

# 碧桂园“有质量的发展”获认可 多家机构评级“买入”

多家投资机构近期集中发布研报，调高碧桂园（HK.2007）投资评级，看好未来盈利增长，建议增持买入。本周，招商证券调升碧桂园投资评级，由「中性」至「买入」，目标价维持不变。同一天，花旗集团发表研究报告指出，碧桂园恢复能力较预期更强，在近期股值回落至吸引水平下，维持予其「买入」评级及目标价 18.33 港元。国际大行摩根大通也在近日研报中预计碧桂园第四季销售增长将加快，而公司财务状况稳健，现金流良好，未来盈利将会稳健增长。该行给予碧桂园评级“增持”，目标价 22.5 港元。截至 19 日收盘，碧桂园股价报 8.23 港元，升幅 2.88%。

**销售增幅看好，盈利持续增长可期。**碧桂园公告显示，2018 年 1-9 月，碧桂园实现权益销售金额 4155.8 亿元，权益销售面积 4406.6 万平方米，同比增长 38.4% 及 27.8%。截至今年上半年，公司的总土储权益金额及权益面积也同样保持领先优势。多家投资机构给予了正面评价。摩根大通在报告中表示，碧桂园上半年未入账销售达 7100 亿元，其中 2250 亿元将于下半年入账，其余大部分会于明年入账，而该批未入账款项仍未计入 2018 年下半年新合同销售当中。此外，摩根大通称，碧桂园第四季可出售资源为 2420 亿元人民币，假设去化率 60%，预计第四季销售增长将加快至 64%，全年增幅将达到 42%。预计公司未来盈利将会稳健增长。招商证券则在报告中表示，碧桂园土储丰富、财务稳健，已经为可持续的盈利增长做好准备。虽然三四线城市的房地产销售受到棚改政策调整的影响较大，但碧桂园 2017 年的销售中只有 2% 的销售额与这一政策直接相关。

2018 年前 9 个月，三四线城市项目的去化率依然高于一二线城市项目，销售受到政策的影响微乎其微。花旗银行称，碧桂园“比我们之前的预期恢复得更好”，“公司计划在未来 5 年内投资 800 亿元用于机器人业务。通过使用建筑机器人，可以降低至少 10% 的建筑成本并提高建筑的安全性及质量。”

**融资能力强劲，净借贷比率低于同行。**近

期，各地房地产调控政策持续升级，行业融资条件步步收紧，房企资金压力凸显。申万宏源分析师王胜认为，在行业销售增速下行的背景下，融资能力的差异将决定房企的生存状态。数据显示，2018 年上半年，170 家房企的净负债率（永续债作为权益）约为 92.56%，较期初上涨 4.04 个百分点。60 家重点房企的整体平均融资成本由 2017 年末的 6.03% 增至 6.33%。同期，碧桂园的净借贷比率仅为 59.0%，上市以来连续 11 年将净借贷比率保持在 70% 以下，此外，借贷成本也大幅低于行业平均水平。良好的现金管理能力带来充裕的现金流。中报显示，截至今年 6 月 30 日，碧桂园净经营性现金流连续第三年为正，账面拥有可动用现金余额 2099.1 亿元，此外，还有 2813.9 亿元未动用银行授信。9 月 19 日，碧桂园成功发行 9.75 亿美元双年期优先债券，并获最高约 2.2 倍认购。据了解，这是自 2018 年 5 月市场剧烈震荡以来，内房股最大规模的债券发行，其中部分年期长达 5.3 年，更是 2018 年 2 月以来内房股最长年期的发行之一。在 10 月 11 日举行的投资者开放日活动上，碧桂园首席财务官兼副总裁伍碧君表示，公司当前融资渠道通畅广泛，现金充裕，销售回款率高，净借贷水平健康，且获得金融机构的信任和支持，融资额度充足，会争取给投资者创造更多价值，“对于股东的派息不会降低。”

**回购显示信心，盈利能力看好。**此外，碧桂园还多次出手回购股票。公告显示，碧桂园于 10 月 16 日回购 1000 万股，占已发行股本 0.0462%，每股回购价介乎 8 至 8.18 港元之间，涉及总额共 8109.96 万港元。据统计，碧桂园今年内于联交所累计回购 9685 万股，占已发行股本 0.4455%。业内人士分析认为，今年以来，地产股遭遇整体下跌，申万房地产行业指数已经相较一月底出现腰斩。碧桂园作为行业龙头，积极回购股票，表明公司认定自身股价被低估。多次回购股票展示了公司现金充裕的雄厚实力和对未来发展的信心。在公司资本运营效率得到保障的前提下，企业盈利能力看好，股东回报有望继续增加。

# 2018五角场创新创业大赛闭幕 提升服务能级 营造双创氛围

10月12日，“锐意创新，聚力同行”——2018五角场创新创业大赛决赛及闭幕仪式在复旦大学举行。各路创业精英开展了一场关于创新与突破的终极对决。

2018五角场创新创业大赛由杨浦区政府、市人社局联合复旦大学、上海交通大学、同济大学等9所高校共同主办。依托8+2+X创业服务平台中双创资源汇聚优势，整合辖区内8家科技园区、2家创业服务基地及60余家创服机构、孵化器、高校等创业资源，全力打造立足杨浦、面向上海、具有一定影响力和吸引力的高层级赛事。

## 近500家企业历经5个月角逐

本届大赛累计报名项目近500家。相较往年，今年吸引了全国各地及海外的优秀创业项目前来一争高下，项目涉及人工智能、区块链、共享经济、新材料等多个热门领域，参赛项目整体的质量、成熟度及市场竞争力较去年更上一个台阶。经过五个多月的激烈角逐，经历层层选拔，最终13家企业晋级决赛。

