

行业周报 (第四十三周)

2019年10月27日

行业评级:

房地产 增持 (维持)

陈慎 执业证书编号: S0570519010002
研究员 chenshen@htsc.com

刘璐 执业证书编号: S0570519070001
研究员 liulu015507@htsc.com

韩笑 执业证书编号: S0570518010002
研究员 01056793959
hanxiao012792@htsc.com

林正衡 021-28972087
联系人 linzhengheng@htsc.com

本周观点

上周规模房企陆续披露三季报业绩, 延续亮眼表现。板块经历连续三季度减配之后, 我们认为四季度有望借估值切换迎来转机, 兑现低估值、高股息和稳业绩的应有价值。行业政策方面, 我们认为融资端、需求端政策大方向将继续保持平稳, 但随着经济下行压力加大, 不排除有边际改善可能。

上周回顾

上周地产板块上涨 1.69%, 相对沪深 300 指数收益为 0.98 个百分点。细分板块方面, 房地产开发上涨 1.45%, 中介服务上涨 0.15%。

重点公司及动态

由于融资政策环境依然较严, 选股思路我们认为和年初有所不同, 建议优选融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的房企, 推荐顺序为: 万科 A、金地集团、华发股份、中南建设等。此外, 持续推荐存量资产未来核心品种: 中航善达、大悦城等。

风险提示: 行业政策推进的节奏、范围和力度存在不确定性, 部分房企经营风险, 行业基本面向下行风险。

一周涨幅前十公司

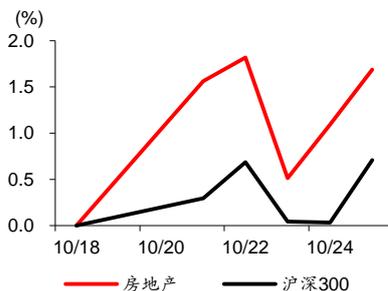
| 公司名称 | 公司代码 | 涨跌幅(%) |
|------|-----------|--------|
| 鲁商发展 | 600223.SH | 60.79 |
| 新城控股 | 601155.SH | 11.26 |
| 滨江集团 | 002244.SZ | 10.61 |
| 中房股份 | 600890.SH | 9.31 |
| 绿景控股 | 000502.SZ | 8.36 |
| 华夏幸福 | 600340.SH | 6.67 |
| 海德股份 | 000567.SZ | 6.43 |
| 中交地产 | 000736.SZ | 6.28 |
| 宋都股份 | 600077.SH | 6.12 |
| 中关村 | 000931.SZ | 4.88 |

一周跌幅前十公司

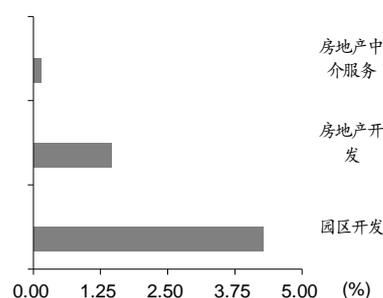
| 公司名称 | 公司代码 | 涨跌幅(%) |
|-------|-----------|--------|
| 实达集团 | 600734.SH | (6.63) |
| 广汇物流 | 600603.SH | (6.05) |
| 莱茵体育 | 000558.SZ | (5.56) |
| 合肥城建 | 002208.SZ | (5.04) |
| 粤泰股份 | 600393.SH | (4.80) |
| 丰华股份 | 600615.SH | (4.69) |
| 宜华健康 | 000150.SZ | (4.55) |
| 浙江广厦 | 600052.SH | (4.15) |
| ST 岩石 | 600696.SH | (4.09) |
| ST 银亿 | 000981.SZ | (3.76) |

