

A股房企批量退市，股东高管增持自救

A股房企退市已经成为当前房地产市场的热门话题。

6月6日，昔日的四川“房企一哥”ST蓝光被终止上市并摘牌，成为了退市新规下A股首家“面值退市”的房企。此前，ST中天、ST美置、ST嘉凯以及ST泰禾也已触发了“面值退市”的情形，按照规则将踏上退市之路。此外，ST粤泰、ST阳光城、ST宋都等3家房企均已锁定“面值退市”名单，这也意味着A股将迎来房企的批量退市。

在行业景气低谷之时，由于经营业绩不佳、债务重组进程缓慢等原因，今年以来，A股“披星戴帽”的房企增多，与此同时，投资者不断用脚投票，部分房企股价大幅度下跌，频频触发“面值退市”情形，这是近期多家房企走向“退市悬崖”的重要背景。

据记者统计，截至目前，A股房地产上市公司共有114家，当前被“披星戴帽”的A股房企有14家，其中12家于今年被交易所实施风险警示。截至6月6日收

A股退市房企队伍扩容

6月6日，昔日“四川地产一哥+千亿元房企”ST蓝光被终止上市暨摘牌，由此也拉开了今年A股上市房企退市序幕。

5月30日晚间，ST蓝光公告，上交所决定终止公司股票上市，公司股票不进入退市整理期交易。公司股票将于2023年6月6日终止上市暨摘牌。此前，该公司股票已连续20个交易日收盘价低于1元，股票已触及交易类退市情形。

从财务数据看，2022年，ST蓝光债务风险高企，业绩亏损持续扩大，该公司净资产也由正转负，从而成为了“披星戴帽”的ST股。

根据此前财报显示，2022年，ST蓝光实现营收19304亿元，同比下降404%；净利润亏损24942亿元，去年同期亏损13834亿元，亏损额度持续扩大。另外，该公司2022年度净资产为负值；同时会计师事务所出具了无法表示意见的审计报告，公司股票因此被实施退市风险警示。

如今看来，二级市场投资者提前用脚投票，让ST蓝光触发“面值退市”指标，成为了退市新规首家退市的房企。实际上，紧随ST蓝光的步伐，触发或锁定“面值退市”的上市房企名单不断被拉长。

6月5日晚间，ST嘉凯披露了关于收到深交所《事先告知书》的公告。根据公告内容，该公司股票在2023年5月4日至5月31日期间，连续20个交易日的每日收盘价均低于1元，触及股票终止上市情形。深交所拟决定终止公司股票上市交易。

6月2日晚间，ST泰禾发公告称，截至最新收盘价

开启保壳自救行动

值得一提的是，为了化解“面值退市”的风险，不少上市房企此前相继开启增持护盘行动。

5月4日，ST泛海发布公告称，控股股东的一致行动人计划自2023年5月5日起3个月内通过二级市场集

盘，有8家房企(包含锁定“面值退市”)成为了未超过1元/股的仙股，若股价连续20个交易日低于1元，便会被实施强制退市。

实际上，当前，A股上市房企主要面临的退市风险更多是“面值退市”的情形。退市风波之下，也有部分房企积极采取行动化解风险，高管或实际控制人抛出增持护盘计划，以期“管理”上市公司的市值。不过，短期的保壳行动效果仍有待观察。

业内人士对记者表示，触发退市风险的房企多数是出险房企，而退市会对企业品牌、信誉、股票流通性以及融资能力等带来直接负面影响。在此背景下，出险房企应该尽快达成债务重组方案，恢复企业正常经营，依靠经营回血来化解各项风险，重塑投资者信心。整体看，2023年以来，行业基本面逐步修复，房企退市将是市场加速出清的过程，对整个行业影响有限。

连续20个交易日低于1元/股。根据相关规定，其股票将被终止上市。此前，ST中天、ST美置也已经触发“面值退市”的情形，此外，ST粤泰等三家房企均已锁定“1元退市”，A股迎来房企的批量退市。

根据Wind数据，截至目前，A股市场共有上市公司5200家，其中房地产行业114家，占比22%。截至6月6日，A股上市公司收盘价低于1元的个股有25家，其中房地产行业8家，占比32%；收盘价在1-1.5元的公司有16家，其中房地产行业4家，占比25%。

