

# 雪球访谈

手握巨量土地储备，阳光城价值几何？

2017年07月24日

雪球

聪明的投资者都在这里

## 免责声明

本报告由系统自动生成。所有信息和内容均来源于雪球用户的讨论，雪球不对信息和内容的准确性、完整性作保证，也不保证相关雪球用户拥有所发表内容的版权。报告采纳的雪球用户可能在本报告发出后对本报告所引用之内容做出变更。

雪球提倡但不强制用户披露其交易活动。报告中引用的相关雪球用户可能持有本报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能与这些公司或相关利益方发生关系，雪球对此并不承担核实义务。

本报告的观点、结论和建议不构成投资者在投资、法律、会计或税务等方面的任何操作建议。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，根据本报告做出的任何决策与雪球和相关雪球用户无关。

股市有风险，入市需谨慎。

## 版权声明

除非另有声明，本报告采用知识共享“署名 3.0 未本地化版本”许可协议进行许可（访问 <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/deed.zh> 查看该许可协议）。



# 访谈嘉宾



扑扑初心

## 访谈简介

本期访谈我们请到了雪球人气用户@扑扑初心来与大家聊聊在一二线城市储备了2000多万平土地的\$阳光城(SZ000671)\$~

@扑扑初心认为阳光城与融创类似，公司在2014-2016年通过并购储备了大量土地，截至目前阳光城土地储备约2600万平，其中500万平已售未结。阳光城的土地储备主要集中在一二线城市，其2017年一季度的销售单价超1.6万元/平米，考虑到涨价因素，阳光城在手货值约3500亿元，而阳光城2016年报表收入仅为200亿元。

那么持有巨量土地的阳光城目前是否被低估？未来可能面临哪些风险因素？速来提问~

利益披露：@扑扑初心持有\$阳光城(SZ000671)\$。

免责声明：本访谈基于嘉宾认为可靠的已公开信息，但嘉宾无法保证信息的准确性或完整性。在任何情况下，本访谈中的信息或所表述的意见不构成对任何人的投资建议，投资决策需建立在独立思考之上。

[\( 进入雪球查看访谈 \)](#)

本次访谈相关股票：阳光城(SZ000671)

以下内容来自[雪球访谈](#)，想实时关注嘉宾动态？立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧！

**[问] 战斗1314：**

关于[\\$阳光城\(SZ000671\)\\$](#)，对[@扑扑初心](#)说：671有商业项目吗 货值中纯住宅和商业比例是多少

**[答] 扑扑初心：**

阳光城有商业，但占比不高。目前阳光城的纯商业集中在广州南沙，其他多为住宅配套商业。总体看，个人预估商业占总储备的20%左右。

**[问] 纪念冉闵：**

关于[\\$阳光城\(SZ000671\)\\$](#)，对[@扑扑初心](#)说：在加息预期强烈，shibor 飚涨背景下，阳光城的负债利率预计能降低多少？

**[答] 扑扑初心：**

目前货币政策偏紧，纯房地产企业融资压力很大。未来1-2年，如果阳光城继续维持高负债滚动经营，融资利率不太可能大幅下降；如果阳光城不再激进扩张，逐步去杠杆，预计融资利率可以压到6%-7%。

**[问] 逆向价值：**

关于[\\$阳光城\(SZ000671\)\\$](#)，对[@扑扑初心](#)说：请教2600万平是土地面积，还是建筑面积？

**[答] 扑扑初心：**

建筑面积。

**[问] 图样图森破2017：**

关于[\\$阳光城\(SZ000671\)\\$](#)，对[@扑扑初心](#)说：在习大大“房子不是用来炒的”政策调控下，未来三年业绩怎么看？

**[答] 扑扑初心：**

阳光城的储备集中在1-2线，基本都是实际需求在支撑，炒房影响不大。未来三年业绩，看公司战略指引，至少1000亿销售额是靠谱的。

[问] nonononoyes:

关于\$阳光城(SZ000671)\$, 对@扑扑初心 说: 扑扑兄, 阳光城不像一线地产商那样每月公布销售数据, 请问您如何跟踪它的销售情况? 另有一问: 阳光城今年上半年的销售成绩非常不错, 扑扑兄如何预测阳光城今年下半年和明年的销售情况? 毕竟现在处于严厉的调控阶段, 不知扑扑兄如何看待这个问题。谢谢!

[答] 扑扑初心:

数据我看克而瑞。销售看公司战略及调控情况, 不可知的因素较多。房地产调控了二十年, 调控只能延后需求, 不能消灭需求, 只要公司能挺过低谷就能翻几倍。

[问] 时光传说:

关于\$阳光城(SZ000671)\$, 对@扑扑初心 说: 今年房价高位, 各路房企为保证市场份额积极抢地, 高价拿地的风险很大。阳光城如何才能避免或者降低这一风险?

[答] 扑扑初心:

这是行业问题, 阳光城的优势两点: 1、历史经低价拿的地已增值; 2、民企, 未来并购小地产商时决策快。

[问] 最牛攻城狮:

关于\$阳光城(SZ000671)\$, 对@扑扑初心 说: 关于现在房地产调控的情况, 对于现在及1年内的房地产业有多大影响? 对阳光城的影响如何? 对阳光城未来1-两年的业绩走向如何看?

[答] 扑扑初心:

未来1-2年报表业绩已经锁定, 目前的调控对报表业绩基本没影响, 对预售会构成影响, 不过房地产调控了二十年, 调控只能延后需求, 不能消灭需求, 只要公司能挺过低谷就能翻几倍。

[问] 流水wan:

关于\$阳光城(SZ000671)\$, 对@扑扑初心 说: 对比新城, 阳光城有哪些优势?

[答] 扑扑初心:

回撤风险更小。

[问] 琴台知音：

关于\$阳光城(SZ000671)\$，对@扑扑初心 说：老兄对阳光城的管理团队评价怎样？在目前房地产市场有何种作为才会令您满意？谢谢！

[答] 扑扑初心：

林总能把一个小公司带到今天，且集团层面还有很多优质资产，管理团队自然没得说。我的预期就是年1000亿销售额，达到这个目标就很满意了。

（完）

以上内容来自[雪球访谈](#)，想实时关注嘉宾动态？立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧！

没别的  
就是比人聪明。



雪球

聪明的投资者都在这里