



民企发债再获支持，中报业绩分化明显

投资要点

- **7月销售同比降幅扩大，开发投资额和土地成交额同比降幅明显。**2022年7月商品房销售面积9255万平，销售金额9691亿元，同比分别下降28.9%和28.1%，降幅较上月分别扩大10.6pp和7.4pp。累计来看，1-7月商品房累计销售面积78178万平，同比下降23.1%和28.8%，商品房累计销售金额75763亿元，同比下降28.8%。2022年7月地产开发投资额11148亿元，土地成交额875亿元，同比分别下降12.3%和33.4%；1-7月地产开发投资额79462亿元，土地成交额2918亿元，分别同比下降6.4%和43.0%。
- **8月重点32城累计销售面积(截至19日)同比-41%，环比-27%，11城二手房成交面积累计同比+14%，环比-17%。**其中一线城市同比-22%，环比-13%；二线城市同比-51%，环比-35%；三四线城市同比-31%，环比-22%。具体城市来看：1)一线城市下降幅度较小，其中北京环比增长18%，较上周增长幅度缩小31pp；2)二线城市整体下行幅度最大，济南、青岛分别同比下降96%和95%，同环比降幅均超过90%；3)三四线城市间分化明显，莆田同比下降71%，江门同比增长55%。二手房成交同比上升，11城二手房成交面积累计同比+14%，环比-17%。
- **民营房企发债融资再获支持。**针对民营房企融资困难问题，4月份以来监管部门不断提供支持，为房企提供流动性，4月12日沪深交易所举办了信用保护工具支持民营企业债券融资座谈会，讨论通过市场化的信用保护工具改善民企融资环境，5月16日市场首单民营房企信用保护凭证业务正式落地，为龙湖供应链ABS增厚融资信用水平，标志着创新工具支持民营房企债务融资取得新的阶段性成果。本周示范性房企再度获得增信支持，8月19日交易商协会召开民营房企座谈会，探讨通过中债增进公司增信支持的方式支持民营房企发债融资。
- **上半年业绩预披露，业绩分化明显。**近期，各公司陆续发布2022年上半年业绩预告，企业间业绩分化明显，建发国际集团预计归母净利润同比上涨150%-170%，保利集团预计上半年至少实现归母净利润107.2亿元，同比增长4%；除建发国际集团和保利集团外，其余地产企业预计业绩均出现下滑，其中首开股份、城建发展和南山控股归母净利润降幅超100%，预计分别同比下降253%-256%，141%-159%，128%-138%。物业板块华润万象生活预计上半年归母净利润同比增长25%-30%。
- **投资建议：**我们认为当前板块应当关注2条投资主线：**1) 开发企业：**保利发展、滨江集团、华发股份、建发股份、天健集团、南山控股、华侨城A、华润置地、万科A、旭辉控股等；**2) 物管企业：**碧桂园服务、华润万象生活、旭辉永升服务等。
- **风险提示：**销售恢复不及预期；政策放松不及预期；行业流动性风险

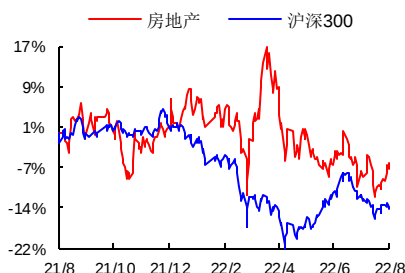
西南证券研究发展中心

分析师：王颖婷
执业证号：S1250515090004
电话：023-67610701
邮箱：wyting@swsc.com.cn

联系人：池天惠
电话：13003109597
邮箱：cth@swsc.com.cn

联系人：刘洋
电话：18019200867
邮箱：ly21@swsc.com.cn

行业相对指数表现



数据来源：聚源数据

基础数据

股票家数	116
行业总市值(亿元)	16,294.32
流通市值(亿元)	15,711.73
行业市盈率TTM	11.5
沪深300市盈率TTM	12.0

相关研究

1. 房地产行业周报(8.8-8.14)：7月社融增量跌破万亿，多地政策持续宽松(2022-08-15)
2. 房地产行业周报(8.1-8.7)：深圳土拍热度延续，7月房企融资规模下降(2022-08-07)
3. 房地产行业周报(7.25-7.31)：上海土拍热度回升，政治局会议强调保交楼(2022-08-01)

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	4
3 行业及公司动态	6
3.1 行业政策动态跟踪	6
3.2 公司动态跟踪	8
4 投资建议	10
5 风险提示	11

图 目 录

图 1: 7 月商品房销售面积同比-28.9%.....	1
图 2: 7 月商品房销售金额同比-28.2%.....	1
图 3: 7 月地产开发投资额同比降幅扩大 2.9pp.....	1
图 4: 7 月土地成交额同比降幅 33%.....	1
图 5: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	4
图 6: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	4
图 7: 上周广宇发展、蓝光发展、南山控股等个股涨幅显著.....	5
图 8: 上周 ST 爱旭、万通地产、西藏城投等个股跌幅显著.....	5
图 9: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	5
图 10: 年初以来申万地产上涨个股占比为 36.4%.....	5
图 11: 上周表现强势的港股通内房股	6
图 12: 年初以来表现强势的港股通内房股	6
图 13: 上周表现强势的物业股.....	6
图 14: 年初以来表现强势的物业股.....	6