股价低于1元的房企中，ST中天、ST嘉凯、ST美置以及ST泰禾已超过20个交易日的收盘价低于1元；ST粤泰、ST阳光城、ST宋都、ST海投分别有连续18、17、15、15个交易日的收盘价低于1元；根据最新收盘价，锁定面值退市的有ST粤泰、ST阳光城、ST宋都。

总部位于北京的一家头部房企高管对记者表示，多家房企触发“面值退市”情形，在一定程度上反映出市场对于房地产行业的基本面以及房企自身未来发展信心不足。“整体看，今年以来，房企拿地销售市场仍有待进一步复苏，此外部分房企资金链紧张也加剧了市场的担忧。”

市场分析人士桂浩明也对记者表示，房企批量退市是外在表现，其内在反映出退市房企可持续经营能力的不足，以及资本市场对其未来发展的担忧。“从根本上看，房地产行业目前面临深度调整期，行业高速发展期已过，资本市场资源配置也随之进一步调整，这也是国家实现经济结构转型的重要路径。”

中竞价交易的方式增持，通海置业、华馨资本各计划增持2500万元-5000万元。同时，该公司部分董事、监事、高级管理人员计划3个月内通过二级市场集中竞价的方式增持公司股份，拟增持金额3000万元-4000万元。

新产品开发准备工作。

“自监管进行窗口指导后，部分保险公司已在着手调整准备工作，结合市场需求布局下一阶段的重点营销产品。”上海一家保险经纪公司保险代理人告诉记者，当前保险公司正在积极准备新产品，主要有两种思路：首先，用定价利率调整后的增额终身寿险产品接替之前的老产品；其次，积极布局年金险和分红险，接力增额终身寿险成为主打产品。

国泰君安非银金融刘欣琦团队表示，当前保险公司筹备的新产品主要有三大方向：一是30%定价

受此消息影响以及相关方护盘行动的提振，ST泛海股价次日收获涨停，此后开启震荡回升，截至目前最新报收102元每股，股价已连续3日站上1元，退市风险初步解除。

上市房企控股股东或高管抛出增持计划的还有ST美置、ST世茂、以及ST新联等，相比之下，ST美置则未能逃过“面值退市”的命运。

5月9日晚，ST美置公告，公司总裁、副总裁、财务负责人、董秘在内的5名高管及核心业务负责人计划自5月10日起的3个月内增持公司股份。5名高管合计拟增持金额达5000万元至8000万元。

此后高管们掏出真金白银闪电行动，5月11日、5月12日，ST美置股价连续2个交易日涨停，但彼时ST美置股价仍在1元下方，此后股价快速下跌。5月25日，ST美置股票收盘价连续20个交易日低于1元/股，已触及交易类强制退市规定。

另一方面，为避免退市，还有房企宣布从控股股东处收购锂电资产，通过继续停牌10个交易日获得喘息之机。

5月28日晚间，荣盛发展公告，公司拟以发行股份的方式购买控股股东荣盛控股持有的盟固利68.38%股权，盟固利主要从事新能源汽车用锂离子动力电池、储能用锂离子电池及锂离子电池关键材料的研发和产业化。公司股票自5月26日

对行业影响有限

在业内看来，近年来，房地产市场进入深度调整阶段，房企此前的高杠杆经营模式受到挑战，加之外部融资环境的改变，导致高杠杆企业风险不断暴露，这也是A股房企批量退市的一大背景。

“自从2021年下半年以来，房地产市场持续调整，目前市场仍未发生根本性改善。此外，部分房企经营不断恶化，债务风险高企。近几年，40多家民营房企发生债务违约风险，随着行业深度调整及疫情、宏观经济等综合因素影响，房企偿债能力急剧恶化。”谈及房企退市背景，刘水告诉记者。

ST蓝光此前发布的2022年年度董事会经营评述中写到，受市场持续低迷、企业资金承压等因素影响，房企投资力度大幅下滑。在居民置业意愿较低、居民收入预期未明显转好下，需求仍然较弱，销售降幅创下新低。房地产开发企业到位资金方面，降幅同样显著。

在桂浩明看来，房地产行业此前高杠杆发展模式已经不能适应目前的融资环境。一方面，房地产公司的经营普遍比较困难；另一方面，有相当数量的公司持续经营能力缺乏。“由于大环境制约而导致的整个行业的疲弱，反映在资本市场上，就是板块形态走弱。另外还有一些房企虽然不至于资不抵债，但发展后劲不足，在投资者不断用脚投票的情况下，股价大幅