资料来源: 华泰证券研究所

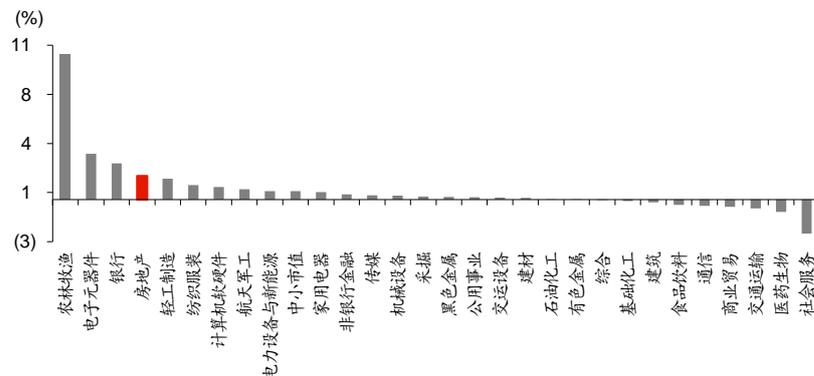
一周内行业走势图



一周行业内各子板块涨跌幅



一周内各行业涨跌幅



本周重点推荐公司

| 公司名称 | 公司代码 | 评级 | 10月25日 | 目标价区间 | EPS (元) | | | | P/E (倍) | | | |
|------|-----------|----|---------|-------------|---------|------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|
| | | | 收盘价 (元) | | (元) | 2018 | 2019E | 2020E | 2021E | 2018 | 2019E | 2020E |
| 万科 A | 000002.SZ | 买入 | 26.97 | 32.76~36.40 | 2.99 | 3.64 | 4.39 | 5.27 | 9.02 | 7.41 | 6.14 | 5.12 |
| 金地集团 | 600383.SH | 买入 | 12.90 | 13.32~15.54 | 1.79 | 2.22 | 2.66 | 3.19 | 7.21 | 5.81 | 4.85 | 4.04 |
| 华发股份 | 600325.SH | 买入 | 7.62 | 10.22~10.95 | 1.08 | 1.46 | 1.89 | 2.35 | 7.06 | 5.22 | 4.03 | 3.24 |
| 中南建设 | 000961.SZ | 买入 | 8.54 | 10.80~11.88 | 0.59 | 1.08 | 1.90 | 2.46 | 14.47 | 7.91 | 4.49 | 3.47 |
| 大悦城 | 000031.SZ | 买入 | 7.55 | 9.45~10.14 | 0.35 | 0.69 | 0.82 | 1.02 | 21.57 | 10.94 | 9.21 | 7.40 |

资料来源: 华泰证券研究所

本周观点

上周规模房企陆续披露三季报业绩，延续亮眼表现。其中，万科A、保利地产、绿地控股等龙头房企保持30%以上的较快增速；阳光城、蓝光发展、泰禾集团等中型房企彰显成长本色，增速在40%以上；新城控股、华发股份、滨江集团等中型房企业绩增速相较2019H1出现明显回升。

板块经历连续三季度减配之后，我们认为四季度有望借估值切换迎来转机，兑现低估值、高股息和稳业绩的应有价值。截至10月27日，从目前披露了三季报的基金公司持仓情况来看，房地产板块持仓比例为3.78%，环比上季度下降0.46个百分点，连续三季度下降，较2018Q4高点已下降1.50个百分点；此外，行业自2018Q2以来再次出现低配，低配比例为0.36个百分点。

行业政策方面，我们认为融资端、需求端政策大方向将继续保持平稳，但随着经济下行压力加大，不排除有边际改善可能。十月以来扬州、苏州、常德、天津、南京、三亚等城市陆续在人才、落户等需求端政策方面有所放松，继续体现“因城施策”基调。

由于融资政策环境依然较严，选股思路我们认为和年初有所不同，建议优选融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的房企，推荐顺序为：万科A、金地集团、华发股份、中南建设等。此外，持续推荐存量资产未来核心品种：中航善达、大悦城等。

数读一周楼市

政策红黑榜

图表1：一周政策红黑榜（2019年10月19日-10月25日）

| 日期 | 城市 | 政策变化 | 政策具体内容 |
|--------|----|------|---|
| 10月20日 | 三亚 | 人才政策 | 从三亚市住房和城乡建设局等政府部门了解到，全日制大专及以上学历的人才，在三亚实际工作满一年，且缴纳满一年社保及个税，即可在海南省购买一套房产。此前外地购房者需在海南省缴纳60个月社保或个税方可购房。 |
| 10月20日 | 燕郊 | 人才政策 | 三河住建局会议：凡燕郊省直单位、高校、医院的员工（户籍不限）或燕郊高新区名义引进的企业，在燕郊(含三河市区)无住房，可以在燕郊购买一套商品房，并将实施一定三限(严限制特定人员，限购一套住房，限售三年)。人员包括迁入北京城市副中心机关事业单位的干部及职工，北京市国有企业央企及中省市在我市设有机构的职工，燕郊高新技术企业职工，承接非首都功能企业的职工，驻燕郊高等院校的讲师及教授，二级以上医院及医生。 |
| 10月21日 | 全国 | 房贷利率 | 新一期LPR报价出炉，1年期和5年期报价均保持不变。 |
| 10月23日 | 深圳 | 住房保障 | 深圳正在全市范围内开展公共住房建设行动，大规模建设人才住房、安居型商品房以及公共租赁住房。位于原特区内的公共住房项目毛坯房最高售价低于5万/平方米、位于原特区外的公共住房项目售价低至2万-3万/平方米左右，均远低于同类地区商品房售价。 |
| 10月25日 | 海南 | 落户政策 | 海南省人民政府办公厅：制定海南省新一轮户籍制度改革实施方案(试行)。具体包括：1.基本取消本省(除三沙外，下同)落户限制，省内省外居民符合相关条件者均可落户；2.居民在落户地点无自有产权住房的，一律在其合法稳定住所所在的城镇社区集体户落户；3.落实有关政策要求，取消农业户口与非农业户口性质区分，统一登记为居民户口。同时要求省住房和城乡建设厅会同相关部门做好稳定房地产市场工作。 |

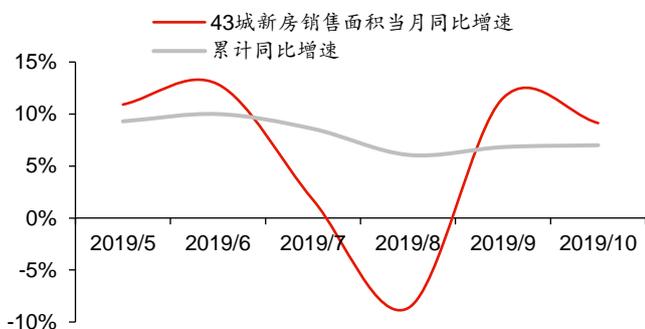
注：红底代表放松类政策变化，灰底代表收紧类政策变化，白底代表中性政策变化。

资料来源：各城市政府、房管局、住建委，华泰证券研究所

新房与二手房成交

10月1日-25日43城新房销售面积同比上升9%，其中一线上升8%，二线上升29%，三线下降9%。年初至今43城新房销售面积累计同比上升7%，其中一线上升14%，二线上升24%，三线下降9%。

