

82家房企及联合体参与竞拍

北京土拍3宗“热地”全部封顶成交

■本报记者 王丽新 见习记者 陈潇

6月14日,北京迎来6月份的第二次土拍,涉及海淀2宗、顺义1宗地块。据统计,3宗地块共吸引了82家房企及联合体关注并参与竞拍,最终全部封顶成交,揽金109.94亿元,平均溢价率15%。

据悉,此次推出的海淀双新村003-1、004-1地块在还未挂出时便备受关注,也被称为本场土拍的“王炸双星”地块,顺义后沙峪幸福西街6022地块则为老城临铁上新,也颇为吸引房企。

“003-1地块归属海淀区,周边配套成熟,且今年海淀区供地较少,后续或许仅永丰南有地块供应,因此地块在土拍市场上的稀缺性较强,未来去化速度有保障。鉴于此,将近80亿元的高总价之下,仍然吸引了30余家房企参与摇号。004-1地块规模较小,且地块形状不规则,但优势在于总价更低。”中指研究院土地市场研究负责人张凯向《证券日报》记者表示。

据了解,最终003-1地块由越秀地产以触顶价格79.35亿元加上4.5万平方米超低能耗建筑面积竞得,004-1地块最终由天恒正同以19.55亿元触及地价上限摇号竞得。此外,顺义区6022地块起始价9.6亿元,最终由石家庄世纪以触顶价格11.04亿元竞得,为该房企首次进京拿地。

“越秀地产是广州地方国企,自2021年第一批集中供地以来,已在京获取4宗地块,除首宗进京试点地块销售表现欠佳之外,后续的朱辛庄越秀星樾、苹果园越秀天玥两个项目,得益于其优秀的产品打造能力,销售表现均较为亮眼。此次所拿地

6月14日,北京迎来6月份的第二次土拍,涉及海淀2宗、顺义1宗地块。据统计,3宗地块共吸引了82家房企及联合体关注并参与竞拍,最终全部封顶成交,揽金109.94亿元,平均溢价率15%



王琳/制图

块预计也会有较好的销售表现。”张凯如是称。

“三宗地块火热成交也是在预期之内,因这些地块有稀缺性以及价格优势。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向《证券日报》记者表示。

“天恒正同作为京派房企,近些年也是一直进出北京土拍市场;越秀地产扩土储步伐明显加快,对重点城市的布局更是采取‘不错过’原则,对北京市场长期看好态度。”关荣雪表示,整体来看,北京本土土拍热度不减,吸引更多优质企业布局,为北京楼市增添活力,同时向房地产市场传递

了积极信号。

值得一提的是,在此次土拍过程中,除了各地房企进京积极拿地外,较多新面孔也扎堆现身。在海淀双新村地块的报名者中,有一家名为太原萃丰置业有限公司的企业,注册时间为2023年6月12日,注册次日即报名参与拿地引发业内关注。此外,防水巨头东方雨虹也现身了此次土拍。

“全国土拍市场持续分化之下,‘京沪杭’等核心城市受到了更多外地房企的关注,而在摇号中签率持续走低背景之下,房企为提高中签机会,也

更积极广泛地参与土拍,甚至请有开发资质的供应商协助竞拍,进一步推高土拍热度。”张凯表示。

“目前老牌民营房企杠杆高,资金成本高,很难有多余的钱去投资拿地,更多的是把前期拿下的项目交付掉,但国企和资金实力雄厚的老面孔仍在积极拿地。新面孔一般是有产业基础的房企或者区域型房企,之前规模也不大,手头有现金,希望能够借机打开一线城市布局。”有房企人士向《证券日报》记者表示,新老面孔同台竞争,利润空间到底多大还有待后市验证。

出险房企债务重组有新进展
部分内房股进入完成复牌指引冲刺期

■本报记者 王丽新 见习记者 陈潇

A股出险房企退市阵营再度扩容背景之下,有潜在风险意识的部分上市房企开始紧锣密鼓推进自救。

近日,融创中国、中国奥园等房企债务重组取得新进展,也有部分在港上市的内房股补发多份年报。

据中指研究院统计,截至目前,中国恒大、世茂房地产、中国奥园等21家港股内地房企处于停牌状态。按规定,停牌时间超过18个月将面临摘牌,其中,多家企业已停牌超14个月。这意味着部分内房股将进入完成复牌指引冲刺期,这关乎能否保住上市地位。

“目前21家停牌房企中,有超过10家房企停牌即将超18个月,若今年9月份仍未复牌,将面临退市。”中指研究院企业研究总监刘水向《证券日报》记者表示,内房股复牌的难题主要由两部分构成,一是需要发布此前“拖欠”已久的财务业绩报告;二是债务重组遇到困难,需尽快与大多数投资人达成协议。