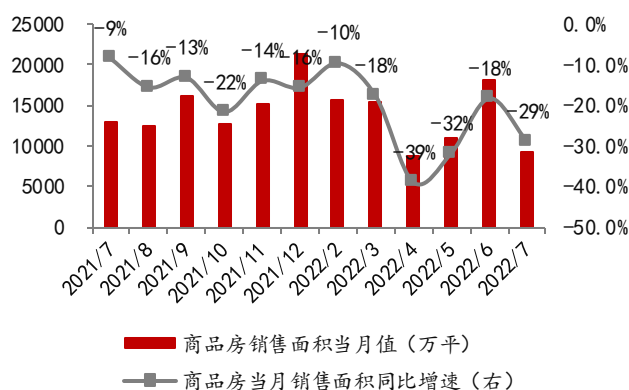
表 目 录

表 1: 全国重点城市 8 月累计 (截至 19 日) 成交情况 (单位: 平方米)	2
表 2: 11 城二手房 8 月累计 (截至 19 日) 成交情况 (单位: 平方米)	3
表 3: 近期支持民营房企债务融资政策.....	3
表 4: 部分企业上半年业绩预披露.....	4
表 5: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10

1 每周点评

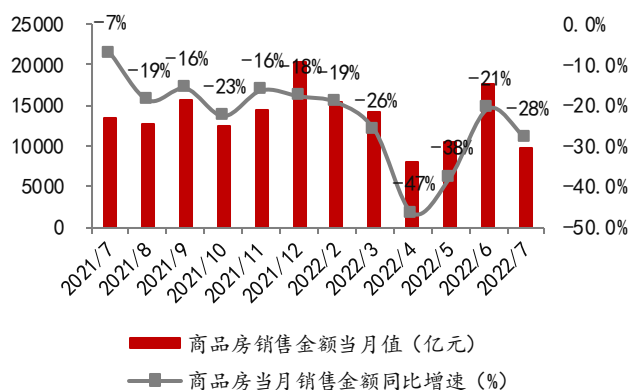
7月销售同比降幅扩大。2022年7月商品房销售面积9255万平，销售金额9691亿元，同比分别下降28.9%和28.1%，降幅较上月分别扩大10.6pp和7.4pp。累计来看，1-7月商品房累计销售面积78178万平，同比下降23.1%和28.8%，商品房累计销售金额75763亿元，同比下降28.8%。

图 1：7月商品房销售面积同比-28.9%



数据来源：统计局，西南证券整理

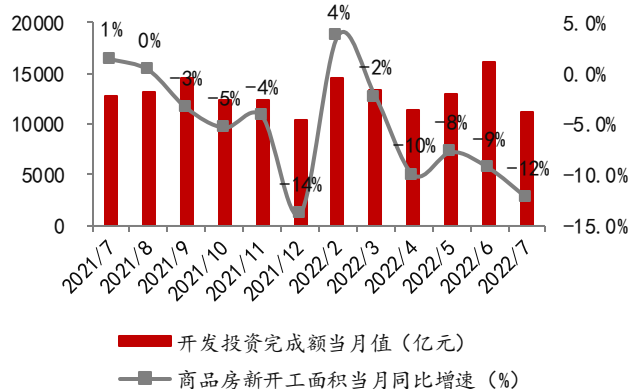
图 2：7月商品房销售金额同比-28.2%



数据来源：统计局，西南证券整理

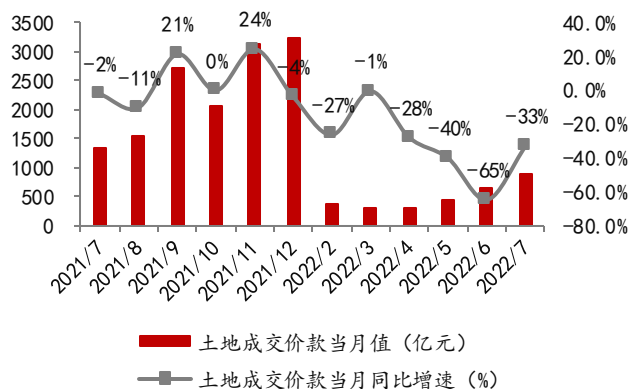
地产开发投资额和土地成交额同比降幅明显。2022年7月地产开发投资额11148亿元，土地成交额875亿元，同比分别下降12.3%和33.4%；1-7月地产开发投资额79462亿元，土地成交额2918亿元，分别同比下降6.4%和43.0%。

图 3：7月地产开发投资额同比降幅扩大 2.9pp



数据来源：统计局，西南证券整理

图 4：7月土地成交额同比降幅 33%



数据来源：统计局，西南证券整理

8月重点32城累计销售面积（截至19日）同比-41%，环比-27%，11城二手房成交面积累计同比+14%，环比-17%。其中一线城市同比-22%，环比-13%；二线城市同比-51%，环比-35%；三四线城市同比-31%，环比-22%。具体城市来看：1) 一线城市下降幅度较小，其中北京环比增长18%，较上周增长幅度缩小31pp；2) 二线城市整体下行幅度最大，济南、青岛分别同比下降96%和95%，同环比降幅均超过90%；3) 三四线城市间分化明显，莆田同比下降71%，江门同比增长55%。二手房成交同比上升，11城二手房成交面积累计同比+14%，环比-17%。

