼市调控的机遇窗口将在 2025 年前后关闭, 住房发展的巨大潜力和预期将在 2025 年前后改变。
2019-12-11	央行	目前银行体系流动性总量处于合理充裕水平, 12 月 11 日不开展逆回购操作。今日无逆回购到期。截至目前, 央行已连续 16 个工作日未开展逆回购操作。今日有 50 亿元央行票据互换到期。
2019-12-11	郑州	自即日起将在 2017 年户籍制度改革的基础上, 放宽两项、增加一项户口迁入郑州市落户条件, 租赁住房满 1 年的也可落户郑州。另外, 县(市)、上街降低至持有居住证即可落户。(大河网)
2019-12-11	长沙	市发改委发布通知, 进一步加强长沙市商品住房价格管理, 明确价格构成: 即由“成本+利润+税金”三部分组成, 其中平均利润率为 6-8%, 《通知》自 12 月 11 日起执行。(香港万得通讯社)
2019-12-12	中央经济工作会议	中央经济工作会议指出要加大城市困难群众住房保障工作, 加强城市更新和存量住房改造提升, 做好城镇老旧小区改造, 大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 全面落实因城施策, 稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制, 促进房地产市场平稳健康发展。
2019-12-12	广州	为加快健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度, 缓解无房家庭的住房压力, 进一步吸引人才, 满足新市民住房需求, 广州市拟于年底出台人才公寓管理办法, 并加快共有产权住房政策研究, 争取尽快出台实施。
2019-12-12	深圳	深圳市住房和建设局向媒体披露, 深圳已取消去年出台的商务公寓“只租不售”限制。
2019-12-13	央行	目前银行体系流动性总量处于合理充裕水平, 12 月 13 日不开展逆回购操作。今日无逆回购到期。央行公开市场本周无资金投放也无回笼。
2019-12-13	证监会	正式发布《上市公司分拆所属子公司境内上市试点若干规定》, 自发布之日起实施。在分拆财务指标门槛上, 上市公司分拆后的三年累计净利润(扣非净利润孰低)从不少于 10 亿元降至不少于 6 亿元。



2019-12-13

广州

南沙区人民政府发布《进一步便利人才及港澳居民购买商品房的通告》：本科生买首套商品房不受户籍、社保和个税缴存限制，港澳居民在南沙区范围内购买商品房的享受与广州市户籍居民同等待遇。（香港万得通讯社）

资料来源：Wind，互联网，公司公告，中达证券研究



3.2 重点公司新闻及公告

表 5: 本周公司动态: 招商蛇口 2019 年 11 月实现销售金额 179.5 亿元 (+12.8%), 销售面积 94.2 万平方米 (+14.1%); 远洋集团 2019 年 11 月实现销售金额 120.0 亿元 (+14.3%), 销售面积 57.3 万平方米 (+8.1%)

