

又到了与投资者面对面接触的时刻，股价成了万科（000002.SZ/02202.HK）管理层难以回避的问题。6月30日，万科2020年度股东大会暨2021年第一次A股类别股东大会在深圳召开。问答互动环节，投资者的首个提问就言及“作为大股东怎么看待万科股价持续下跌呢？”

截至6月30日收盘，万科A（000002.SZ）报23.81元/股，处于近3年来股价较低水平，股价已经连跌三月。在股东大会召开之前，一名持股多于100股的股东在某股票交流平台搞了个悬赏：“在现场（朝管理层）扔了臭鸡蛋的找我领100元。”类似这种就万科股价下跌在各类投资者聚集的网络平台吐槽管理层、发起反抗倡议行为等近来屡见不鲜。

与往年就股价下跌，回应投资者惯常用“万科专注于做好自己的事情”、“市场出现的变化不是我们可控的”等类似措辞不同，万科董事会主席郁亮此番回答稍显不同：似乎心有委屈，但还是放低了姿态。

郁亮这次回应称，“我们当然也希望股票涨，但目前房地产公司包括万科的股票受到了很大的影响，这其中有行业的因素，但我们在主观上要更努力，用行动去回应股东的关切”。

他又指，“股东的声音我们都听到了，我们希望能够在包括大股东在内的所有股东支持下，万科能够做得更好。”

大股东深圳地铁董事长辛杰与往年一样，再度表达了对万科的欣赏，商业模式的认可，从开发为主转向开发与经营并重的经营策略的支持。

辛杰一边感慨“看着万科成长35年了，从小企业一步步成长为到世界500强企业”，一边强调，“万科的发展远景非常好，同时有很好的管理体系、企业文化，去年万科也取得很好的业绩，万科团队非常值得信赖。”对于万科股价节节走低，辛杰亦回应称，“短期困难是暂时的，股票难免有涨有跌。”

一财点评：

回看万科2020年及今年一季度的业绩表现，主要财务指标保持稳健，营业收入和归母净利润分别为4191.1亿和415.2亿元，分别同比增长13.9%和6.8%。这种营收体量基础上仍能维持增长，难度并不低，不得不说万科的企业质地还是很经得起市场检验。又比如，今年一季度，按照“三条红线”相关指标的要求，万科已经由去年底的“黄档”范畴转为“绿档”。

但是细究下万科的业绩表现，也难言乐观。比如，万科2020年内销售单价同比下降2%至1.51万元/平方米，这也是近九年来首度下滑；又比如今年一季度，万科税前

毛利率录得20.4%，同比下降9.5个百分点，创下1994年以来的最低值。

万科的业绩表现可以说是地产行业目前整体表现的一个缩影。地产行业受到“三道红线”、银行贷款集中度、“双集中”等政策限制，企业加大杠杆做大规模难以为继。同时，各地土地成本攀升，房价难以同比上涨，使得房企的利润空间受到挤压。开发商“增收不增利”，利润率下滑、行业微利已成为行业大趋势。这也是地产板块股价颓势难挡的核心因素之一。

其实，郁亮称“我们当然也希望股票涨”并非敷衍之词。4月29日，万科事业合伙人增持公司股份至5%。万科对此解释称，“基于信息披露义务人看好上市公司的发展前景，对上市公司未来持续稳定发展抱有信心和对上市公司价值的认可。”

而它新近将原来的五大区域划分调整为七大区域，包括稍早前更迭了非房开板块跟投机制，系列行为被视为万科能够更精细化管控和深耕物业服务、长租公寓、商业地产、物流仓储等多元化业务的必然举措。这些都向外界清晰地传递着，公司管理层非常在意企业的成长性；公司的方向是明确的，要从以开发为主向开发、经营、服务并重转变，从单一赛道转向多赛道。

当下打造的多元化业务被不少房企视为代表“明天”的战略性业务，既能对冲地产下行周期，也是企业由地产开发商转为城市和人居生活的深度介入者必须要去培植的业务。值得庆幸的是，危机意识够强和战略性眼光够前瞻的万科，的确在物业、长租公寓、物流地产等多个领域抢占到了话语权，这无疑为它积累了转型筹码和试错空间。但是丢到营收和利润大盘子里看，这些多元化业务显得微乎其微，距离向经营类业务要利润的时刻还早。这也就不难理解为何投资者总是会惴惴不安，会去担忧万科的成长性。

综合来看，似乎很难找到一个行业类似地产，但凡金融端或者土地端，稍微风吹草动，哪怕是主管部门某些场合的只言片语，“市场先生”敏感的神经就立刻被挑动起来，地产股价走势就能立即上演大起大落的反转剧情。

对于地产股的持有者来说，可能需要付出更多的心力。对于地产企业的掌门人来说，除了对投资者更为坦诚，可能还需要不断拿出更多能说明公司稳定性、成长性的成绩才能缓解“市场先生”的复杂情绪。

招商蛇口上半年业绩预增

6月30日晚间，招商蛇口（001979.SZ）发布2021年半年度业绩预增公告。公司归属于上市公司股东的净利润录得37亿元—47亿元，同比增长305.04%-414.51%。

招商蛇口称，本报告期归属于上市公司股东的净利润同比大幅增长，主要系：1、房地产业务结转同比大幅增长；2、以公司万融大厦、万海大厦两处产业园物业作为底层资产的蛇口产业园 REIT（基金代码“180101”）作为首批基础设施公募 REITs 之一成功上市，贡献报告期归属于上市公司股东的净利润约 14 亿元。

一财点评：

归属于上市公司股东的净利润同比增幅超300%，属于很抢眼的财务指标。同时，上半年蛇口产业园 REIT作为首批基础设施公募 REITs 之一上市，无论是对公司业绩贡献还是行业引领示范意义都难以忽视。

但是，这一超300%的归属于上市公司股东的净利润同比增幅，是相较于2020年上半年的业绩表现而言。

受疫情等影响，招商蛇口2020年上半年盈利录得9.13亿元，属于近六年来低位。若是将这一财务指标稍拉至更长一点的时间轴来看，招商蛇口2019年上半年盈利录得49.0亿元，2021年上半年的业绩表现就难以称得上说是超出预期，只能说符合招商蛇口既往业绩表现。