

# 连续回购股票 房企市值保卫战

## 开启护盘模式

7月9日,恒大宣布合计以5.855亿港元代价,购回公司2728.6万股股份,购回股份占现有已发行股份数目0.207%。在回购支持下,恒大股价收盘上涨4.6%,收报21.6港元。

这已是近来恒大连续第五次回购。此前7月6日,中国恒大以2.065亿港元回购1000万股;7月5日,中国恒大以8.3亿港元回购4035万股,占总股本0.306%;7月4日,中国恒大以3.81亿港元回购1850万股,占总股本0.14%;7月3日,中国恒大以总价2.86亿港元回购1412.9万股,占总股本0.107%。据此统计,5个交易日,中国恒大已连续增持22.89亿港元,占已发行股份的0.836%。

与恒大相仿,7月6日,碧桂园发布公告表示,公司于近日回购合共5300万股,且附属公司贵能收购公司股份合共1.07亿股。该等股份将用于雇员奖励计划。

近来除了恒大、碧桂园这些榜首房企外,包括世茂、龙光、龙湖、金茂、中骏、新鸿基、禹州、旭辉、泛海控股等十多家大型上市房企纷纷大额回购股票。

据不完全统计,6月底,曝出棚改暂停传闻以来,房地产指数已经跌去超过10%。据相关机构不完全统计,6月25日,139只地产股总市值达到2.27万亿元。而到了7月8日,139只地产股的总市值仅剩2.04万亿元,两周内地产股总市值蒸发超过2000亿元。放大到上半年,地产股市值则蒸发超万亿元。几家龙头房企市值跌幅超千亿。其中,万科股价从今年1月的41元高点已跌至当前24元左右;保利股价在7月10日当日收盘价则为11.29元,而在今年2月初时保利股价在18元以上。

易居智库研究总监严跃进表示,从目前看,上市房企的积极回购和增持正在显现出效果。从上证综指的数据可以看出,当前大盘面正进入一个艰难反弹的通道。虽然有悲观看法认为大盘会继续下泄到2000点,但是类似看空声音毕竟较少,而认为股票抄底的机会已经到来,类似心态



伴随着连日来股市的接连下挫,地产股更无法幸免,但上市房企也随即开启了股票回购的“应急机制”。

连日来,包括恒大、碧桂园、世茂、龙光、龙湖、金茂等超过10多家上市房企接连大额回购公司股票,意图力阻股价下跌。对此业界提示,股价连续下挫,对于当前资金链紧绷,尤其是股权质押规模过大的开发商而言都将是“不可承受之重”。同时,作为企业护盘的举措,回购股票短期内或有效果,但长期而言,在地产行业基本面缺少利好消息的背景下,上市房企股价都将长期承压。

会影响大盘走势,进而影响地产股。从房地产本身来看,资本市场的部分动作也利好股价提升,尤其是部分地产企业管理层或大股东回购和增持动作已经带来积极效应,多少会带来股价反弹。

统计显示,受回购等利好动作影响,7月9日、7月10日,地产指数已连续两日上涨,回购股票的多只地产股也连续两日飘红。

## 危机与盘算

“股票回购具有象征性,它显示企业看好未来发展前景和信心”,同策咨询研究中心总监张宏伟表示,按照经验,股价跌到一定程度,未来会有反弹的趋势,一些业绩比较好的企业适当地做一些回购,在短期内会起到稳定股价的作用,但从中长期来看,效果则十分有限。

棚改货币化安置比例下调的预期对房企业绩走势影响很大,这是近来地产股普遍下跌的直接原因。一位长期观察中国宏观经济人士表示,包括中美贸易战对中国宏观经济在中长期也会带来压力,这会导致楼市需求的减少,由此给企业业绩带来影响,进而影响股价。

该观点得到张宏伟的支持;从中长

期来看,中美贸易战将会持续,而且棚改货币化到2020年退出也几成定局,这些因素给地产企业的压力会不断累积和持续。而且从整个市场基本面来看,近一年来的楼市表现都显得较为低迷。政策对一二线城市的调控仍在持续,即便随着半年报发布后,一些企业的股价有所上升,但多数情况下,市场上也并没有太多利好和积极预期,因此从中长期来看,地产股都难有太出色表现。

事实上,股价的持续下挫对当下的房企可谓难以承受。除了向市场发出积极信号外,房企回购股票捍卫股价还有不足与外人道之苦衷。一旦股价持续下跌,一些企业会面临股权质押危机,尤其是那些高比例质押、濒临预警线和平仓线的公司风险会很高。业内人士指出,各类质押都涉及到股价波动,股价持续下跌会引起投资者恐慌,股票质押的基础就不存在了。

协纵策略管理集团联合创始人黄立冲指出,股价持续下跌,一些上市公司质押的股票可能会崩盘,因此回购还能避免股价持续下跌带来的爆仓风险。

来自Wind数据显示,截至2月14日,荣盛发展质押比例最高,为93.29%,年内

上涨17.84%,未解押参考市值377.04亿元;荣盛发展之后,万科质押比例为88.21%,未解押参考市值为91.86亿元。此外,阳光城、泰禾、嘉凯城等质押比例也处在高位。

