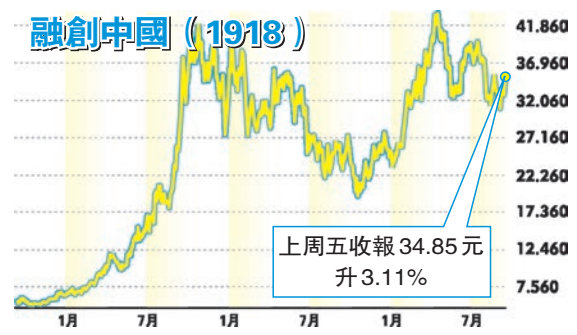
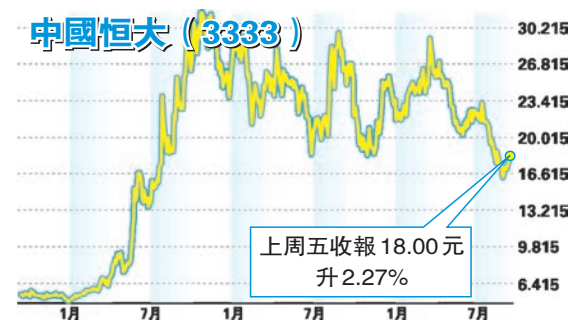
大灣區與深圳概念利好

內房股：留意銷售和變現能力

中央多番強調「房住不炒」，以及內地經濟增速放緩，然而上半年內房銷售似乎未帶來太大影響，整體內房中期業績錄得穩定增長，盈利能力持續提升，上周五股價亦普遍錄得升幅。不過，由於內地堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，相信對內房銷售或多或少構成壓力，投資者投資內房股宜留意其變現能力。 香港商報記者 鄭珊珊

近期，內房企業似乎迎來一線曙光。





中績掘金

人行宣布於9月16日下調金融機構存款準備金率0.5個百分點，此次降準釋放長期資金約9000億元(人民幣，下同)，似乎爲內房企業迎來了一線曙光。不過，簡單回顧過去幾年內地房地產市場的歷史，「房住不炒」一直是主基調。

半個多月前，人行副行長劉國強在國務院新聞辦公室舉行的國務院政策例會上表示，對於房地產市場，要堅決貫徹落實7月30日中央政治局會議的要求，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，落實房地產長效管理機制，不將房地產作爲短期刺激經濟的手段。

融創中國純利升幅強勁

今年中期業績中，融創中國(1918)半年賺102.86億元，按年勁升61.7%，成爲利潤增速最強勁的房企。期內，收入768.38億元，按年上升64.95%，每股盈利2.37元。集團土地儲備爲2.04億平方米，下半年將有逾420個項目在售，總可售資源料超過5700億元。

美銀美林發表報告稱，融創中國最受惠於人行下調銀行存款準備金率，惟人民幣兌港元匯率不斷下調，決定下調內房股目標價。該行調低融創中國目標價7%，由44元降至41元。該行又稱，內房行業目前相當於預測市盈率6.1倍，低於歷史平均10%，估值合理，行業中首選融創中國，估值吸引、未來3年純利複合增長率達20%，而且未來盈利透明度較高。

中國恒大是最大地主

從土地儲備量來看，恒大地產(3333)可謂最強「地主」。從土地儲備量可以看出房企的規模和實力，並且是衡量房地產企業經營增長及成長性的重要指標。根據2019年上半年房企土儲榜，恒大以3.19億平方米土地儲備穩居榜首，排名其後的有碧桂園(2007)(土地儲備2.78億平方米）、融創中國(土地儲備2.04億平方米)、萬科(2202)(1.53億平方米)等等。從排行榜情況看，龍頭房企土地儲備充足。

在派息方面，大部分內房均沒有派中期息，世茂房地產(813)較闊綽，派中期息60港仙。另外，華潤置地(1109)也派息14.4港仙。華潤置地的盈利緊隨融創中國之後，半年賺127.26億元，按年增長43.79%，每股盈利1.84元。

吸納股價低位個股

鼎成證券投資策略總監熊麗萍接受本報採訪時分析指，人行降準並不是爲了利好房地產。整個房地產行業都是「麻麻地」，市場如果有資金，亦會流向其他板塊。不過，看到8月份各房企的公告銷售情況又不算太差。如果股價處於低位的個股可以留意一下，公司銷售和套現能力可以作爲參考。她又稱，政策面上還有大灣區和深圳概念，可以留意這一點，並可以觀察十一黃金周會否有活動。

就內房下半年展望，滙豐環球研究指，內地房地產行業已進入下行周期，上半年業績缺乏驚喜，大部分內房公司看法趨向審慎，除世房以外，內房發展商沒有提供今年以後的增長預期展望。該行認爲，內房合約銷售及盈利增長將會放緩。

目前，房貸利率由參考基準利率變爲參考LPR，但最後出來的貸款利率水平要保持基本穩定，房貸利率肯定不下降。外圍利好因素不多，投資者留意變現能力強的個股。

(系列報道之四)

內房中期業績表現(單位：人民幣)

股份	純利(元)	變幅(%)	派息	合約銷售金額(元)	土地儲備(平方米)
融創中國(1918)	102.86億	+61.7	不派息	2141.6億	2.04億
華潤置地(1109)	127.26億	+43.79	14.4港仙	1188億	6737萬
萬科企業(2202)	118.41億	+29.79	不派息	3340億	1.53億
碧桂園(2007)	156.35億	+20.84	22.87分	3920億	2.78億
世茂房地產(813)	51.05億	+19.54	60港仙	1003.4億	6407萬
恒大地產(3333)	149.15億	–51.58	不派息	2818.1億	3.19億