上午开市起停牌。荣盛发展5月25日最新收盘价为117元/股，也面临不小的“面值退市”风险。

“如果公司真的有前景，还需要改变自身盈利能力或者通过产业整合让投资者看到希望，若不再具备可持续经营能力，为了保壳而保壳就违背了资本市场双向发展的规律。”桂浩明对记者表示，面临“面值退市”风险的上市房企通过股东增持或回购等方式进行保壳，短期可能对提振股价走势具有一定作用，但长期来看，股价走势还是决定于企业的内在价值。

中指研究院企业研究总监刘水则建议，出险房企应尽快达成债务重组方案，恢复企业正常经营，依靠经营回血来化解退市风险。“尽快完成债务重组。盘活存量项目，保交楼。加快销售促回款，促进企业持续发展。尽快恢复组织机能。此外，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。”

克而瑞近期也认为，本次“戴帽”的诸多企业，近三个财年特别是最近一个财年存在经营情况不善，未来的持续经营能力存疑，对于这些企业，则需推动企业内部运营的降本增效，较快的项目去化速度有助于企业资金回流，改善经营状况。

度下跌，存在‘面值退市’的可能。”

值得一提的是，房企退市对其自身的影响也显而易见。刘水表示，触发退市风险的房企多数是出险房企。对出险房企来说，退市对负面影响主要表现在公司融资渠道受限，增加公司资金链紧张的风险，影响公司投资活动；公司价值的估值降低，股东利益受到损害，影响投资人信心；公司的声誉受损，从而拖累品牌和产品的美誉度、忠诚度，对项目销售产生不利影响。

不过，在业内人士看来，出险房企退市有利于行业加速出清，对整体行业格局产生一定变化，应理性客观看待。“退市是上市房企经营恶化的结果，也是维持和提高上市公司质量、清除垃圾股的必要方式，更是房地产行业加速出清和重整的必然过程。”刘水表示。

中银证券研报显示，面临退市风险的企业仍属个别现象，对整体房地产板块的影响相对有限。一方面，强化退市制度有助于保证股票市场合理供给，在一定程度上提升投资者的风险意识，促使投资者关注基本面优质、行业发展前景较好的地产公司。另一方面，此次有退市风险的房地产行业公司在整体板块内的权重影响不大。退市后，这部分的份额将会让出，行业“强者恒强”的现状将持续深化，优秀企业仍具立足之处，长期价值犹在。

据《证券时报》

“618”大促来袭 券商看好消费股

在各大平台和商家进行“618”大促活动的同时，券商也在积极关注并梳理A股市场尤其是消费板块的布局价值。

业内人士认为，“618”大促有望进一步提振居民消费热情。家用电器、美容护理、纺织服装、宠物用品等多个领域，有望在“618”大促助力下涌现配置机遇。化妆品、医美、运动服饰以及电商产业链公司值得关注。

苏宁易购、京东、天猫等多个平台近日宣布2023年“618”活动迎来开门红，家电、美妆、鞋服、食品饮料等多个品类销量出现强劲增长。作为疫情防控优化调整后的首场电商大促，其对整个消费的提振效果获机构人士看好。

财通证券零售行业分析师于健认为，今年各平台的投入和对中小商家扶持力度进一步加大。尽管当前市场情绪修复偏弱，但二季度低基数叠加“618”等活动催化下，期待消费情绪转暖、复苏加速。

结合“618”大促成交情况及年内行业基本面表现，当前消费板块中哪些细分赛道值得投资者关注？

开源证券商贸零售行业分析师黄泽鹏建议，可关注消费复苏主线下的高景气赛道优质公司，包括四条投资主线：“一是化妆品，关注具备强产品力、强品牌力及强运营能力的国货美妆龙头；二是医美，医美行业具备较强成长性，关注合规龙头企业；三是黄金珠宝，可关注黄金珠宝优质品牌以及培育钻石赛道的相关企业；四是跨境电商，重点推荐东南亚跨境电商龙头和相关受益标的。”

纺织服饰也是今年“618”预售额较高的一大品类。招商证券美妆时尚联席首席分析师刘丽建议，品牌服饰方面可关注三大方向：“一是商务休闲男装，行业消费不断修复背景下，推荐高端商务休闲男装品牌，以及产品年轻化品质化升级、渠道话语权加大的标的；二是家纺，其日常换洗需求提升；三是运动服饰，持续推荐产品专业度领先、渠道力不断夯实的国内运动鞋服龙头。”