图表2：43城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表3：一线4城新房销售面积同比增速



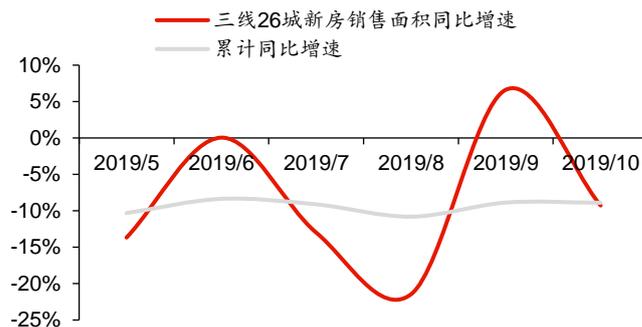
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表4： 二线 13 城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表5： 三线 26 城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

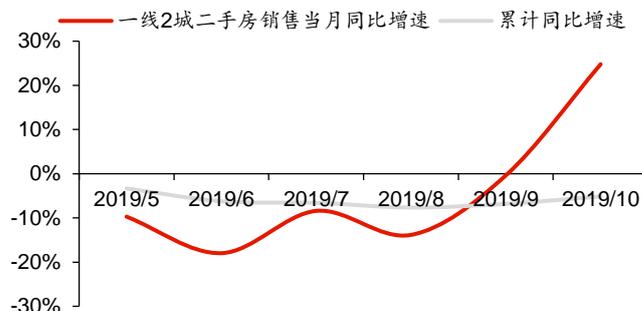
10月1日-25日16城二手房成交面积同比上升12%，其中一线上升25%，二线上升18%，三线下降7%。年初至今16城二手房累计同比上升7%，其中一线下降5%，二线上升19%，三线下降3%。

图表6： 16 城二手房成交面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表7： 一线 2 城二手房成交面积同比增速



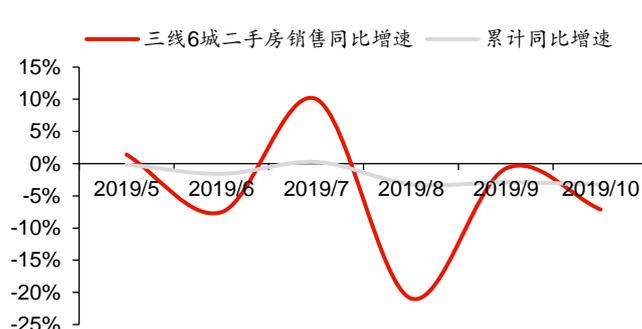
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表8： 二线 8 城二手房成交面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表9： 三线 6 城二手房成交面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表10：20城二手房热力图