日期	对象	简述
2019-12-09	招商蛇口	1) 2019 年 11 月实现销售金额 179.5 亿元 (+12.8%), 销售面积 94.2 万平方米 (+14.1%); 2019 年 1-11 月累计销售金额 1970.5 亿元 (+32.4%), 累计销售面积 1013.5 万平方米 (+42.4%)。2019 年 11 月于宁波、大连、上海、苏州、琼海、北京、常熟、深圳取得 10 个房地产项目。 2) 公司控股子公司招商前海实业、前海投控分别对前海自贸投资 (合资公司) 增资, 由合资公司主导以增资扩股的方式向招商前海实业、前海投控分别收购其合法持有的招商驰迪 100% 股权及前海鸿昱 100% 股权。
2019-12-09	远洋集团	2019 年 11 月实现销售金额 120.0 亿元 (+14.3%), 销售面积 57.3 万平方米 (+8.1%); 2019 年 1-11 月累计销售金额 1132.5 亿元 (+22.1%), 累计销售面积 557.4 万平方米 (+27.8%)。
2019-12-09	禹洲地产	2019 年 11 月实现销售金额 91.6 亿元 (-11.1%), 销售面积 53.9 万平方米 (-26.6%); 2019 年 1-11 月累计销售金额 672.3 亿元 (+33.2%), 累计销售面积 442.6 万平方米 (+32.0%)。
2019-12-09	时代中国控股	时代邻里(09928-HK)于 12 月 9 日-12 日公开招股, 此次拟全球发售约 1.62 亿股, 相当于紧随建议分拆完成后时代邻里已发行股份总数约 17.8%。其中 10% 的 1618.2 万股在香港发售, 1.45638 亿股新股即 90% 作国际配售。每股发售价为 4.23 港元-5.80 港元, 每手 1000 股。预期于 2019 年 12 月 19 日 (星期四) 上午 9 时正上市。
2019-12-09	金科股份	发布卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划 (草案)。本期计划资金总额不超过 25 亿元, 其中员工自筹资金不超过 12.5 亿元。本期计划的存续期为自股东大会审议通过之日起 36 个月, 锁定期 24 个月。
2019-12-09	新城控股	公司第一期限制性股票激励计划首次授予的限制性股票第三次解锁的条件已经满足, 可以对 54 名激励对象首次授予的限制性股票进行第三次解锁, 本次可解锁数量占已获授限制性股票比例为 30%, 即 1074 万股。解锁的限制性股票上市流通日为 2019 年 12 月 16 日。
2019-12-09	华发股份	公司回购注销股权激励限制性股票 42.75 万股, 注销日期为 2019 年 12 月 12 日。回购注销完成后, 剩余股权激励限制性股票约 960.5 万股。
2019-12-09	华润置地	1) 公司拟于 12 月 10 日上市 39 亿美元中期票据计划下的 10.5 亿美元次级永续资本证券, 并已向香港联合交易所有限公司申请批准初始派发率为百分 3.75 证券上市及买卖。 2) 由于 2016 年持续关联交易协议将于 2019 年 12 月 31 日届满, 故公司已订立新协议, 有关 2019 年框架贷款协议、2019 年战略合作协议、2019 年租赁及许用框架协议和 2019 年建筑服务、装修服务及家居服务供应以及建筑材料销售框架协议。相关关联方为华润集团、华润股份、华润银行、华润信托。
2019-12-10	招商局置地	招商局商业房地产投资信托基金在香港联合交易所有限公司主板上市后, 公司通过招商局置地资管有限公司成功拓展其业务, 以涵盖房地产投资信托管理业务。



2019-12-10	保利置业集团	2019年1-11月累计销售金额370.0亿元(+0.5%)，累计销售面积208.3万平方米(+0.5%)。
2019-12-10	绿地香港	2019年1-11月累计销售金额410.7亿元(+32.8%)，累计销售面积271.8万平方米(-2.4%)。
2019-12-10	正荣地产	2019年11月销售金额135.0亿元，销售面积82.1万平方米；2019年1-11月累计销售金额1165.3亿元，累计销售面积750.3万平方米。
2019-12-10	首创置业	公司建议通过供股方式发行约15.1亿股供股股份(包括5.1亿股H股供股股份、8.2亿股内资股供股股份及1.8亿股非H股外资股供股股份)以筹集约人民币25.5亿元，有关供股按合格股东在登记日期每持有10股现有股份获发5股供股股份的基准以每股H股供股股份1.87港元、每股内资股供股股份人民币1.68元及每股非H股外资股供股股份人民币1.68元的等值港元的认购价进行。首创集团已提名全资附属公司首创华星为包销商之一。
2019-12-10	大悦城地产	间接附属公司三亚嘉悦获得三亚月川片区1个地块，地块面积为约6.3万平方米，成交价为约16.4亿元。
2019-12-10	华发股份	全资子公司上海铔铷获得上海松江区1个地块，地块面积为约8.6万平方米，成交价为27.0亿元，溢价率为0%。
2019-12-11	华夏幸福	<p>1) 间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 拟在中国境外发行不超过15亿美元(含15亿美元)(等值)境外债券，债券发行期限为不高于10年或无固定期限。发行境外债券的募集资金用途为置换一年内到期中长期境外债务。</p> <p>2) 公司全资子公司华夏幸福产业新城、巢湖产业新城拟与金谷国际信托签署《增资协议》，约定金谷国际信托以其设立的信托计划募集的信托资金向巢湖产业新城增资，增资金额不超过人民币9.9亿元，其中，4.8亿元计入注册资本，剩余部分计入资本公积。增资完成后，巢湖产业新城注册资本增加至人民币9.8亿元，华夏幸福产业新城持有其51.02%的股权，金谷国际信托持有其48.98%的股权。</p> <p>3) 公司、公司控股子公司中山产业新城拟与福恒投资签署《关于中山项目公司之增资扩股合同》，约定福恒投资向中山产业新城增资8亿元，其中约4.26亿元计入注册资本，其余计入资本公积。增资后，公司直接持有中山产业新城53.406%的股权，福恒投资持有其46%的股权，中山产业新城其他股东因放弃其作为股东拥有的优先增资权在本次增资后持有0.594%的股权。</p> <p>4) 公司拟由陕西国际信托设立信托计划，并通过信托计划项下的信托资金向公司间接全资子公司九通投资进行永续债权投资，金额不超过25亿元，投资期限为无固定期限，初始投资期限为1年，初始投资期限届满后的每1年为一个延续投资期限。初始投资期限内的利率为每年9.5%，每个投资期限届满后的次日起利率发生重置，年化利率在前一个投资期限内最后一个利息核算期所适用的年利率的基础上增加2%，至多重置三次。资金将用于九通投资产业新城原材料采购、运营维护。</p>