表 1：全国重点城市 8 月累计（截至 19 日）成交情况（单位：平方米）

城市能级	城市	8 月 1-19 日成交面积	7 月 1-19 日成交面积	21 年 8 月 1-19 日成交面积	同比增速	环比增速
一线城市	北京	327135	278026	531552	-38%	18%
	上海	904200	1150900	1003500	-10%	-21%
	广州	315654	342248	419015	-25%	-8%
	深圳	198114	237155	289817	-32%	-16%
	一线合计	1745103	2008329	2243883	-22%	-13%
二线城市	大连	3080	21625	-	-	-86%
	济南	24305	495450	618947	-96%	-95%
	青岛	33724	506884	692883	-95%	-93%
	杭州	318113	258631	628346	-49%	23%
	南京	369921	432780	268325	38%	-15%
	宁波	147900	158909	367068	-60%	-7%
	苏州	314672	338438	464930	-32%	-7%
	无锡	117100	179200	426000	-73%	-35%
	成都	944137	1192091	1356103	-30%	-21%
	武汉	619476	899920	747908	-17%	-31%
	福州	80162	92812	255503	-69%	-14%
	厦门	-	76585	238110	-	-
	温州	170366	203242	321903	-47%	-16%
	二线合计	3142956	4856567	6386027	-51%	-35%
三四线城市	常州	-	-	127833	-	-
	扬州	79215	98355	-	-	-19%
	佛山	541620	761738	614183	-12%	-29%
	惠州	50956	79367	98160	-48%	-36%
	泉州	-	165	20377	-	-
	江阴	54168	89227	53361	2%	-39%
	连云港	175948	128656	424611	-59%	37%
	绍兴	32711	32918	48712	-33%	-1%
	江门	55930	74709	36087	55%	-25%
	莆田	23729	26853	80746	-71%	-12%
	芜湖	98226	172382	247372	-60%	-43%
	镇江	202994	295412	183919	10%	-31%
	宝鸡	155517	146390	173847	-11%	6%
	六盘水	35330	25404	45097	-22%	39%
	云浮	12433	17097	31419	-60%	-27%
	三四线合计	1518777	1948674	2185724	-31%	-22%
合计		6406835	8813569	10815634	-41%	-27%

数据来源：Wind，西南证券整理（注：部分城市 8 月数据暂未更新，计算相应同环比时进行剔除）

表 2：11 城二手房 8 月累计（截至 19 日）成交情况（单位：平方米）

城市	8 月 1-19 日成交面积	7 月 1-19 日成交面积	21 年 8 月 1-19 日成交面积	同比增速	环比增速
北京	705906	588631	932105	-24%	20%
深圳	124394	131749	126124	-1%	-6%
青岛	27486	305348	165596	-83%	-91%
杭州	157009	201175	150474	4%	-22%
南京	379224	412088	239280	58%	-8%
苏州	374410	396746	335548	12%	-6%
扬州	76799	87236	-	-	-12%
南宁	84093	65190	85280	-1%	29%
厦门	-	144500	158410	-	-
金华	54011	77219	121634	-56%	-30%
成都	895351	1043445	210528	325%	-14%
二手合计	2878683	3453328	2524979	14%	-17%

数据来源：Wind，西南证券整理

民营房企发债融资再获支持。针对民营房企融资困难问题，4 月份以来监管部门不断提供支持，为房企提供流动性，4 月 12 日沪深交易所举办了信用保护工具支持民营企业债券融资座谈会，讨论通过市场化的信用保护工具改善民企融资环境，5 月 16 日市场首单民营房企信用保护凭证业务正式落地，为龙湖供应链 ABS 增厚融资信用水平，标志着创新工具支持民营房企债务融资取得新的阶段性成果。本周示范性房企再度获得增信支持，8 月 19 日交易商协会召开民营房企座谈会，探讨通过中债增进公司增信支持的方式支持民营房企发债融资。

表 3：近期支持民营房企债务融资政策

时间	部门	文件/会议	内容
4 月 11 日	证监会、国资委及全国工商联	《关于进一步支持上市公司健康发展的通知》	支持民营企业依法上市融资、并购重组，完善民营企业债券融资支持机制
4 月 12 日	沪深交易所	信用保护工具支持民营企业债券融资座谈会	通过市场化的信用保护工具，引导市场修复对民企债券的投资信心，改善民营企业融资环境，助力民营企业健康发展
5 月 16 日	深交所	-	市场首单民营房企信用保护凭证业务正式落地，为龙湖供应链 ABS 增厚融资信用水平，标志着创新工具支持民营房企债务融资取得新的阶段性成果
5 月 27 日	上交所	公司债券投融资对接会	碧桂园、龙湖集团、新城控股、旭辉控股集团和美的置业等 5 家头部民营房企被监管机构选定为示范房企
8 月 19 日	交易商协会	民营房企座谈会	探讨通过中债增进公司增信支持的方式支持民营房企发债融资

数据来源：政府网站，西南证券整理

上半年业绩预披露，业绩分化明显。近期，各公司陆续发布 2022 年上半年业绩预告，企业间业绩分化明显，建发国际集团预计归母净利润同比上涨 150%-170%，保利集团预计上半年至少实现归母净利润 107.2 亿元，同比增长 4%；除建发国际集团和保利集团外，其余地产企业预计业绩均出现下滑，其中首开股份、城建发展和南山控股归母净利润降幅超 100%，预计分别同比下降 253%-256%，141%-159%，128%-138%。物业板块华润万象生活预计上半年归母净利润同比增长 25%-30%。

