

中国房地产 企业月报

5 月刊

2019 年

 易居企业集团·克而瑞



企业分析

【合约销售：5月业绩同比增速有明显回落】

表 1：2019 年 5 月 39 家监测企业销售业绩表现（亿元）

企业名称	2019 年 1-5 月 累计金额	累计同比	2019 年 5 月 单月金额	单月同比	单月环比
万科地产	2681.3	12.2%	585.2	36.5%	-2.7%
中国恒大	2315.1	-8.9%	535.0	27.9%	-8.4%
碧桂园（权益）	2183.5	-4.3%	511.1	-2.8%	8.2%
保利发展	1900.1	22.5%	429.3	20.2%	14.7%
融创中国	1630.2	12.0%	440.3	15.1%	12.6%
绿地控股	1238.8	15.3%	290.0	-18.1%	20.4%
中海地产	1228.8	33.3%	286.2	30.9%	10.4%
新城控股	929.4	38.3%	248.3	49.2%	16.1%
华润置地	890.2	34.9%	200.0	27.9%	12.4%
龙湖集团	840.8	10.5%	200.0	14.1%	2.0%
招商蛇口	729.8	40.6%	171.5	68.0%	-4.3%
世茂房地产	718.6	39.3%	160.0	51.4%	6.0%
阳光城	663.0	33.9%	161.4	33.4%	0.2%
旭辉集团	661.2	30.1%	159.9	26.2%	1.7%
金科集团	655.7	59.8%	173.0	122.9%	-12.3%
金地集团	646.1	33.2%	144.9	22.0%	-11.2%
中南置地	620.7	26.9%	157.9	21.2%	2.5%
正荣集团	552.1	12.7%	144.8	24.5%	1.5%
中国金茂	544.6	-4.1%	133.4	64.5%	4.3%
华夏幸福	516.0	-26.4%	109.9	-9.2%	9.8%
融信集团	466.5	4.3%	110.9	-9.2%	8.6%
雅居乐	456.1	19.6%	113.0	30.6%	22.4%
富力地产（权益）	442.3	1.8%	105.1	0.4%	18.0%
远洋集团	432.7	40.7%	100.0	38.7%	-10.7%
奥园集团	383.3	35.3%	100.2	33.6%	4.7%
绿城中国（不含代建）	374.1	6.6%	106.1	-5.3%	22.0%
荣盛发展	327.5	11.7%	88.1	30.3%	21.7%
越秀地产	285.1	51.0%	73.1	57.2%	6.0%
合景泰富	284.9	11.2%	63.1	12.7%	-6.0%
中骏集团	282.0	62.8%	67.9	114.1%	19.1%
佳兆业（权益）	281.1	76.5%	75.8	101.2%	13.3%
时代中国	256.1	25.1%	64.6	36.4%	24.7%
首创置业	248.2	57.2%	60.2	25.9%	23.1%
宝龙地产	225.2	85.6%	64.7	83.5%	20.2%
禹洲集团	212.9	15.2%	51.5	25.3%	0.3%

建业地产（不含代建）	169.0	28.4%	50.9	7.6%	39.8%
保利置业	158.3	-24.3%	42.3	-55.5%	-3.9%
当代置业	119.2	31.7%	42.2	71.0%	80.8%
花样年	95.5	14.4%	27.9	38.8%	51.4%

数据来源：《2019年1-5月中国房地产企业销售TOP100》排行榜

注：除部分备注的企业外，数据口径均为全口径；去年同期数据来源为企业公告，若无公告数据，则来源为排行榜

核心观点：

1、2019年5月，重点城市房地产市场有降温表现，成交量再次步入下降通道。1-5月，TOP100房企整体销售操盘业绩规模近3.5万亿元，同比微增4.1%。在权益口径下，虽然从单月环比来看，百强房企5月的整体销售规模较上月环比增长8.8%。但5月受主要城市成交下滑影响，百强房企单月业绩同比增速较3、4两月的12.2%和16.6%有明显回落，仅在5.7%左右。

2、虽然2019年5月市场表现较3、4两月有所降温，但TOP100房企特别是规模上市房企的销售走势强于行业整体，其中不乏一些房企表现较为突出。5月，39家典型上市房企中有31家房企销售规模环比增长，10家房企环比增速在20%以上。其中，当代置业、花样年、建业地产、时代中国单月业绩环比增速较高。