2019-12-11	美的置业	公司拟以先旧后新方式向美的发展控股(BVI)有限公司配售最多 4000 万股股份, 占现有已发行股本约 3.36%, 及经扩大后股本约 3.25%, 其中包含 900 万股选择性股份。每股配售价为 19.1 港元, 较上日收市价每股 20.50 港元折让约 6.83%。若选择权全部获行使, 则认购之所得款项总额将约为 7.64 亿港元, 净筹约 7.56 亿港元, 拟于机会出现时用于未来可能业务发展及投资以及补充集团的一般营运资金。
2019-12-11	招商蛇口	1) 公司股票期权首次授予计划预留期权第二个行权期符合行权条件开始行权约 136.37 万股份, 行权人数 25 人; 首次授予计划首批授予期权第二个行权期符合行权条件开始行权约 1208.06 万股份, 行权人数 213 人。行权价格皆为 17.62 元/股。自主行权期间为 2019 年 12 月 19 日-2020 年 12 月 18 日。上述可行权股票期权若全部行权, 公司股本将增加约 1344.43 万股, 股东权益将增加约 2.37 亿元。 2) 招商局商业房托的基金单位已自 2019 年 12 月 10 日起在香港联交所主板上市交易, 证券代码为“1503.HK”, 简称为“招商局商业房托”。本次招商局商业房托经全球发售发行 7.5 亿个基金单位, 发售价为每基金单位 3.42 港元, 募集款项约 25.65 亿港元(约人民币 23.07 亿元)。另外, 招商局商业房托获得人民币 19 亿元银行贷款。招商局商业房托从全球发售募集款项以及上述银行贷款中共获得约 46.78 亿港元(相当于人民币约 42.07 亿元)。
2019-12-11	银城国际控股	公司间接全资附属公司收购项目公司全部股权, 总代价人民币 4.3 亿元。项目公司持有江苏省徐州市铜山区地块, 总占地面积约 5.83 万平方米。
2019-12-12	中梁控股	公司与上海中梁全筑订立合作框架协议, 上海中梁全筑同意于 2019 年 12 月 12 日起至 2021 年 12 月 31 日向公司提供设计、装修及软装服务(包括材料采购)。
2019-12-12	泰禾集团	公司全资子公司 Tahoe Group Global (Co.,) Limited 已在境外完成 1.105 亿美元的债券发行, 并在新加坡交易所挂牌。本次债券期限为 364 天, 债券利率为票面年息 11%。
2019-12-12	奥园健康	公司间接全资附属公司上海奥慧妍健康科技有限公司于上海奉贤区获得 1 个占地面积 3.0 万平方米地块, 总代价为 8200.0 万元。
2019-12-12	毅德国际	公司未偿还 1.57 亿美元 12%2020 年到期优先票据交换要约, 于交换届满期限时, 现有票据 1.12 亿美元(占现有票据未偿还本金总额约 71.13%) 已根据交换要约有效提交作为交换并已获接纳。
2019-12-13	华润置地	2019 年 11 月实现销售金额 261.4 亿元(+49.1%), 销售面积 145.3 万平方米(+20.0%), 投资物业实现租金收入 10.74 亿元(+28.9%); 2019 年 1-11 月累计销售金额 2266.7 亿元(+19.5%), 累计销售面积 1235.1 万平方米(+13.7%), 累计投资物业实现租金收入 111.28 亿元(+30.0%)。2019 年 11 月于东莞、唐山、南京、长春、呼和浩特、深圳及哈尔滨收购了 8 幅地块, 总楼面面积约 176.5 万平方米, 应付权益土地出让金约人民币 86.63 亿元。
2019-12-13	毅德国际	发行 1.935 亿美元 14.00% 于 2021 年到期优先票据, 拟于新交所上市。票据将自 2019 年 12 月 19 日起按年利率 14.00% 计息, 到期日为 2021 年 12 月 19 日。所得款项净额主要用于偿还债务, 并为一般业务过程中的收购或发展资产或物业及一般公司用途提供资金。