表 4：部分企业上半年业绩预披露

证券简称	业绩预告披露时间	预计 22H1 归母净利润 下限 (亿元)	YOY	预计 22H1 归母净利润 上限 (亿元)	YOY
保利发展	2022-07-15	107.2	4%	-	-
华侨城 A	2022-07-15	0.9	-94%	1.3	-92%
绿地控股	2022-08-04	48.0	-49%	-	-
招商蛇口	2022-07-15	15.0	-65%	21.0	-51%
首开股份	2022-07-16	-14.0	-265%	-13.0	-253%
城建发展	2022-07-15	-3.7	-159%	-2.5	-141%
南山控股	2022-07-15	-1.5	-138%	-1.1	-128%
建发国际集团	2022-07-07	-	150%	-	170%
碧桂园	2022-08-08	450.0	-70%	500.0	-67%
越秀地产	-	17.1	-26%	-	-
华润万象生活	2022-07-29	-	25%	-	30%

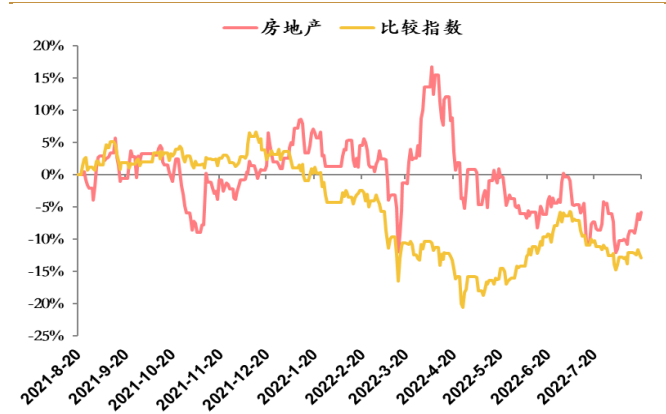
数据来源：公司公告，西南证券整理

2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现尚可，沪指周线上浮。上证指数下跌 0.57%、沪深 300 指数下跌 0.96%，创业板指上涨 1.61%，万得全 A 上周交易额 5.25 万亿，环比上涨 6.20%。从板块表现来看，电气设备、农林牧渔、公用事业和房地产表现靠前。

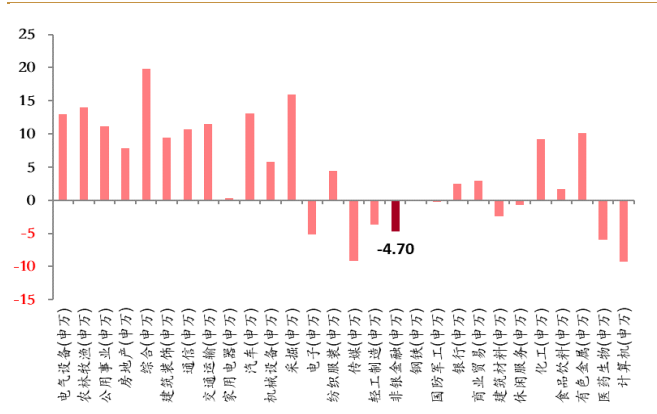
申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨 3.29%，在所有申万一级行业中相对排名 4/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 8.16%，在所有申万一级行业中相对排名 12/28。上周申万地产板块交易额 923.27 亿，环比上涨 24.59%。

图 5：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



数据来源：Wind，西南证券整理

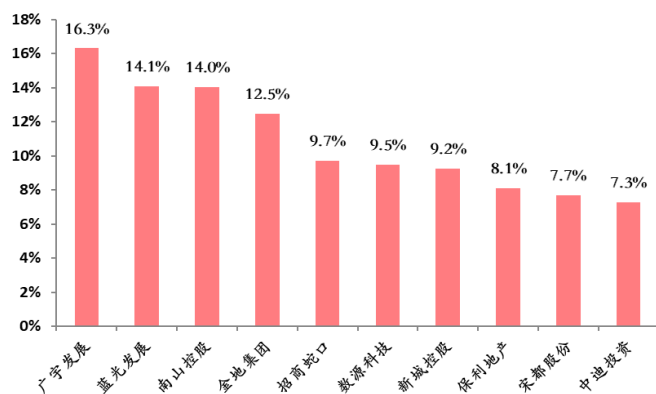
图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

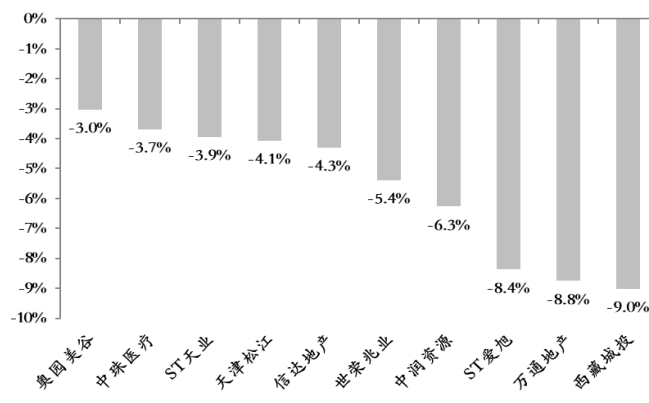
从个股涨跌幅来看，上周广宇发展、蓝光发展、南山控股、金地集团和招商蛇口等个股涨幅居前。西藏城投、万通地产、ST 爱旭、中润资源等个股跌幅显著。