近年来，围绕宠物需求的“它经济”在国内持续发展。今年“618”大促中，不少宠物用品也取得亮眼销量。对此，中信建投证券农林牧渔行业首席分析师王明琦认为，国内宠物行业仍处于快速发展时期，未来宠物诊疗、宠物用品、宠物营养保健、宠物服务等领域的消费占比有望持续上升。此外，近期人民币对美元有所贬值，一定程度上利好出口导向型的宠物企业，相关企业二季度经营业绩或有明显改善。

综合

寿险产品定价利率下调在即 年金险、分红险有望接力

“抓住3.5%最后1个月的窗口期！”眼下不少保险代理人在朋友圈如是“喊话”。

记者从业内获悉，随着责任准备金评估利即将迎来下调，部分保险公司3.5%的预定利率寿险产品或将在6月底之前下架，有保险公司已经在筹划新的产品销售策略。

今年3月底，监管部门曾召开会议，摸底保险公司负债成本状况。此后，监管部门相继对一些保险公司进行窗口指导，明确责任准备金评估利率(规定的定价利率上限)下调预期，提示保险公司做好

多家银行大幅下调美元定期存款利率

本周起，多家银行已下调美元定期存款利率，一年期、两年期产品最高利率4.3%封顶，部分银行已降至2.1%。此外，还有多家银行表示，人民币存款利率目前也处于下调通道，可能随时会调。

美元存款封顶利率4.3%

6月7日上午，中国银行北京某支行工作人员表示：“昨天夜里刚调的，5000美元-5万美元(不含)利率是2.8%，5万美元以上是利率是4.3%，一年期、两年期都一样。”

工商银行北京某零售业务相关人员告诉记者，“美元利率确实降了，目前‘汇鑫存’产品5万以上起购，一年、两年都是4.3%，只能在柜台购买。”

建设银行相关工作人员也表示，目前还是分段利率，5000美元-5万美元(不含)，1年期是2.8%，两年期是2.1%；5万美元以上，一年期4.3%，两年期2.9%。

据了解，6月5日开始，多家银行都陆续调整了美元存款利率和计息方式。

农业银行北京西城区某支行客户经理告诉记者：“这周一调整之后，美元存款利率要根据基准利率、存款金额、上浮权限等要素进行综合评估，目前最高能审批的利率只能到4.3%。”

还有银行理财经理告诉记者，从本周开始，一年期美元存款利率降至2.8%。“目前央行挂牌利率为0.8%，在此基础上我们的权限只能上浮200个基点。这段时间应该都是这个水平，是否再变化要看监管部门的通知。”

该理财经理告诉记者，“此前最高的时候一年期美元定存利率能达到5.5%左右，目前的利率和之前最高的时候比，降低近一半了。”

此外，人民币存款方面，多家银行也表示目前整体处于降息通道。“暂时还没有收到具体的调息通知，但目前整体都处于降息趋势，可能随时会下

调。”上述多家银行理财经理表示。

防范汇率风险

谈及本次存款利率下调原因，多家银行相关业务负责人告诉记者，主要是美元定存产品计息方式发生了改变。“此前，美元定存利率是根据Libor测算的，每天都有一个报价，利率是浮动的，现在转变为以央行挂牌利率加权限上浮的模式，相对比较固定了。”

业内人士指出，监管部门对美元存款利率的调整或与汇率有关。自今年1月以来，人民币兑美元汇率已下跌逾6%。6月7日，据外汇交易中心公布，银行间外汇市场人民币对美元汇率中间价报7.1196元，较前值调降121个基点。

央行上月表示，将坚决遏制汇率大幅波动，研

究加强美元存款自我监管。央行在声明中指出，金融机构、企业和居民对汇率的预期总体稳定，这是外汇市场平稳运行的坚实基础和有力保障。监管机构将共同引导预期，必要时纠正顺周期和片面行为，遏制投机行为。

对于人民币存款利率的下调趋势，光大证券首席金融业分析师王一峰认为，当前核心存款长期利率水平显著高于市场利率，存款定期化背景下调整必要性增强；同时，贷款需求走弱压制新发生贷款定价，滚动重定价因素对存量贷款利率压制仍在。在资产负债两端共同挤压之下，银行体系净息差收窄压力仍存，净利息收入增速有进一步下行趋势，迫切需要银行体系进一步加强负债成本管控，增强银行体系抗风险能力，进而稳定净利息收入水平。

据《中国证券报》