3、从2019年1-5月企业的累计业绩表现来看，宝龙、佳兆业、中骏、金科、首创、越秀等房企销售表现较为突出，累计销售增速明显高于行业平均水平。TOP3龙头房企中，碧桂园1-5月实现全口径销售金额3075.4亿元，5月单月实现720亿元，环比小幅提升。万科、恒大5月单月的业绩规模虽然较上月有小幅下滑，但也分别达到了585.2亿元和535亿元。

【企业拿地：企业拿地回归理性】

表 2：2019 年 5 月 31 家监测企业新增土地统计表

单位：万平方米、亿元、元/平方米

排名	企业名称	2019 年 5 月新增土地					2018 年月均新增土地		
		建筑 面积	成交 总价	平均 楼面价	建筑面积 环比	成交总价 环比	建筑 面积	成交 总价	平均 楼板价
1	碧桂园	1264	460	3638	50%	77%	1079	262	2433
2	绿地控股	577	130	2260	85%	133%	404	75	1844
3	世茂房地产	288	77	2687	-24%	-25%	86	52	6124
4	富力地产	278	73	2626	-	-	126	33	2583
5	中梁控股	264	88	3323	24%	44%	210	61	2896
6	荣盛发展	245	96	3938	371%	69%	59	14	2341
7	新城控股	200	60	2979	44%	-60%	288	74	2561
8	融创中国	192	75	3905	-70%	-82%	468	169	3620
9	金地集团	167	133	7977	183%	130%	73	71	9729
10	中国恒大	149	33	2245	-42%	-26%	599	97	1622
11	万科地产	128	114	8928	-57%	-30%	392	224	5708
12	龙湖集团	127	133	10432	145%	98%	156	93	5972
13	招商蛇口	106	46	4366	-22%	-76%	95	74	7811
14	中南置地	105	73	6958	192%	388%	132	56	4253
15	保利发展	102	84	8211	-52%	-46%	255	153	5987
16	阳光城	94	107	11306	-39%	59%	91	35	3779
17	雅居乐	80	66	8310	-	-	80	33	4074
18	旭辉集团	68	52	7647	-81%	-52%	130	85	6527
19	蓝光发展	68	14	1997	-59%	-72%	99	26	2624
20	中海地产	66	19	2803	-51%	-92%	124	86	6916
21	融信集团	63	20	3206	215%	-16%	21	12	6006
22	中国金茂	48	34	7045	-17%	0%	59	54	9125
23	华润置地	47	43	9045	-72%	-65%	177	105	5933
24	祥生地产	35	25	7006	-49%	-20%	49	22	4524
25	绿城中国	32	54	16875	-45%	-23%	41	48	11772
26	金科集团	30	20	6577	-92%	-86%	149	43	2915
27	万达集团	19	6	3209	4%	-83%	45	5	1114
28	正荣集团	18	15	8596	-83%	-82%	101	52	5168
29	新力地产	3	4	13793	-86%	-75%	13	5	4120
-	远洋集团	-	-	-	-	-	61	51	8376
-	泰禾集团	-	-	-	-	-	16	4	2837
总计		4861	2153	4430	-10%	-23%	5678	2174	3829

备注：1、数据来源于 CRIC 监测，与企业公布存在差异。2、由于房企间存在联合拿地的情况，故在计算总计时，剔除该部分的影响。3、不包含港澳台及海外地区。4、华夏幸福的土地中含有大量产业用地和文旅用地且无法区分，暂不计入。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