图 7：上周广宇发展、蓝光发展、南山控股等个股涨幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

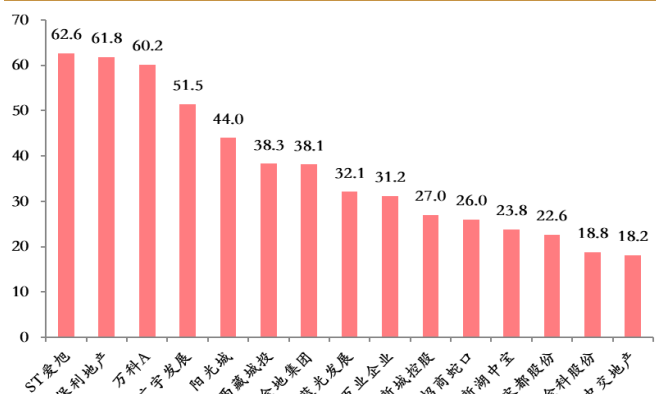
图 8：上周 ST 爱旭、万通地产、西藏城投等个股跌幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

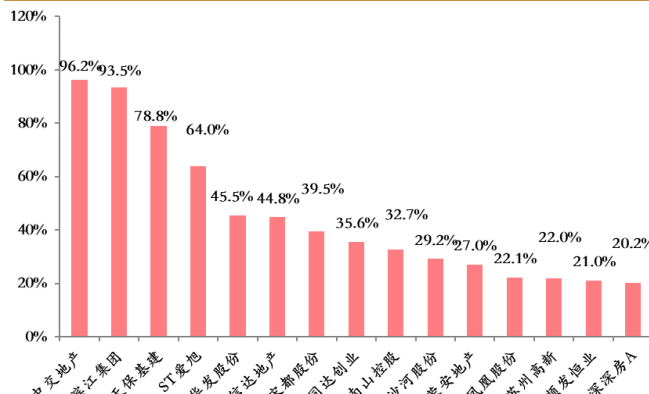
从板块交易额来看，上周 ST 爱旭、保利地产、万科 A、广宇发展等排在行业前列，成交额均超 51 亿。其中，ST 爱旭和保利地产交易额合计 124.4 亿，占板块交易额比重为 12.4%。从年初累计涨幅来看，中交地产、滨江集团、天保基建、ST 爱旭、华发股份等涨幅居前，上涨个股个数占比 36.4%。年初以来，ST 新光、绿景控股、中房股份、泰禾集团等个股跌幅居前。

图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）



数据来源：Wind，西南证券整理

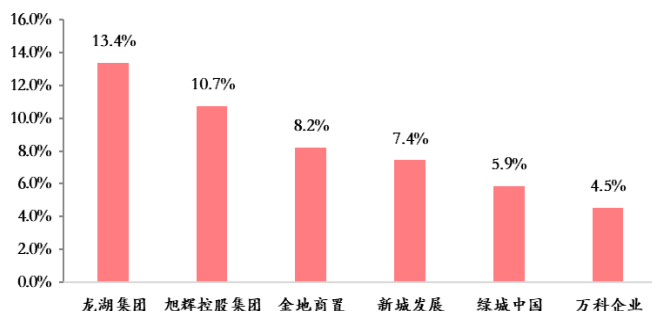
图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 36.4%



数据来源：Wind，西南证券整理

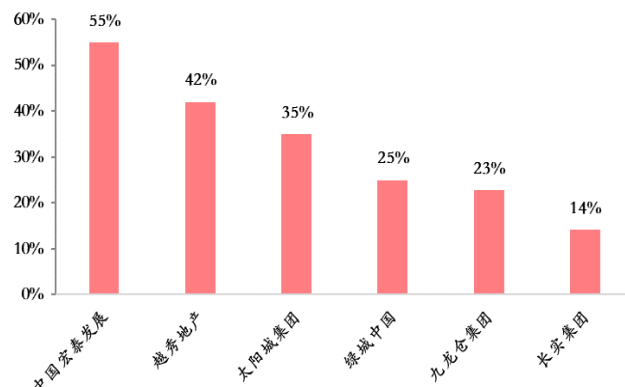
从港股通内房股（根据 Wind-港股概念类-内房股，且为港股通标的）表现来看，上周有 24 只股票上涨，龙湖集团、旭辉控股集团、金地商置、新城发展、绿城中国上涨明显，而建业地产、佳源国际控股、天誉置业、禹州地产、中国海外宏洋集团等位居跌幅前列。年初以来，中国宏泰发展、越秀地产、太阳城集团、绿城中国、九龙仓集团、长实集团等个股表现强势。上周从成交金额来看，中国海外发展、龙湖集团、碧桂园、华润置地、旭辉控股集团、万科企业、长实集团均超过 5 亿（人民币）。