“债务重组是房企复牌的关键,只有债务重组取得明显进展,并证明遵守相关上市规则,才能完成复牌指引

动作。”刘水强调。

发布财报+债务重组

6月12日,中国奥园披露境外债务重组进展称,已与绝大多数境外主要债权人签订中期债务暂缓协议。中国奥园方面表示,中期债务暂缓协议将为其与主要境外债权人就全面重组条款的磋商提供稳定平台,当前中国奥园及顾问正积极与债权人磋商,旨在最终落实全面债务重组。

据了解,中国奥园计划在6月30日前完成整体债务重组协议,尽早按照港交所复牌指引发布财报,开启复牌申请。

除了加快债务重组外,多家停牌房企亦希望通过补发财报完成复牌指引。6月5日深夜,恒大物业接连补发2021年、2022年半年报和2022年年报。此外,奥园健康也于5月23日以及6月6日,接连发布2021年年报、2022年半年报和2022年年报。

多家内房股接连发布2022年业绩报告的背后,一是为了复牌做准备;二是尽快公布财务情况,有助于债务重组的推进工作,只有公布财报,才能吸引战略投资者或推进债务重组事宜取得实质性进展;三是若出险房企持续

落实债务重组事宜,也将提振行业信心,有助于公司恢复正常经营。

此前融创中国的复牌之路为例,公司在公布债务重组重要进展后,就先后发布了2022年半年报及年报,最终在不到半个月的时间里陆续达成复牌指引要求恢复上市。6月13日晚,融创中国再次公告境外债务重组方案已获得约87%债权人支持,将在年内完成必要的法律程序后正式落地执行。6月14日,融创中国公告清盘呈请已被撤销,针对公司的清盘程序已被终止。

“当下融创中国和中国奥园债务重组传来的好消息,无论对于房企本身还是行业来说都释放了积极信号。债务重组和房企复牌之间存在着互相推动的作用。通过债务重组帮助企业梳理清楚债务关系和状况,有助于财报发布的推进,从而提高投资者对公司的信心,进而有利于复牌后的股价稳定。”多位分析师向《证券日报》记者表示。

多措并举完成复牌指引

值得一提的是,在业内人士看来,房企无论是加快债务重组,还是刊发财报,都是为接下来的“复牌冲刺期”做准备,避免走上退市之路。

“多数内房股的摘牌截止日期在

今年9月份,6月份到9月份这个季度是复牌的最后机会,必然会加紧推进相关进程。”同策研究院高级研究员陈舒向《证券日报》记者如是称。

“在港上市的内房股停牌主要由公司业绩不佳、存在潜在坏账和亏损、债务关系复杂、违规担保不清晰、财报审计不过关等导致年度和半年度的财务报告无法正常发布。”陈舒进一步称,房企需要积极补发往期财报、恢复正常财报披露进度、完成债务重组、自动撤销清盘呈请等,以证明公司有持续经营能力。

“截至目前,佳兆业、景瑞控股、融创中国、上坤地产等成功实现复牌,但总体来看数量并不多。”诸葛数据研究中心高级分析师陈霄向《证券日报》记者表示,而相较于复牌,目前停牌并且濒临退市的房企数量反而更多,由此可见房企想要实现复牌并没有那么容易。

“出险房企特别是实际控制人或大股东要积极自救,采取处置资产、增加股东借款、股东注资、股东担保等措施,取信于债权人,推进债务重组方案早日通过并实施。”刘水表示,出险房企也可通过资产重组、引入投资方等方式增加股本金,或置入高价值资产,拓展高潜力业务等方式,提振公司估值,避免股票退市。

AI带火文娱板块

影视行业拥抱人工智能
谋求营收、估值双回升

■本报记者 李豪悦

OpenAI的大型语言生成模型ChatGPT刷爆网络数月之后,围绕AI的话题已渗入各行各业。受此影响,过去多年不被看好的文娱板块重新回到了投资者视线中,而影视行业尤其受到关注。同花顺数据显示,今年以来,A股影视院线板块指数涨幅达到40.76%。

谈及近期影视板块借助AI话题走热,中娱智库创始人兼首席分析师高东旭向《证券日报》记者表示,在影视行业,从剧本创作、演员选角、场景搭建,到后期制作、音效处理、字幕翻译,AI技术都可以发挥作用。

影视是AI运用先行者

在6月13日的上海国际电影节现场,上海电影股份有限公司总经理、党委副书记、董事戴运提到,上海电影股份有限公司目前已有专业的团队在做AI相关的策划内容。而影视行业和AI的结合早已存在。