| 日期 | 总体 | 北京 | 上海 | 广州 | 深圳 | 天津 | 杭州 | 南京 | 武汉 | 成都 | 济南 | 南宁 | 苏州 | 厦门 | 青岛 | 大连 | 佛山 | 无锡 | 扬州 | 岳阳 | 金华 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1701 | -50 | -54 | -78 | 62 | -83 | -39 | -6 | -50 | 232 | | -22 | 18 | -67 | -39 | 38 | 36 | | 24 | 76 | -2 | 72 |
| 1702 | -14 | -20 | -61 | 253 | -74 | 1 | 82 | -36 | 104 | | 87 | 79 | -37 | 13 | 236 | 128 | | 138 | 133 | 33 | 260 |
| 1703 | -24 | -19 | -64 | 104 | -73 | -12 | 26 | -46 | 17 | | 64 | 20 | -58 | 7 | 44 | 48 | | 66 | 124 | 28 | 143 |
| 1704 | -17 | -36 | -21 | 25 | -26 | -67 | -10 | -46 | 33 | | 9 | 28 | -43 | -44 | 17 | 10 | | 66 | 102 | 10 | 135 |
| 1705 | -17 | -55 | -32 | -1 | 61 | -72 | 10 | -25 | 40 | | -20 | 23 | -14 | -59 | -21 | 46 | | 61 | 79 | -7 | 119 |
| 1706 | -20 | -35 | -56 | 11 | 40 | -80 | 27 | -53 | 38 | -7 | -17 | 27 | 13 | -76 | -13 | 34 | | 79 | 98 | 6 | 150 |
| 1707 | -41 | -67 | -69 | -10 | 0 | -80 | -43 | -32 | 33 | -32 | -38 | 65 | -7 | -70 | -25 | 28 | | -4 | 99 | 29 | 285 |
| 1708 | -50 | -70 | -78 | -21 | -20 | -83 | -18 | -37 | -14 | -23 | -31 | 36 | -22 | -78 | -25 | 47 | | -10 | 71 | 226 | 45 |
| 1709 | -48 | -71 | -60 | -34 | -26 | -80 | -23 | -52 | -29 | -11 | -59 | 37 | -72 | -73 | -35 | 34 | | -24 | 62 | 91 | 71 |
| 1710 | -47 | -71 | -51 | -35 | -12 | -35 | -50 | -72 | 19 | -27 | -35 | | -48 | -53 | -43 | 48 | | -57 | 33 | 62 | -38 |
| 1711 | -31 | -56 | -40 | -28 | 19 | -41 | -46 | -44 | 90 | | -45 | | -18 | -45 | -22 | 25 | | -17 | 40 | 25 | 10 |
| 1712 | -14 | -43 | -11 | -39 | 97 | -26 | -33 | -21 | 92 | | -27 | -46 | 6 | 8 | -17 | 46 | | 52 | 9 | 4 | -6 |
| 1801 | 13 | -2 | 22 | -14 | 139 | 44 | -12 | -13 | 229 | | 101 | -16 | 95 | -67 | 22 | 71 | | 0 | 9 | 43 | 55 |
| 1802 | -38 | -40 | -33 | -66 | 41 | -66 | -55 | -40 | -26 | | -65 | -28 | 6 | -76 | -42 | 31 | | -51 | -37 | 23 | -25 |
| 1803 | -42 | -57 | -16 | -65 | 16 | -59 | -52 | -41 | -3 | | -47 | -32 | -15 | -88 | -24 | -3 | | -52 | -43 | -6 | -42 |
| 1804 | -18 | -14 | -17 | -20 | -6 | 80 | -22 | -44 | -6 | | -23 | -44 | 22 | -70 | 2 | 32 | | -45 | -29 | 3 | -1 |
| 1805 | 6 | 68 | 6 | 7 | 9 | 750 | -20 | -46 | 4 | | 29 | -27 | 32 | -43 | 3 | 17 | | -21 | 2 | 31 | 13 |
| 1806 | 14 | 77 | 23 | -4 | 2 | 429 | -22 | 9 | -5 | 68 | 2 | -24 | 24 | 18 | -21 | 11 | | -27 | -7 | -16 | -15 |
| 1807 | 16 | 107 | 17 | 3 | 20 | 100 | 14 | -23 | -19 | 24 | -7 | -22 | 55 | 42 | -15 | -6 | -11 | 23 | -5 | 0 | -9 |
| 1808 | 12 | 95 | 15 | -6 | 26 | 57 | -49 | -22 | -22 | 11 | -49 | -32 | 77 | 117 | -34 | -6 | 68 | 5 | -9 | -7 | -26 |
| 1809 | -2 | 67 | 10 | -29 | -16 | 23 | -65 | -12 | -21 | -29 | -54 | -53 | 222 | 39 | -52 | -32 | 102 | -30 | -34 | -28 | -53 |
| 1810 | 6 | 44 | 11 | -27 | -29 | 33 | -63 | 31 | -35 | -8 | -31 | | 191 | 18 | -44 | -26 | 192 | 29 | -36 | -32 | -32 |
| 1811 | -3 | 32 | 20 | -57 | -26 | 81 | -62 | -1 | -42 | -20 | -6 | | 88 | 40 | -52 | -19 | 129 | -3 | -52 | -29 | -58 |
| 1812 | -10 | 13 | 27 | -53 | -47 | 32 | -35 | -20 | -29 | -11 | 8 | -33 | 48 | -21 | -58 | -26 | 115 | -42 | -48 | 8 | -61 |
| 1901 | -2 | -12 | 42 | -52 | -38 | 5 | -13 | -10 | -30 | 31 | -21 | 44 | 52 | 330 | -51 | -31 | 23 | -14 | -29 | -26 | -73 |
| 1902 | -3 | -17 | 38 | -49 | -36 | 44 | -28 | 1 | -8 | 31 | 31 | -28 | 22 | 226 | -47 | -67 | 101 | -6 | -24 | -55 | -41 |
| 1903 | 22 | 44 | 50 | -32 | -19 | 82 | -2 | 26 | 5 | 113 | 30 | 0 | 4 | 360 | -47 | 21 | 89 | 1 | -29 | -12 | -38 |
| 1904 | 34 | 1 | 91 | -31 | 28 | 51 | -19 | 73 | 18 | 176 | 31 | 9 | 84 | 309 | -27 | -11 | 95 | 18 | -22 | -7 | -42 |
| 1905 | 3 | -24 | 44 | -42 | 17 | -61 | -24 | 19 | 10 | -13 | 11 | -29 | 58 | 197 | 9 | -12 | 141 | 5 | -28 | -31 | -44 |
| 1906 | 1 | -26 | 42 | -39 | -10 | -17 | -18 | -7 | 19 | -27 | 23 | -49 | 64 | 127 | 30 | -1 | 79 | 6 | -29 | -21 | -30 |
| 1907 | 20 | -14 | 45 | -26 | -4 | 39 | -6 | 23 | 28 | 22 | 25 | 103 | 37 | 85 | 61 | 21 | 56 | 28 | -4 | -17 | 9 |
| 1908 | 9 | -20 | 45 | -32 | -7 | 48 | 15 | 45 | 54 | 10 | 92 | 69 | -5 | 35 | 66 | 1 | -18 | 18 | -15 | -15 | 11 |
| 1909 | 20 | -17 | 26 | -10 | 48 | | 52 | 76 | | 46 | | 119 | -12 | 55 | 132 | | -21 | 57 | 17 | 4 | 46 |
| 1910 | 22 | -3 | | | 106 | | 70 | 77 | | | | 104 | -15 | 42 | 56 | | -39 | 45 | 7 | -3 | 70 |