图 11：上周表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

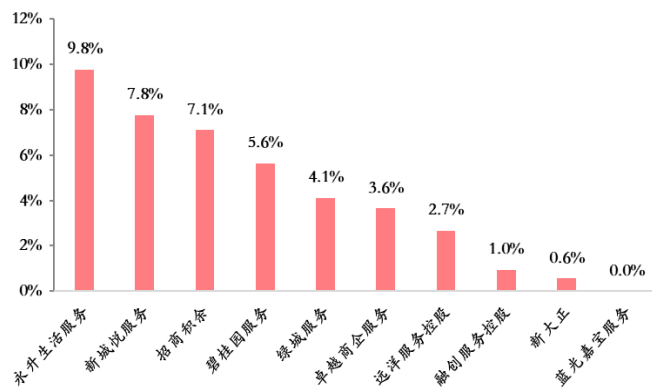
图 12：年初以来表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

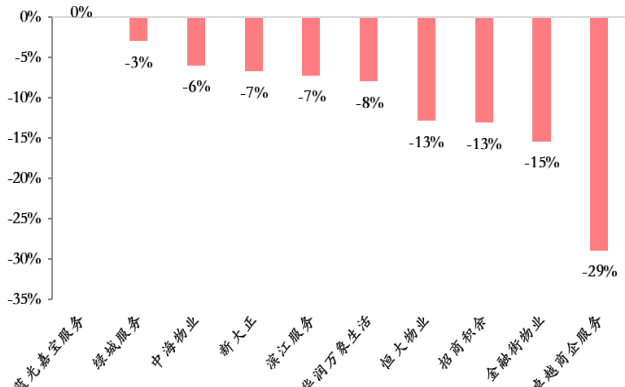
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周有 9 只股票上涨，永升生活服务、新城悦服务、招商积余、碧桂园服务、绿城服务涨幅明显，而雅生活服务、佳兆业美好、时代邻里位居跌幅前列。年初以来，无股票上涨。上周从成交金额来看，碧桂园服务、雅生活服务、招商积余、永升生活服务、世茂服务、金科服务、华润万象生活均超过 2 亿（人民币）。

图 13：上周表现强势的物业股



数据来源：Wind，西南证券整理

图 14：年初以来表现强势的物业股



数据来源：Wind，西南证券整理

3 行业及公司动态

3.1 行业政策动态跟踪

8 月 15 日，央行公布消息，中期借贷便利操作和逆回购利率均下调 10 个基点。（观点网）

8 月 15 日，中指研究院监测数据显示，上周楼市成交持续走低，土地整体供求较上周走低宅地均价降逾七成。（中华网）

8 月 15 日，国家统计局公布数据：1) 2022 年 7 月份,大中城市中商品住宅销售

价格下降城市个数略增。一线城市商品住宅销售价格环比微涨、同比涨幅回落，二三线城市环比整体呈降势、同比降幅扩大。2) 1-7月商品房销售额 75763 亿元，同比下降 28.8%；商品房销售面积 78178 万平方米，同比下降 23.1%。3) 1-7 月份，全国房地产开发投资 79462 亿元，同比下降 6.4%；其中，住宅投资 60238 亿元，下降 5.8%。4) 1-7 月份，房地产开发企业房屋施工面积 859194 万平方米，同比下降 3.7%。其中，住宅施工面积 607029 万平方米，下降 3.8%。房屋新开工面积 76067 万平方米，下降 36.1%。5) 1-7 月份，房地产开发企业到位资金 88770 亿元，同比下降 25.4%。（金十数据）

8月15日，广东惠州市住房和城乡建设局发布通知表示，首套普通住房商业性个人住房贷款首付比例降至2成。（观点网）

8月15日，浙江湖州市住房和城乡建设局发布通知表示，鼓励国企收购困难房企滞销房作为保障房，降低预售申请条件。（观点网）

8月15日，辽宁省葫芦岛市建昌县发布通知表示，重点整治未按房屋买卖合同约定如期交付等问题。（观点网）

8月16日，国家卫健委等十七部门发布关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见中表示，住房政策将向多子女家庭倾斜。（观点网）

8月16日，国家发展改革委举行8月份新闻发布会中表示：1) 加快地方政府专项债券资金使用和政策性银行新增信贷投放。2) 用于项目建设的3.45万亿专项债券额度基本发行完毕。（观点网）

8月16日，中金厦门安居 REIT、红土深圳安居 REIT、华夏北京保障房 REIT 首批三只保障性租赁住房公募 REITs 产品正式发售，发售时间为8月16日至17日，拟认购份额均超100倍。（观点网）

8月16日，杭州市规划和自然资源局发布第三批集中供地公告，拟出让19宗地块，总出让面积104.5万平方米，总起价409.6亿元。（观点网）

8月16日，无锡市自然资源和规划局发布今年第四批集中土地出让预公告，拟出让12宗地块，其中10宗为宅地，2宗为商住用地，共计80.61万平米涉宅地。（观点网）

8月16日，浙江省湖州市住房公积金管理委员会发布通知表示，缴存职工家庭单笔住房公积金最高可贷70万元。（观点网）

8月16日，安徽宿州市泗县官微发布《关于共创房地产业繁荣的倡议书》，倡议公职人员发动亲友参与购房。（观点网）

8月16日，安徽省芜湖市住房和城乡建设局发布文章表示，领导“一对一”负责出问题的房地产项目。（观点网）

8月16日，浙江海宁市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》，内容涉及取消外地居民购房限制政策、新购房不再限售等。（观点网）