戴运表示,在内容层面,AI和影视行业的结合已经成熟,比如虚拟拍摄,从业者对此并不陌生。除此之外,从营销层面看,AI可能在影院多业态经营甚至电影排片等领域提高效率。未来影院在人员服务上肯定会进一步精进,工作人员能够转向更高附加值的工作。

戴运认为,AI相关技术在影视IP领域也有大有可为。

上海电影此前(3月7日)发布公告称,拟收购控股股东上影集团所持有的上影元文化51%股权。彼时公司介绍,此次交易将有助于其拓展IP运营业务板块,强化与控股股东优势资源及业务协同,进一步提升公司盈利能力与市场竞争力。据了解,上海电影手握多部经典IP,包括2023年大热的《中国奇谭》,以及家喻户晓的《大闹天宫》《葫芦兄弟》《黑猫警长》《天书奇谭》等。

“当我们把这么多经典角色注入上市公司,这些IP和AIGC产生怎样的化学反应,3月份以来资本市场也是非常关注。而IP是所有AI技术能够实现产品和服务的天然载体。很多AI技术的应用实际上是通过IP实现的。”戴运说。

艾媒咨询CEO兼首席分析师张毅向《证券日报》记者表示,AI在影视行业的运用是非常丰富的。“生成式AI可以用于电影和电视剧的剧本创作。它可以分析许多已有的电影和电视剧的

剧本,从中学习剧情开展的逻辑和人物关系,并随后生成新的剧本。这将有助于缩短剧本创作的时间,提高电影和电视剧的生产效率;也可以被用于影片的特效制作。特效制作是影视行业中必不可少的重要环节,而生成式AI可以使特效制作更为快速和高效。它可以自动生成骨骼结构、建筑、人物、场景的3D模型,使特效制作更加精细和逼真;还可以用于影片的推广和营销。生成式AI可以分析电影和电视剧的特征,并通过自动生成与其相关的海报、预告片等宣传材料,提升影片的曝光率和口碑。”

在上海国际电影节,光影片场CEO刘志杰举例,影视特效与AI的成熟运用,已经能够让普通人体验到电影级的拍片全流程。这些都得益于当前影视技术的完善。

盲目投资AI不可取

影视技术的成熟有目共睹,但在营收上如何转化,甚至能否吸引投资人将目光重新转至文娱市场,仍然有待观察。

华人文化资本董事张琳在上海国际电影节论坛的“文娱投资”圆桌分享了自己的感受。她表示:“投资人很多是学金融学、经济学的,这种情况下不可避免会算一个电影的回报,计算一个电视剧的毛利率,衡量电影院的投资回收期。但其实内容产业不完全是数字化的体系。当行业过度讲究数字化时,就会出现2015年至2016年文娱并购热潮带来的恶性循环。这是一个相对脆弱而敏感的体系,当过度追求数字时,会破坏掉这个领域很多长期主义的坚持。”

高东旭认为,影视行业本质上是内容产业,技术是服务手段和工具,AI可以助力影视行业的发展,但不是影视行业发展的决定性因素,所以影视企业来处理AI技术与内容创作之间的关系,不可为追求所谓的技术领先性,盲目投资AI,毕竟AI技术不能替代人类在影视制作中的创意和对故事情节的理解和感知,也不能完全取代人类演员的表演能力和魅力,合理拓展AI技术的应用范围,才能更好地推动影视行业的发展。

张毅认为,企业应该在技术投入前进行前期规划,确定技术投入目标,投入规模和投入预期收益,以此评估技术投入的可行性和潜在风险;选择合适的技术方案,把握技术投入的节奏。

今年以来11家*ST公司“摘星脱帽”
部分公司业绩展现基本面向好

■本报记者 李春莲

见习记者 解世豪 彭衍菘

据记者梳理,截至6月14日,A股127家被风险警示的上市公司(截止到去年末,含*ST及ST)中,11家已去除“*ST”标记。

这11家曾被冠以“*ST”的上市公司,都在过去一段时间经历了经营治理挑战,而随着公司基本面逐渐改善,相关漏洞获得妥善弥补,它们才得以“摘星脱帽”。

积极化解风险

例如,经过破产重整,新实控人戴俊威入主,雪莱特在2022年年底完成全部重整事项,公司资产和债务结构显著优化,经营和盈利能力有序恢复。

又如,因为子公司拒绝配合审计,科华生物也曾被冠以“*ST”。公司董秘办工作人员就此向记者介绍:“当时这家子公司失控,导致公司当年的年报被审计机构出具了无法表示意见的意见,触发了相关规定,导致公司被实施了退市风险警示。”而如今,科华生物已恢复对该子公司的控制,上述工作人员称,“此后,审计机构已对2021年无法表示意见的报告重新进行了审计,也进行了更正披露。”