注：表内数据为城市二手房成交套数同比增速，单位为%；10月份数据截至10月25日；成都、南宁、佛山部分时间数据缺失；上海、成都为中指院二手住宅城市全口径，广州为中原二手住宅全市中介网签口径，武汉、天津、济南为链家口径，无锡为Wind二手商品房城市全口径，其余城市为Wind二手住宅城市全口径，部分城市根据不同口径有所修正。部分城市数据暂未更新，总体增速为已更新数据的城市口径。

资料来源：Wind，链家，中原地产，华泰证券研究所

库存与推盘

10月13日-10月20日26城库存面积四周滚动环比上升3%，同比上升25%。其中一线环比上升2%，同比上升10%；二线环比上升3%，同比上升24%；三线环比上升4%，同比上升41%。26城去化速度为52周，四周滚动环比放缓3周，同比放缓4周。其中一线去化速度为70周，四周滚动环比放缓6周，同比放缓16周；二线去化速度为34周，四周滚动环比放缓2周，同比放缓2周；三线去化速度为67周，四周滚动环比放缓2周，同比加快8周。

图表11：26城库存与去化速度

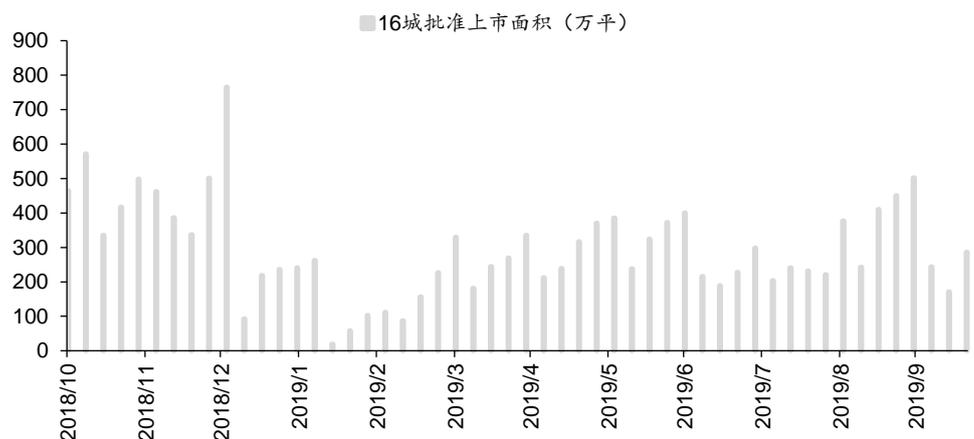


资料来源：中指院，华泰证券研究所

10月13日-10月20日16城推盘面积四周滚动环比下降19%，同比下降12%。

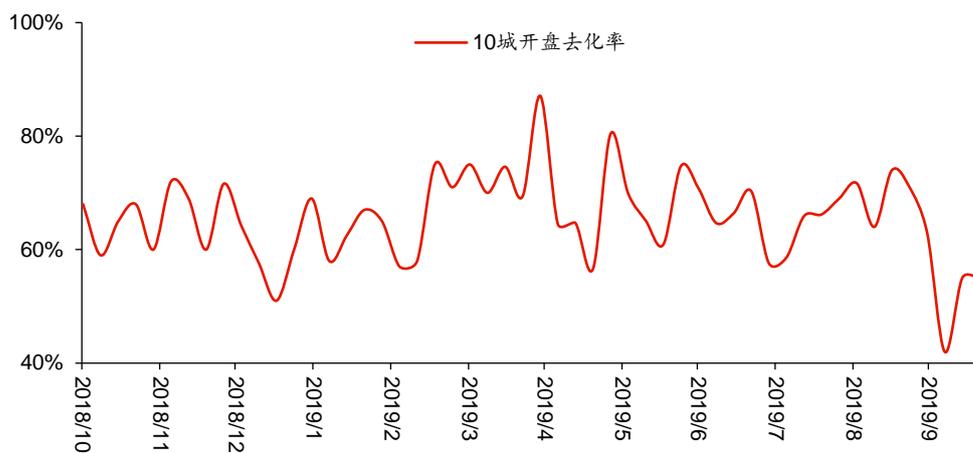
10城新开盘去化率为55%，四周滚动环比下降16.4个百分点。其中一线去化率50%，四周滚动环比下降16.3个百分点；二线去化率57%，四周滚动环比下降15.3个百分点。

图表12：16城批准上市面积



资料来源：中指院，华泰证券研究所

图表13：10城开盘去化率



资料来源：中指院，华泰证券研究所

土地市场

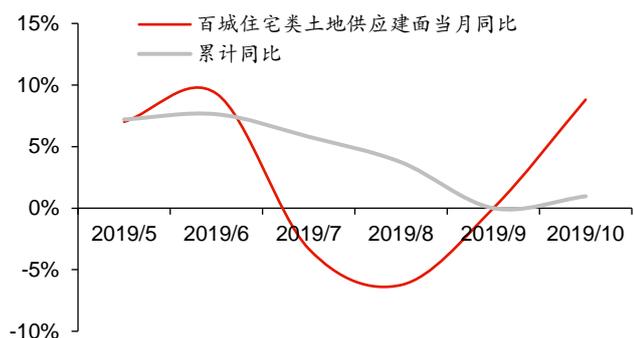
10月1日-10月20日百城住宅类土地供应建面同比上升9%，年初至今累计同比上升1%，其中一线上升42%，二线上升8%，三线下降7%。