8月17日，住房和城乡建设部住房保障司副司长潘伟表示：1) “十四五”期间计划建设筹集保障性租赁住房870万套（间）。2) 优化公租房轮候与配租规则，多子女家庭可直接组织选房。（新京报）

8月17日,济南市委市政府召开新闻发布会,解读济南二手房“带押过户”这一全国首创的登记新模式,降低二手房交易成本。(金融界)

8月17日,安徽省宿州市房产管理服务中心发布《关于贯彻执行<关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施>的实施细则》表明,可先提取账户内公积金余额,再申请住房公积金贷款。(观点网)

8月17日,郑州公共资源交易中心公布了第二批集中供地挂牌出让公告,共计出让17宗地块,总起价约为126.6亿元,将于2022年9月21日开拍。(和讯)

8月17日,财政部发布了《2022年7月财政收支情况》,1-7月国有土地使用权出让收入28279亿元,同比下降31.7%。(观点网)

8月17日,安徽合肥市再次召开化解房地产问题专题调度会,严查房企故意“躺平”行为,建立房地产问题协调处理机制。(澎湃新闻)

8月18日,江苏昆山、太仓房产交易管理中心工作人员表示,两市均放宽限购政策,外地户籍居民购房首套房无需社保或个税证明。(上海证券报)

8月18日,福建省福州市人民政府办公厅发布通知表示,高层次人才最高可获180万元购房补贴。(观点网)

8月18日,南昌市人民政府办公室发布20块国有建设用地使用权公开出让方案的复函,第3批集中供地共推20宗地,总出让面积97.2万平方米,起拍总价约87.8亿元。(观点网)

8月18日,北京2022年第三批集中供地的18宗地块正式挂牌,总土地面积约74.8万平方米,总起始价471.7亿元;其中15宗为预申请地块“转正”,将于9月下旬集中成交。(观点网)

8月18日,湖南省长沙市长沙县住房和城乡建设局联合两部门印发《关于促进长沙县房地产市场平稳健康发展的若干措施》中提出,9到12月购房按所交契税的50%享受财政补贴。(观点网)

8月19日,人民银行上海总部披露数据显示,截至7月末,上海中资金融机构累计投放支持企业纾困和复工复产信贷突破1万亿元,惠及各类市场主体超6万户,其中99%以上是中小微企业。(观点网)

3.2 公司动态跟踪

华润置地:8月15日,公司发布公告,7月合约销售额280.5亿元人民币,总合同销售建筑面积约100.5万平方米,同比分别增加21.9%及减少22.6%;1-7月累计合约销售额1490.9亿元人民币,总合同销售建筑面积约687.7万平方米,同比分别减少20.6%及37.1%。

碧桂园:1)8月16日,惠誉报告称,下调公司长期本外币发行人违约评级至“BB+”,继续置于负面评级观察名单。2)8月18日,公司公布公告,上半年集团核心净利润在45-50亿元之间。股东应占净利润在2-10亿元之间;对比去年同期,半年度核心净利润约为152亿元,股东应占利润约为150亿元,预期利润大幅下降。

华侨城 A: 8 月 15 日, 公司发布公告, 7 月份公司实现合同销售面积 19.5 万平方米, 合同销售金额 41.8 亿元; 1-7 月份公司累计实现合同销售面积 147.6 万平方米, 较上年同期下降 42%, 合同销售金额 314.4 亿元, 较上年同期下降 37%。

旭辉控股集团: 8 月 19 日, 公司公布公告, 预计上半年净利润约 15 亿-22 亿元, 归母净利润约 15 亿-20 亿元。

招商积余: 8 月 19 日, 公司公布公告, 与招商局集团财务有限公司签订金融服务协议。

绿城管理控股: 8 月 17 日, 公司发布公告, 公司执行董事、执行总裁林三九增持公司股份 9 万股。增持均价 6.2 元每股。

越秀地产: 8 月 18 日, 公司发布 2022 年半年报, 上半年公司实现营收 312.9 亿元, 同比上升 29.1%; 归母净利润 17.1 亿元, 同比下降 25.8%; 毛利率 21.2%, 同比下降 5.6 个百分点。

金科服务: 8 月 18 日, 公司公布公告, 林可及吴晓力获委任为非执行董事。

新城发展: 8 月 19 日, 公司公布公告, 预计 2022 年上半年归母净利润 17 亿元至 18 亿元。

远洋集团: 1) 8 月 19 日, 公司公布公告, 预期集团上半年录得公司拥有人应占亏损平均约人民币 10 亿元至人民币 12 亿元。2) 8 月 19 日, 公司公布公告, “15 远洋 02” 15 亿公司债完成兑付及摘牌, 今年累计还债超 130 亿元, 年内信用债到期仅剩 10 亿元。3) 8 月 18 日, 惠誉公告称, 下调公司长期外币发行人违约评级至 “BB+”, 列入负面观察名单。

建业地产: 1) 8 月 15 日, 公司发布公告, 预计 2022 年上半年公司权益持有人应占亏损 50 亿至 60 亿元, 亏损幅度同比增加 923%, 去年同期为盈利 7.3 亿元。2) 8 月 15 日, 标普公告称, 调整公司长期发行人信用评级至 “CCC+”。