而因财务风险曾被实施退市风险警示的沈阳机床,去年圆满完成了定向增发,大幅改善资产结构,同时实现扣非净利润同比增加93.40%。沈阳机床董秘办工作人员6月14日向《证券日报》记者表示:“公司的净资产改善主要是因为非公开发行。”

汇洲智能曾因原实控人资金占用被立案调查及冻结主要银行账户。而近日,公司在“关于申请撤销公司股票交易其他风险警示的公告”中表示,公司重整计划执行完毕,资金占用及截至清偿完毕之日前产生的利息已全部解决,违规事项已解决。

再如,尤夫股份曾因公司主要银行账户被冻结,违规担保等事项被出具退市风险警示,公司董秘办工作人员向记者表示:“这些风险事件可以追溯到2017年,源于公司彼时实控人的多项违规。2018年,公司重新建立多项制度,防范类似风险发生。”

着力提升业绩是关键

可以看出,*ST公司“摘星脱帽”,或是在财务上化危为安,或是通过重大资产重组等弥补漏洞,但更重要的是着力提升业绩,从而实现了公司基本面的改善。

如今看来,部分“摘星脱帽”公司业绩似乎已重回正轨。例如科华生物积极投入创新,丰富公司产品线,加速代理业务调整和渠道建设,去年实现营收同比增长43.58%至69.70亿元,扣非净利润达9.52亿元,今年第一季度更是实现了扣非净利润同比增长130.37%至4814.12万元。

同样,主营工业机械的恒誉环保,因新签订单数量及金额大幅提升,去年实现营收同比增长95.47%至1.65亿元。

但据梳理,11家曾被冠以“*ST”的公司中,去年实现营收同比增长的仅有5家。

生猪低价运行抑制其它肉类消费需求
白羽肉鸡养殖今年或将维持“微利”

■本报记者 李亚男

生猪价格的长期低位运行,抑制了原本具有替代消费效应的其他肉类产品的消费需求。

6月14日,多位接受《证券日报》记者采访的行业人士表示,受终端市场低迷、行业内利润分配不均,此前养殖成本偏高等因素的影响,白羽肉鸡养殖行业在5月份出现亏损,虽然6月份亏损情况得到改善,但全年来看,“微利”将是这个行业的主要特征。“肉鸡消费需求有很大部分来自对猪肉产品的替代需求,而今年以来猪肉价格一直处在低位,肉鸡消费被抑制,需求不振价格难以上行。”

“5月份白羽肉鸡市场出现亏损,亏

损幅度为0.02元/只,出现这种情况,和养殖成本较高而毛鸡价格跌幅较大有关。”卓创资讯肉禽行业分析师刘晓莹在接受《证券日报》记者采访时介绍,“5月份出栏的肉鸡,补栏鸡苗时间是在今年三四月份,而这个阶段的鸡苗价格偏高,压缩了养殖端的利润。进入6月份之后,虽然白羽肉鸡的价格仍在下降,但成本的跌幅更大,为养殖端释放了一定利润空间,预测每只可获得的利润在1.5元至2元之间。”

开源证券的研报显示,白羽肉鸡养殖由盈转亏主要系前期鸡苗成本较高及当前终端需求低迷,6月份为消费淡季,预计价格仍将承压。

上海钢联农产品事业部鸡业分析

师王欣宇在接受《证券日报》记者采访时介绍,白羽肉鸡在上半年受到了供应面的支撑,整体高位运行,但是受限于鸡肉终端市场低迷,行业内利润分配情况并不均匀;截至6月14日,Mysteel农产品数据显示,养殖端平均盈利为0.83元/只。

刘晓莹预测,相较2022年,2023年全年白羽肉鸡的养殖端利润将有所改善,“今年屠宰环节存在扩大情况,屠宰对白羽肉鸡的需求增加。饲料价格下滑将导致肉鸡养殖成本下降,一定程度上利好肉鸡养殖盈利。”

不过,王欣宇表示,鸡肉消费市场不温不火,叠加生猪长期低位震荡的压制,预计白羽肉鸡行业的单一环节

很难保持长时间盈利,整体行业盈利波动受限于终端,预计全年以“微利”局面为主。

后期来看,养殖企业仍然要关注一些风险点,刘晓莹建议,要关注气温升高加大养殖难度,以及猪肉价格持续低位对肉鸡产品替代作用的冲击。

王欣宇建议,行业要关注三个主要的风险:“目前行业症结集中于鸡肉终端需求长期不振,推进债务重组方案早日通过并实施。”刘水表示,出险房企也可通过资产重组、引入投资方等方式增加股本金,或置入高价值资产,拓展高潜力业务等方式,提振公司估值,避免股票退市。