百城住宅类土地成交建面同比下降26%，年初至今累计同比上升0%，其中一线上升31%，二线上升13%，三线下降12%。

百城住宅类土地成交楼面价同比上涨39%，年初至今累计同比上涨22%，其中一线上升2%，二线上升19%，三线上升13%。

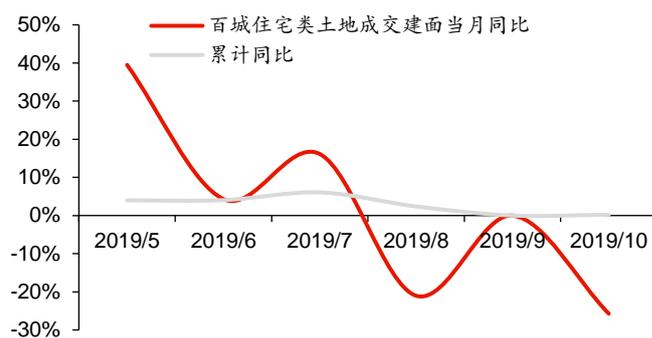
百城住宅类土地溢价率为7%，环比下降1.1个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为11%、1%、5%。

图表14：百城住宅类土地供应建面同比增速



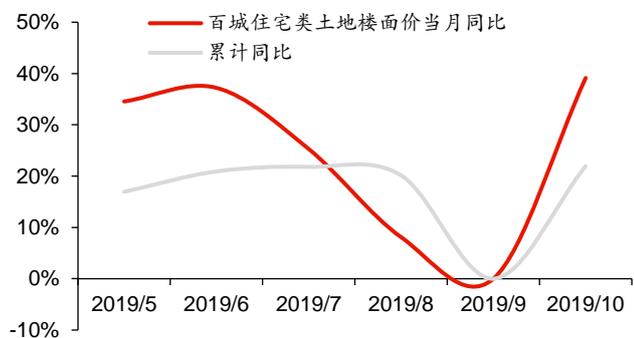
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表15：百城住宅类土地成交建面同比增速



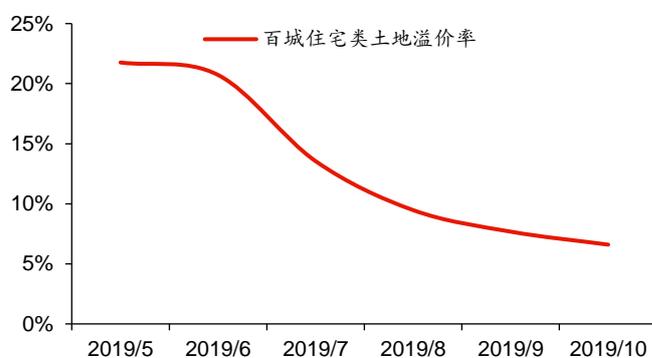
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表16：百城住宅类土地成交楼面价同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表17：百城住宅类土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

重点公司概况

图表18：重点公司一览表

| 公司名称 | 公司代码 | 评级 | 10月25日 | | EPS (元) | | | | P/E (倍) | | | |
|------|-----------|----|---------|-------------|---------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|
| | | | 收盘价 (元) | 目标价区间 (元) | 2018 | 2019E | 2020E | 2021E | 2018 | 2019E | 2020E | 2021E |
| 万科 A | 000002.SZ | 买入 | 26.97 | 32.76-36.40 | 2.99 | 3.64 | 4.39 | 5.27 | 9.02 | 7.41 | 6.14 | 5.12 |
| 金地集团 | 600383.SH | 买入 | 12.90 | 13.32-15.54 | 1.79 | 2.22 | 2.66 | 3.19 | 7.21 | 5.81 | 4.85 | 4.04 |
| 华发股份 | 600325.SH | 买入 | 7.62 | 10.22-10.95 | 1.08 | 1.46 | 1.89 | 2.35 | 7.06 | 5.22 | 4.03 | 3.24 |
| 中南建设 | 000961.SZ | 买入 | 8.54 | 10.80-11.88 | 0.59 | 1.08 | 1.90 | 2.46 | 14.47 | 7.91 | 4.49 | 3.47 |
| 大悦城 | 000031.SZ | 买入 | 7.55 | 9.45-10.14 | 0.35 | 0.69 | 0.82 | 1.02 | 21.57 | 10.94 | 9.21 | 7.40 |