招商局置地: 1) 8 月 15 日, 公司发布公告, 拟斥资约 4.28 亿元收购广州招赢房地产 17% 权益, 持股比例增至 50%。2) 8 月 18 日, 公司公布 2022 年中期业绩, 实现营收约 38 亿元, 同比增长 89%。实现溢利约 8.3 亿元, 同比增长约 47%; 公司拥有人应占期内溢利约 2.5 亿元, 同比减少 16%。

雅居乐集团: 1) 8 月 19 日, 公司公布公告, 预计中期归母净利润约人民币 23 亿元至 26 亿元, 去年同期则约人民币 53 亿元。2) 8 月 19 日, 公司公布公告, 将以每股 7.01 港元的价格出售 4900 万股雅生活 H 股, 占雅生活服务已发行总股本的 3.45%, 筹资约 3.43 亿港元。

时代中国控股: 8 月 19 日, 公司公布公告, 预计 2022 年上半年公司归母净利润约 1000 万元-3000 万元, 较去年同期下降约 98%-99%。

正荣地产: 1) 8 月 15 日, 公司发布公告, 1 亿元出售泉州正朗置业股权, 泉州国资控股公司接手。2) 8 月 15 日, 公司发布公告, 上半年归母净利润预亏至多 30 亿, 归母净利润同比减少 357.3%。

融信中国: 8 月 15 日, 公司发布公告, 吴建兴先生已获委任为执行董事。

弘阳地产: 8 月 15 日, 公司发布公告, 拟 8.57 亿元出售广州招赢房地产 34% 股权及销售贷款, 加强公司现金流。

南国置业：8月15日，公司发布公告，1.71亿元受让弘阳地产所持广州石门街项目17%股权。

天誉置业：8月16日，公司发布公告，委任联合临时清盘人，呈请聆讯押后至10月28日。

雅生活服务：8月17日，公司发布2022年半年报，上半年公司实现营收约76.2亿元，同比上升22.0%；归母净利润约10.6亿元，同比减少7.4%。

中骏集团控股：8月18日，公司公布公告，预期上半年录得母公司拥有人应占溢利约12亿元至13亿元。

嘉里建设：8月18日，公司发布2022年中期报告，上半年公司实现总营收46.4亿港元，同比减少27.0%；归母净利润27.5亿港元，同比减少27.2%。

时代邻里：8月19日，公司公布公告，预计上半年归母净利润下降约75%-80%。

禹洲集团：8月19日，公司公布公告，预计上半年收入123.93亿元，与去年基本持平；预计上半年归母净利润5500至6500万元，与去年同期8.57亿元相比大幅下降。

4 投资建议

板块估值处于低位，从资金安全性和收益率综合考虑，我们建议适当增配，我们认为当前板块应当关注2条投资主线：

- 1) **开发企业：**保利发展、滨江集团、华发股份、建发股份、天健集团、南山控股、华侨城A、华润置地、万科A、旭辉控股等；
- 2) **物管企业：**碧桂园服务、华润万象生活、旭辉永升服务等。

表 5：重点关注公司盈利预测与评级

股票代码	股票名称	当前价格	投资评级	EPS (元)			PE		
				2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
600048.SH	保利发展	16.81	买入	2.29	2.40	2.59	6.83	7.00	6.49
002244.SZ	滨江集团	8.78	买入	0.97	1.18	1.39	4.79	7.46	6.32
600325.SH	华发股份	8.24	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	5.06	4.68
600153.SH	建发股份	11.48	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	5.10	4.52
002314.SZ	南山控股	4.14	买入	0.36	0.42	0.44	8.66	9.97	9.50
000090.SZ	天健集团	5.70	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.56	3.96
1109.HK	华润置地	25.06	买入	-	4.78	5.29	5.90	5.24	4.74
000002.SZ	万科A	17.01	买入	1.94	2.17	2.39	10.20	7.82	7.12
0884.HK	旭辉控股	1.77	买入	0.91	0.88	0.94	4.42	2.01	1.89
000069.SZ	华侨城A	5.43	买入	0.47	0.62	0.73	15.20	8.73	7.40
6098.HK	碧桂园服务	12.58	买入	1.28	1.74	2.43	31.86	7.23	5.18
1995.HK	旭辉永升服务	4.05	买入	0.37	0.50	0.69	28.08	8.09	5.90
1209.HK	华润万象生活	27.11	买入	0.76	0.99	1.28	39.33	27.46	21.20

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止2022年8月19日收盘价）

5 风险提示

销售恢复不及预期；政策放松不及预期；行业流动性风险。

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接获取任何形式的补偿。

投资评级说明

公司评级

买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
持有：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-20%与-10%之间
卖出：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-20%以下

行业评级

强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司签约客户使用，若您并非本公司签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼

邮编：400025

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	总经理助理 销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	高级销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	王昕宇	高级销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
	高宇乐	销售经理	13263312271	13263312271	gylyf@swsc.com.cn
	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@swsc.com.cn
北京	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	杜小双	高级销售经理	18810922935	18810922935	dxsyf@swsc.com.cn
	来趣儿	销售经理	15609289380	15609289380	lqe@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
广深	郑龔	广州销售负责人 销售经理	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	陈慧玲	销售经理	18500709330	18500709330	chl@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	xyy@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyrif@swsc.com.cn