“不回购企业恐怕会陷入万宝之争的危机”,严跃进认为;“野蛮人”入侵的方式很多,从股权安全角度看,企业也必须回购。企业如果资金重组必然选择回购,即便资金不到位,也会鼓励外部机构投资者进行增持。

此外,也有观点表示,增持对股价有提振作用,也可能是企业为下一步的融资做铺垫。

## 房企的突围

但新城控股副总裁欧阳捷预测,短期内,国际国内环境仍具有不确定性,回购能暂时帮助公司股票回归价值,但不能完全消除市场恐惧。

在目前去杠杆的背景下,全国各地频繁调控、房企融资渠道持续收窄。虽然不少龙头房企上半年的销售业绩仍在上涨,但从资本市场来看,房地产板块依旧承压,不少房企面临着极大的资金压力。

张宏伟认为,在大势下个体地产企业难以有太出色表现,但企业也并非毫无办法。例如股票回购这样的市值管理手段可以在短期内对股价反弹有所助益,此外,收并购动作、长租型公寓等风口性业务的推进、企业发布股权激励机制,以及其他企业重要战略发布等,也可能给企业股价带来阶段性上升作用。

另一位专家则表示,未来房企若要寻求突围,除了采用增持、回购等措施外,归根结底还是要看企业业绩的表现。例如,若企业资金不到位的情况下,可以研究降价销售来实现快速回笼资金,保证企业资金安全。同时,也可加快企业快速规模化的趋势,从而提振资本市场的信心,帮助房企跑赢大势。另外,一些企业也可以考虑在商业零售、文旅、长租等泛地产领域进行投资。

北京商报记者 董家声

## 资讯

### 碧桂园助力“百年巨匠·建筑篇”拍摄

北京商报讯(记者 董家声)由碧桂园赞助拍摄的《百年巨匠·建筑篇》,在四川宜宾李庄古镇举行《百年巨匠——梁思成》开机仪式。

《百年巨匠》是一项昭示今人、启迪未来的文化工程,第一季分为美术篇、书法篇、京剧篇、话剧篇、音乐篇、文学篇,共110集,已经拍摄完成并陆续在国内外60余家电视台播出。第二

季由建筑篇拉开帷幕,将聚焦詹天佑、茅以升、梁思成、杨廷宝4位近现代中国建筑工程领域的开创者和奠基人。建筑篇首篇走进梁思成先生,还原他的人生传奇和卓越造诣,传承其工匠精神 and 爱国精神《百年巨匠》建筑篇的拍摄,是《百年巨匠》从文学艺术领域迈向教育、科技、人文等领域的一次重要的转型和大胆的创新。

碧桂园集团川南区域总裁刘浩在开机仪式上谈到赞助拍摄初衷时表示《百年巨匠》是具有历史意义的文化工程,建筑篇聚焦建筑领域的巨匠,传承和弘扬中国建筑文化,碧桂园能够参与制作,是荣幸也是应尽的责任。碧桂园将始终坚持工匠精神,把工匠精神注入了企业血脉。

### 懋源·岳营销中心启动

北京商报讯(记者 董家声)日前,位于北京三环万柳桥内侧,京城核心区低密别墅懋源·岳营销中心正式启幕。来自京城地产业界的嘉宾和懋源业主百余人参加了启幕活动。

懋源地产有关负责人介绍,懋源·岳符合高端阶层对交通半径、时间成本、生活品质诉求的“三位一体”需求。

业内人士表示,三环内、内城核心、低密别墅、高端住宅定制这些关键词已显示出项目的品质,懋源·岳的亮相,也填补了多年来北京三环内核心区没有别墅社区的空白。近年来,高端客群回归城市核心区置业的趋势越来越明显,原来是高端公寓形态的“平墅”契合了这一趋势,懋源·岳这一

城市核心区别墅的出现,给了高端客群更高阶的选择。

资料显示,从2010年至今的八年内,北京三环内供应的别墅只有6套,产品稀缺性已经凸显。同时,懋源·岳则正处于金融街-丽泽商务区一线和三环交汇的枢纽位置。城市的均衡发展,板块的强势崛起,也呼唤与之相匹配的高端住宅。

懋源地产总经理助理、营销策划总监刘强介绍,项目原创性地运用“别墅功能分层化”设计,进一步提升别墅功能的纯粹性和尺度感,并以通透布局、连贯空间和开阔庭院,打造美好生活居住空间。

其中,合院是懋源·岳的重要产品形态,在三环内做到独门独院。

#### 遗失声明

北京格洛克斯科科技发展有限公司不慎遗失开户许可证(开户银行:中国工商银行北京体育馆路支行,账号:0200008109024557054,核准号:J1000057749202),声明作废,特此公告。  
2018年7月12日