资料来源：华泰证券研究所

图表19：重点公司最新观点

| 公司名称 | 最新观点 |
|----------------------------|---|
| 万科 A (000002.SZ) | <p>核心观点</p> <p>公司发布三季报，2019 前三季度实现营收 2239 亿元，同比增长 27%；实现归母净利润 182 亿元，同比增长 30%；EPS1.63 元，略高于预期。在房地产融资收紧背景下，公司经营和融资优势凸显，有望把握土地市场和收并购机遇；一二线为主的布局将受益于重点城市需求韧性。上调盈利预测，预计 2019-2021 年 EPS 为 3.64、4.39、5.27 元，维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：万科 A(000002 SZ,买入)：业绩高效增长，尽显王者风范</p> |
| 金地集团 (600383.SH) | <p>核心观点</p> <p>公司发布中报，上半年实现营收 224.8 亿元，同比+48.8%；归母净利 36.32 亿元，同比+52%，EPS 0.80 元；与业绩快报一致。公司业绩维持增长，结转量质齐升；连续两年强拓展积累充沛一二线城市货值，2019 年可售货值充沛，有望助公司销售冲刺 2000 亿；高分红属性凸显低估值。我们预测公司 2019-2021 年 EPS 为 2.22、2.66、3.19 元，维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：金地集团(600383 SH,买入)：业绩释放期，规模有望再上新台阶</p> |
| 华发股份 (600325.SH) | <p>核心观点</p> <p>公司发布半年报，2019H1 实现营收 142 亿元，同比+51%；实现归母净利润 14 亿元，同比+3%；拟每 10 股派发 2 元中期股利；业绩符合预期，中期分红超预期。公司充裕货值助推其在 2019 年迎来新机遇，下半年有望把握融资优势补充库存，公司和大股东在粤港澳大湾区的深厚资源将受益于区域红利提振。我们维持 2019-2021 年 EPS 为 1.46、1.89、2.35 元的盈利预测，维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：华发股份(600325 SH,买入)：销售弹性如期释放，中期分红彰显诚意</p> |
| 中南建设 (000961.SZ) | <p>核心观点</p> <p>10 月 14 日业绩预告显示，前三季度公司预计实现归母净利 20.3 至 22.8 亿元，同比+60%至+80%。其中三季度预计实现归母净利 7.2 至 9.7 亿元，同比+110%至+185%，业绩释放节奏逐步加快，好于我们此前预期。考虑到四季度业绩结转比重较高，因此依然维持 2019-2021 年 EPS 1.08、1.90、2.46 元的盈利预测，维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：中南建设(000961 SZ,买入)：三季报增速再超预期，投资聚焦主业强度不减</p> |
| 大悦城 (000031.SZ) | <p>核心观点</p> <p>公司发布三季报业绩预报，2019 前三季度归母净利约 22.5-25.5 亿元，较重组后业绩同比增长 36%-54%，其中第三季度盈利 3.2-6.2 亿元，业绩超出预期。前三季度业绩保持快速增长，主要源于报告期商品房销售收入结转增加。重组完成后，公司融合住宅地产与商业地产，定位全产业综合地产开发平台，产业协同和核心竞争力进一步提升，2019-2021 年 EPS 上调为 0.69、0.82、1.02 元（前值 0.65、0.77、0.96 元），维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：大悦城(000031 SZ,买入)：跨越之年，双轮驱动下的商业运营标杆</p> |

资料来源：华泰证券研究所

公司动态

图表20： 公司动态

| 公司 | 公告日期 | 具体内容 |
|-------|------------|--|
| 万科 A | 2019-10-19 | 万科 A：2019 年度第一期超短期融资券发行结果公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-19\5690846.pdf |
| 大悦城 | 2019-10-19 | 关于召开 2019 年第二次临时股东大会的提示性公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-19\5691433.pdf |
| | 2019-10-15 | 2019 年前三季度业绩预告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684187.pdf |
| | 2019-10-15 | 关于 2019 年第三季度新增房地产项目的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684188.pdf |
| 中航善达 | 2019-10-17 | 关于中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核公司发行股份购买资产暨关联交易事项会议安排的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-17\5687882.pdf |
| | 2019-10-15 | 2019 年前三季度业绩预告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5682174.pdf |
| | 2019-10-15 | 关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》之反馈意见回复修订的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684172.pdf |
| | 2019-10-15 | 中通诚资产评估有限公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》【192440 号】的回复 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684175.pdf |
| | 2019-10-15 | 关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复（修订稿） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684176.pdf |
| | 2019-10-15 | 中国国际金融股份有限公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》之反馈意见回复 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684174.pdf |
| | 2019-10-15 | 关于中国证监会并购重组审核委员会审核公司发行股份购买资产暨关联交易事项的提示性公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684162.pdf |
| | 2019-10-15 | 致同会计师事务所（特殊普通合伙）关于公司《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》[192440 号]之反馈意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5684173.pdf |
| 华侨城 A | 2019-10-19 | 华侨城 A：公开发行的 2016 年公司债券、2018 年公司债券受托管理事务临时报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-19\5691194.pdf |
| | 2019-10-16 | 华侨城 A：兴业证券股份有限公司关于公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务临时报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685443.pdf |
| 金融街 | 2019-10-15 | 2019 年前三季度业绩预告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683699.pdf |
| 金科股份 | 2019-10-17 | 关于公司股东所持部分股份解除质押的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-17\5687619.pdf |
| | 2019-10-15 | 关于控股子公司拟对控股子公司提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683916.pdf |
| | 2019-10-15 | 2019 年前三季度业绩预告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683918.pdf |
| | 2019-10-15 | 关于卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之一期持股计划的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683917.pdf |
| | 2019-10-14 | 关于 2019 年度累计新增借款的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-14\5683874.pdf |
| 中南建设 | 2019-10-18 | 拟收购中南控股集团集团有限公司所持有的中南珂缔缘体育文化产业有限公司 100% 股权所涉及的中南珂缔缘体育文化产业有限公司股东全部权益资产评估说明 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-18\5689517.pdf |
| | 2019-10-18 | 拟进行股权转让所涉及的苏州中南中心投资建设股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-18\5689515.pdf |
| | 2019-10-18 | 拟收购中南控股集团集团有限公司所持有的南通中南产城发展有限公司 100% 股权所涉及的南通中南产城发展有限公司股东全部权益资产评估说明 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-18\5689516.pdf |
| | 2019-10-16 | 独立董事关于第七届董事会第五十三次会议相关事项的独立意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685817.pdf |
| | 2019-10-16 | 第七届董事会第五十三次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685816.pdf |
| | 2019-10-16 | 拟进行股权转让所涉及的苏州中南中心投资建设股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685824.pdf |