据了解，今年大赛的创新创业服务充分体现杨浦特点、五角场特色。一方面，新增四场高校专场，来自全国各地的高校学子带



着优秀项目汇聚复旦、同济、上财大、上理工等四所高校舞台，展开同台竞技，数十个优秀创业项目脱颖而出。另一方面，为创业企业、创业者提供了令人心动的“服务菜单”，颁发总额近50万元的大赛奖金，对接超100家国内投资机构，超50家专业媒体宣传，开放“创业五角场”8+2+X创业服务平台60余家成员单位资源，直通杨浦区“创业之星”评选决赛、大学生科技创业基金会雏鹰计划，享受杨浦近30家政府机构服务团VIP专业服务、赛后为创业企业开展创业公益秀——专题展示、人才招聘活动等。

## 首设大企业和初创企业对接会

值得一提的是，大赛专门设置了两场大企业、初创企业对接会。宝马、SK海力士、百度、百联、华平、海尔等世界500强、上市企业与60余家初创企业对接洽谈，深化垂直领域合作。如新增业务订单，对符合业务发展需求的项目，大企业会采购其业务；对于前沿的技术，大企业可采取联合开发的方式与创业企业共同研发，利用自己的专业团队与技术，帮助创业企业更快成长等。

此外，此次大赛还通过开展大赛海报有奖征集活动，向区域内9所高校、60余家创业服务机构发放《创业地图》等系列活动，进一步提升创新创业服务能级，营造五角场地区浓厚的创新创业氛围。

五角场创新创业大赛举办五年来，累计近1500家创业团队报名参与大赛，已评选出“创业新锐”“创业新苗”“优秀创服机构”等奖项80余个，参与投资机构400余家，线上线下观众参与数万人次。随着品牌影响力逐渐扩大，越来越多的优秀创业服务机构、投资机构、优秀项目都将汇聚于此，辐射杨浦乃至整个上海。

# 2018创客嘉年华开启三日狂欢 人工智能点亮创智天地

10月12日至14日，2018创客嘉年华在创智天地盛大举行。连续第七年，吸引来自世界各地数以万计创客欢聚于此，共同见证一年一度高水准、高规格、高含金量的科技盛会。不论是创客还是普通大众，“创客精神”将大家集结于杨浦五角场这片科技乐土，打造出一片全民可参与的、近距离可触摸的、集聚最新最潮技术的科技高地。

## 科技与灵感碰撞 动手点亮生活

灵感付诸实践，科技改变生活。在万众创新、大众创业的“双创”时代，创客嘉年华不仅是一场创意的狂欢，更是创客们付诸实践，用科技真切改变的生活。此次创客嘉年华涉猎领域广泛。时下流行的无人机，在动手操作中体验科技带来的便捷与乐趣。

有“空中F1”之称的X-fly，此次以表

演赛+体验的形式落地创客嘉年华，为极限运动爱好者和科技发烧友带来身临其境的空中飞行。来自不同国家的机器人也在此集结，越野拉力、机甲格斗、拳击、废柴机器人……带来炫酷有趣、海陆一空的机器人大战。另有最新创下吉尼斯纪录的魔方机器人、带你走进童话世界的角色扮演机器人、日本明星创客机器人乐队RobotBand、哈利波特魔法系Ext-Broom飞天扫帚等诸多互动艺术装置。

## 论坛紧跟热点 人工智能引热议

2018创客嘉年华着眼“教育”、“创造与智造”、“科技与艺术”三大核心板块，探讨与人工智能结合的可能性。全国知名的创客、科技艺术家、创客教育大咖亲临现场分享所思所想。

教育论坛以“开源硬件与创客教育”为

题，回顾了开源硬件与创客教育融合的现状、畅想了创客教育实施人工智能科普活动的可行之路。论坛吸引诸多科技、教育界人士汇聚一堂，就人工智能如何为创客教育赋能进行了热烈的讨论与互动。

在科技创新领域卓有建树的涂鸦智能全球化智能平台、世界排名前列的语音AI交互平台思必驰以及swtich science的科技大使高须正和先生等参加了创造与智造论坛活动，从制造到创造再到智造，分享他们所见到的时代趋势，共同探讨人工智能在智能硬件领域的运用前景。

科技需要艺术之美，艺术也需要科技赋能。本次嘉年华数位全球顶尖艺术大师空降创客艺术论坛：影像艺术家江宏庆引用四个有关人类未来的“一分钟影像”探讨数字时代如何定义自我；纽约设计师、音乐人、教育家 Benjamin Bacon 从视觉影像作品出发畅谈艺术与科技的未来；当代华人新媒体艺术风潮代表人物林俊廷则分享了如何用新媒体转译中国文化与美学，诠释属于华人的内涵。凡此种种让大众深刻感知人工智能与新媒体、科技与艺术之间的紧密联系。

## 科技以人为本 绿色环保先行

科技发展、以人为本，绿色才能开启美好未来。创客嘉年华秉持环保理念，自2017年以来，嘉年华实现展会零废弃。创客们变废弃资源为手作艺术品，用行动引领公众重视环境，变废为宝。基于活动的影响力，今年主办方更进一步深化了展会环保的目标，邀请每



一位到场观众、展商自觉进行垃圾分类，实现资源再利用。在场者真切感受到创客嘉年华不仅是好玩的科技盛会，更是美好生活的缩影。

创新创造是这个时代发展的原动力。创客文化，犹如一股源泉汩汩不断。作为国内领先的知识创新社区，创智天地将“创”“智”二字贯穿始终。以创客嘉年华为契机，将创新思维融入大众生活的日常，启迪大众思考与实践，让创客文化和创客精神与平凡的生活相遇，让每一个生活其中的人都能感受科技引领下的美好生活。