2019-12-13	华发股份	<p>1) 开展应收账款融资业务暨关联交易，公司部分下属子公司拟将其名下项目销售过程中形成的不超过 55 亿元应收账款转让至华金资管，华金资管向项目公司支付转让价款，本次融资规模不超过人民币 50 亿元，可循环使用，融资成本不超过 8.4%/年，单笔期限不超过 6 个月，公司将承担相应回购义务。</p> <p>2) 公司控股股东华发集团、下属子公司富源公司、华阳开发及华创开发拟通过单一来源采购的方式，分别将富源公司名下住宅用地项目、阳江高新区 A3 地块项目、阳江阳东创意湖地块项目托管给公司，托管内容为上述项目的注册商标许可使用、工程全流程管理及营销管理等。</p>
2019-12-13	中南建设	<p>2020 年与中南控股有关的日常关联交易授权总额度 94.31 亿元：公司接受中南控股及其关联方提供服务、商品等日常关联交易授权金额 60.68 亿元，向中南控股及其关联方提供工程服务等日常关联交易授权金额 32.13 亿元。</p>
2019-12-13	大悦城地产	<p>公司作为借款人与一家银行作为贷款人签订授信函。银行按照授信函所载的条款及条件向公司提供非承诺循环贷款 8000 万美元的授信额度。该额度的最终到期日为首次提款日之日起计 364 天当日。银行可以自行酌情决定将最终到期日进一步延长额外 364 天并向公司发出书面确认。于公告日期，中粮集团维持公司最终控股股东地位。</p>
2019-12-13	招商蛇口	<p>公司拟以自有资金向招商局慈善基金会捐赠公益金人民币 3000 万元，捐赠款主要用于资助新疆莎车县贫困乡镇精准扶贫项目、新疆叶城县贫困乡镇精准扶贫项目等。</p>
2019-12-13	德信中国	<p>公司与盛全物业服务及浙江格雅装饰分别订立第二份补充框架协议，修订截至 2019 年 12 月 31 日止年度的年度上限；并与湖州格雅订立经修订的湖州框架装饰服务协议，期限仅至 2019 年 12 月 31 日止，该年度的年度上限为人民币 3000 万元，截至 2020 和 2021 年 12 月 31 日止两个年度的年度上限则不予设定。</p>

资料来源：Wind，公司公告，中达证券研究



分析师声明

申思聪，主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师，在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
- 增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
- 持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
- 卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
- 中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
- 弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。