| 公司 | 公告日期 | 具体内容 |
|------|------------|---|
| | 2019-10-16 | 苏州中南中心投资建设有限公司2019年一至八月审计报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685825.pdf |
| | 2019-10-16 | 关于出售苏州中南中心关联交易的进一步公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685818.pdf |
| | 2019-10-16 | 2019年第十二次临时股东大会通知 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685815.pdf |
| | 2019-10-16 | 南通中南产城发展有限公司净资产审计报告(截至2019年8月31日) 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685821.pdf |
| | 2019-10-16 | 关于购买中南珂缔缘体育文化产业有限公司及南通中南产城发展有限公司股权的关联交易的进一步公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685819.pdf |
| | 2019-10-16 | 拟购买中南控股集团集团有限公司所持有的南通中南产城发展有限公司100%股权所涉及的南通中南产城发展有限公司的股东全部权益价值资产评估报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685822.pdf |
| | 2019-10-16 | 中南珂缔缘体育文化产业有限公司净资产审计报告(截至2019年8月31日) 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685826.pdf |
| | 2019-10-16 | 关于为杭州锦昱等公司提供担保的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685820.pdf |
| | 2019-10-16 | 拟购买中南控股集团集团有限公司所持有的中南珂缔缘体育文化产业有限公司100%股权所涉及的中南珂缔缘体育文化产业有限公司的股东全部权益价值资产评估报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685823.pdf |
| | 2019-10-15 | 关于为南京锦安中垠提供担保的进展公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683861.pdf |
| | 2019-10-15 | 关于公司控股股东持股解除质押的公告(10月15日) 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683860.pdf |
| | 2019-10-15 | 2019年前三季度业绩预增公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683859.pdf |
| 滨江集团 | 2019-10-19 | 2019年度第三期短期融资券发行结果公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-19\5690019.pdf |
| | 2019-10-19 | 关于竞得土地使用权的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-19\5690020.pdf |
| 北京城建 | 2019-10-16 | 北京城建第七届董事会第二十八次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5684597.pdf |
| 华发股份 | 2019-10-15 | 华发股份2019年第九次临时股东大会的法律意见书 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5682598.pdf |
| | 2019-10-15 | 华发股份2019年第九次临时股东大会决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5682599.pdf |
| | 2019-10-15 | 华发股份关于回购注销部分限制性股票通知债权人的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5682600.pdf |
| 蓝光发展 | 2019-10-18 | 蓝光发展关于控股子公司境外发行股份并上市的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-18\5689263.pdf |
| | 2019-10-16 | 蓝光发展2019年前三季度业绩预增公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685275.pdf |
| | 2019-10-15 | 蓝光发展关于“16蓝光02”公司债券回售实施结果的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683686.pdf |
| 光明地产 | 2019-10-15 | 光明地产新增房地产项目情况简报 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5682429.pdf |
| 新城控股 | 2019-10-16 | 新城控股关于下属子公司涉及诉讼的进展公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-16\5685744.pdf |
| | 2019-10-15 | 新城控股2019年9月份及第三季度经营简报 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-10\2019-10-15\5683514.pdf |

资料来源:公司公告,华泰证券研究所

风险提示

行业政策风险：融资收紧的节奏、范围、力度，“一城一策”落地的节奏、范围、力度，房地产税推进的节奏和力度存在不确定性。

房企经营风险：房地产行业融资环境暂未出现明显放松，销售下行可能导致部分中小房企资金链面临更大压力，不排除部分中小房企出现经营困难等问题。

行业下行风险：若调控政策未出现较大力度放松，行业经历 2008 年以来最长上行周期后，需求存在一定透支，叠加居民加杠杆空间和能力的收窄，本轮下行期的持续时间和程度存在超出预期的可能（尤其是部分三四线城市），使得行业销售、投资增速低于我们在悲观情景下的假设值。

免责声明

本报告仅供华泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。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。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本公司的资产管理部、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许范围内使用，并注明出处为“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权力。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：91320000704041011J。

全资子公司华泰金融控股（香港）有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格，经营许可证编号为：AOK809

©版权所有 2019 年华泰证券股份有限公司

评级说明

行业评级体系

一 报告发布日后的 6 个月内的行业涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一 投资建议的评级标准

增持行业股票指数超越基准

中性行业股票指数基本与基准持平

减持行业股票指数明显弱于基准

公司评级体系

一 报告发布日后的 6 个月内的公司涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一 投资建议的评级标准

买入股价超越基准 20% 以上

增持股价超越基准 5%-20%

中性股价相对基准波动在 -5%~5% 之间

减持股价弱于基准 5%-20%

卖出股价弱于基准 20% 以上

华泰证券研究

南京

南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼/邮政编码：210019

电话：86 25 83389999/传真：86 25 83387521

电子邮件：ht-rd@htsc.com

深圳

深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 10 楼/邮政编码：518017

电话：86 755 82493932/传真：86 755 82492062

电子邮件：ht-rd@htsc.com

北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 18 层
 邮政编码：100032

电话：86 10 63211166/传真：86 10 63211275

电子邮件：ht-rd@htsc.com

上海

上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 栋 23 楼/邮政编码：200120

电话：86 21 28972098/传真：86 21 28972068

电子邮件：ht-rd@htsc.com