

文 | 金卫

A股上，房地产板块低迷已久，但最近，市场上一只地产股“世茂股份”因4连板受到关注。

8月26日，世茂股份开盘大涨，盘中触及涨停，其后股价回落，截止收盘，世茂股份报收于7.1元，涨幅5.5%，市值达到266亿。此前的4个交易日，世茂股份连续录得4个涨停，五个交易日股价累计涨幅55%，市值增加了近100亿。

世茂股份大涨，与2020年中期业绩会上有关“千亿销售计划”的表述有关。

世茂股份在半年报中明确提到，“公司长期经营销售签约计划到2024年，销售签约将达1000亿元，年复合增长率约40%，争取为公司股东带来更大的收益。”这一计划被公司定为“千亿600823”战略。

8月20日，在世茂股份上半年业绩发布会上，世茂股份董事长许荣茂提出世茂股份不仅要达到千亿签约销售目标，更要持续孵化其三大平台，包括轻资产的商业管理，娱乐平台以及金融服务平台。

这个千亿蓝图计划，刺激世茂股份股价连续大涨，8月26日晚间，世茂股份发布公告澄清称：公司未来5年的长期规划，尚未进行详细的数据测算，仅为愿景性的规划，不构成公司业绩的相关承诺，也不构成盈利预测，是否实现受各种因素的影响，具有不确定性。

2020年上半年，世茂股份实现签约销售额为94亿，离千亿目标相距甚远，在房地产调控形势之下，大多房地产企业纷纷调低预期，世茂股份的倍增式发展计划的动力从何而来？

净利润大降三成

世茂股份是上海世茂集团下属的集综合商业地产开发销售、运营管理等多个业务板块于一体的综合地产上市公司，业务涉及：综合房地产开发与销售、商业物业管理与经营、多元投资。

根据公司半年报：2020年上半年，世茂股份实现营业收入 91.56 亿元，同比减少28.58%；实现净利润17.32亿元，同比下降26.63%；归属于上市公司股东的净利润10.39亿元，同比减少34.48%。同期，现金流下降了42.1%。

2020年上半年，公司实现销售签约额94亿元，同比减少23%，仅完成年度目标的

35%；实现销售签约面积约40万平方米，同比减少 31%。

世茂股份解释称，上半年的营业收入、净利润、销售签约额均同比下降，主要是受疫情影响，以及宏观经济和行业的不确定因素影响，公司未来的业绩具有不确定性。

。



世茂集团于2006年在香港上市，上市之后，世茂集团的股价飞涨，8月27日，世茂集团的股价于盘中创出历史新高，达到38.4港元/股，总市值超过1300亿港元；相较于2016年6月的历史低点4.95港元/股，涨幅超过675%。

世茂股份财报显示，2015年至2019年，公司净利润分别达到29.0亿元、27.3亿元、37.1亿元、47.2亿元和38.4亿元。但是，同期少数股东损益分别达到8.7亿元、6.2亿元、14.9亿元、23.2亿元和14.1亿元；同期世茂股份被少数股东分走利润比例从2016年的低点22.6%，暴增至2018年的49.1%。如此数据表现，外界质疑世茂股份的净利润被世茂集团以少数股东权益的形式被分走了，才撑起了世茂集团港股的上涨。

2019年，世茂集团的销售额突破2600亿元，顺利跻身房地产行业前十，2020年上半年，集团实现签约额为1104.75亿元，同比上升10.1%。随着港股平台的目标逐步实现，世茂集团总裁、世茂股份董事许世坛称，下一步是要让另一个上市平台世

茂股份也强大起来。世茂集团的另一个动作是，自2019年12月起持续增持世茂股份股份，截止2020年6月累计增持了近1.9亿股，占其股本的5%。

资料显示，许荣茂与许世坛是父子关系。在世茂股份2020年上半年业绩发布会，许世坛不满足目前世茂股份的发展速度，直言“过去五年增速太慢了，只有10%左右，未来五年，公司销售类业务的增速可以达到40%。”

在业绩发布会上，许世坛首次公布了其为世茂股份制定全新5年目标——“千亿600823”战略，即2024年公司销售签约达到约1000亿元，年复合增长率约40%左右，争取为公司股东带来更大收益。

对于世茂股份，许世坛希望其未来能够在商业地产领域也做到前十，他对世茂股份旗下各个板块也做出了相应目标指示，即轻资产商管平台计划运营管理超过100个项目，主题娱乐平台每年将争取为1000万家庭带来欢乐，金融服务平台将致力保障消费者365天美好生活。

然而，目前世茂股份上半年签约销售额仅为94亿元，即使完成全年的270亿目标，距离这1000亿的销售目标相去甚远。

随着股份的异常波动，世茂股份改口称：千亿目标仅为愿景性的规划，尚未进行详细的数据测算。

值得一提的是，中信证券陈聪等人8月24日发布的研报指出，世茂股份依托世茂集团的全方位支持，从很低的杠杆率出发，一边提升开发的节奏，一边培育运营的能力，或将成为A股市场少有的，具备很高安全边际的成长型地产新贵。首次给予“买入”评级，给予公司2021年10倍PE，即8.66元/股的目标价。

从世茂股份8月26日龙虎榜数据看，资金净流入2.69亿元，买一机构专用席位爆买超2.4亿元，买三同样为机构，买入金额超4100万元。沪股通专用席位大手笔做T，买入近1.5亿元的同时卖出近1.4亿元，占据买二和卖一席位，机构资金成股价拉升背后的重要推手。

董事长一句话，配合着机构报告，让世茂股份市值涨了100多亿。但是，公司旋即澄清“千亿计划为愿景性的规划，不构成公司业绩的相关承诺”，股价又冲高回落，或套了不少追高的散户，也让上市公司站上舆论风口。