內房股摘覽

股份	上周五收報(元)	變幅(%)	52周高位(元)	市盈率(倍)	預測市盈率(倍)*
世茂房地產(813)	23.6	+3.74	25.65	8.1	6.21
融創中國(1918)	34.85	+3.11	44.81	8.31	5.73
碧桂園(2007)	10.5	+2.34	12.96	5.9	4.77
恒大地產(3333)	18	+2.27	29.8	5.71	4.65
華潤置地(1109)	33.3	+1.68	36.35	8.6	9.24
萬科企業(2202)	28.75	+1.05	34.41	8.5	6.9

*綜合市場預測

力谷「獨角獸」

青島嶗山區構築完善創新創業生態系統

獨角獸企業因具備獨有的核心技術、顛覆性的商業模式，代表了未來新經濟發展方向的企業，是新經濟的典型代表。獨角獸企業的湧現，對原創性新興產業的培育、傳統產業的顛覆式變革和區域經濟的創新發展都具有重要意義。

近年來，青島市嶗山區加快推進戰略性新興產業集聚，加大科技型創業企業梯度培育力度，不斷優化產業結構、營商環境和創新創業生態，瞪羚企業、獨角獸企業相繼湧現，為山東省新舊動能轉換提供了樣板和示範。

齊薇然 王興 徐榮

9月9日，中國獨角獸瞪羚企業創新發展論壇在山東舉行。北京市長城企業戰略研究所所長王德祿表示，瞪羚企業是經濟發展的新動能，獨角獸企業是新舊動能的轉換器，瞪羚、獨角獸都是新舊動能轉換的主要抓手。他說，山東傳統產業根基比較深，當務之急是實現新產業與傳統產業的結合，其中獨角獸就是新產業與傳統產業結合而產生的爆發式成長企業。

今年5月9日，長城戰略諮詢發布了《2018中國獨角獸企業研究報告》，山東省去年新增4家獨角獸企業，全部爲青島企業，分別爲青島日日順物流有限公司、聚好看科技股份有限公司、傑華生物技術（青島）有限公司和青島偉東雲教育發展有限公司，其中3家分布在嶗山區。

傑華生物成功研發出具有自主知識產權的原創生物新藥「樂復能」，並於去年5月獲得國家藥監局頒發的治療慢性乙肝的註冊批准，成爲山東首家硬科技獨角獸企業、中國首家原創生物新藥獨角獸企業。目前，傑華生物已形成以青島爲總部和「樂復能」生產基地、在北美設立生物新藥上游研發中心、在北京設立生產工藝研發中試基地、在香港開展運營管理的戰略布局，成爲一家具有較強競爭力的國際化生物醫藥企業。

聚好看互聯網電視全球累計激活用戶突破4500萬。截至目前，累計申請專利314項，擁有軟件著作權30餘項，攻克了三網融合產業、現代服務業、智能電視產業中的系統平台等關鍵技術，實現了完全自主知識產權。聚好看聚合了影視、教育、購物、應用、遊戲等豐富的家庭娛樂學習資源，聚好看教育憑藉K12內容運營及AI技術，佔領了大屏教育50%以上的市場份額。

傑華生物技術（青島）有限公司

海信研究發展中心

日日順物流成品中心

日日順物流搭建起輻射全國的分散式三級雲倉網絡，總倉儲面積600萬平方米以上，實現了全國網絡無盲區覆蓋，從物流全流程爲用戶定製居家大件物流解決方案，致力於搭建物聯網場景物流生態平台。伴隨新技術、新模式、新業態不斷湧現，智慧物流快速發展，日日順物流整合全球一流資源，圍繞倉儲、幹線等推出衆多智慧解決方案，助力行業加速創新。

加強政策扶持 培育獨角獸產業集群

今年7月12日，嶗山區出台了《嶗山區獨角獸企業和瞪羚企業培育計劃（2019－2023 年）》，提出要建立獨角獸企業和瞪羚企業培育工作體系，形成部門聯動工作機制，加強政策扶持引導，加大企業服務力度，到2023年，力爭全區納入獨角獸企業培育庫和瞪羚企業培育庫的企業分別達到20家和100家。

8月1日，創業黑馬集團與青島市科技局、嶗山區政府合作共建獨角獸創新加速基地，基地將面向整個山東，着力培育、引進獨角獸，將圍繞微電子、智能製造、AR/VR、新能源、新材料等新興領域，從構建「獨角獸加速基地」「獨角獸創新學院」「獨角獸產業集群」「獨角獸產業基金」4個系統入手，着力打造獨角獸全生態加速示範基地。創新加速基地落戶後，每年圍繞嶗山區「6+1」新興產業體系，通過5年時間，爲嶗山區招商引進總計不低於210家科技企業落地。

優化營商環境 實現精準招商

據悉，新經濟企業成長軌跡有別於傳統企業，發展階段爲「初創企業—瞪羚企業—潛在獨角獸—獨角獸企業或行業領軍企業」，呈現出非線性、爆發式增長特徵，需要依據新經濟企業不同成長階段分類施策、梯度培育。

嶗山區獨角獸企業的出現，亦得益於區域營商環境的不斷改善。記者了解到，圍繞加快引進培育科技型創業企業，嶗山區政府相關部門不斷完善項目全程跟蹤服務機制，實行全程動態跟蹤管理和全方位系統化服務。並將招商重點聚焦到智能製造、智慧產業、虛擬現實、生物醫藥、新能源新材料、微電子和高端生產性服務業等，堅持把高技術、高成長、高附加值作爲項目引進的核心標準，爲培育獨角獸企業儲備項目資源。加快建設實體經濟、科技創新、現代金融、人力資源協同發展的產業體系，不斷構建完善創新創業生態系統。