核心观点：

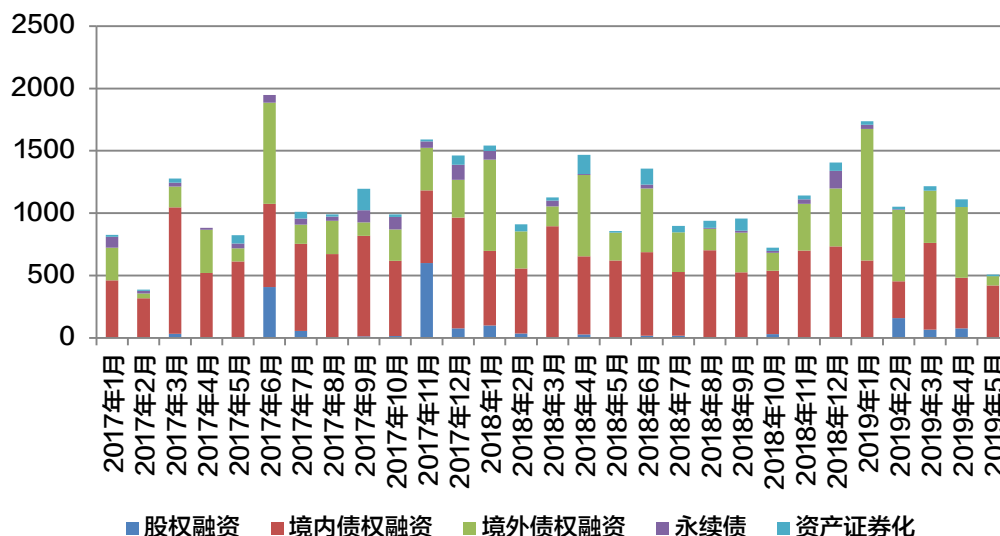
1、从 2019 年 5 月 31 家典型房企月均新增建面来看，受 4 月政策影响，5 月房企土地投资规模出现回调，31 家典型房企中 10 家高于去年平均拿地水平，相比上个月减少了 3 家。本月 31 家典型房企新增总建面达 4861 万平，相比上月减少 10%；总的新增土地成交总价为 2153 亿元，环比减少 23%；其中本月有拿地的房企中，仅有 4 成企业新增土储建面环比出现上涨，相比上月明显减少。

2、从企业表现来看，**本月房企整体拿地偏理性，但富力本月拿地突出**。31 家典型房企中拿地超 200 万平的房企有 7 家，相比上月减少 3 家。富力本月新增土储建面和总价均大幅增长，主要原因是企业在盐城拿下了总建面约为 208 万平方米的三幅相邻地块，其中包含商业办公建筑约 94 万平方米。根据规划，富力将配合盐城发展需求，将该地块打造成集科技、金融、医疗、电商等多功能一体的标杆项目——盐城富力科创城。

3、从新增土地城市分布来看，**本月 31 家典型房企的主要投资布局方向呈阶梯分布，一线城市新增建面占比 8%，二线城市新增建面占比 34%，三四线城市新增建面占比 58%**。三四线城市占比环比上升主要是因为房企加大了在绍兴、常州等长三角三四线城市的投资，但仍不及去年。另外青岛、济南、天津、重庆等强二线城市与一线城市广州新增土地总量较大。

【企业融资：5月房企新增融资额环比下降54.3%】

图 1：2017 年 1 月-2019 年 5 月 85 家监测企业融资额统计图



备注：

- 1、外币融资统一按当月月末汇率换算为人民币，监测数据不含开发贷、一般银行贷款
- 2、企业范围为克而瑞监测的 85 家典型房企

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

核心观点：

1、融资总量：本月 85 家典型房企的融资总额为 508.16 亿元，环比下降 54.3%，同比下降 40.8%。具体的融资方式来看，境内债权融资 421.79 亿元，环比上升 3.55%，境内融资持续活跃，且 5 月有多家房企的公司债获批，如恒大获批发行 110 亿元公司债，碧桂园、龙光、融信、金辉、华发等多家企业计划发行公司债被受理；与此同时，境外债权融资额 74.20 亿元，环比下降 86.9%，占比也环比下降 36 个百分点至 14.6%，主要原因有可能与当前宏观的经济形势有关，于 5 月 10 日美国加增中国商品关税下中美贸易战升级，人民币对美元汇率中间价持续上升，一度突破 6.9 大关。

2、融资成本：2019 年截至 5 月房企新增债券类¹融资成本 7.06%，较 2018 年全年上升 0.66 个百分点。其中，境外债券融资成本达 8.13%，较于 2018 年全年增长 1.08 个百分点。单月来看，5 月单月融资成本 6.40%，环比下降 1.66 个百分点；其中境外债券融资成本 9.80%，较于 4 月上升 0.72 个百分点，主要由于本月房企发行境外债券较少，且主要为一些发行成本历来较高的企业进行发债，从而拉高了本月境外发债的成本，如佳兆业发行了一笔 4 亿美元的境外优先票据，利率 11.50%。

表 1：历年典型房企债券类融资成本

分类	2015	2016	2017	2018 年	2019 年截至 5 月
境内债券融资	5.11%	4.72%	5.59%	5.85%	4.96%
境外债券融资	6.87%	5.41%	6.77%	7.05%	8.13%
合计	5.39%	4.78%	6.23%	6.40%	7.06%

备注 1：仅指境内外发行的各类债券、优先票据、中期票据等，不包含各类贷款等

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、企业表现：2019 年 5 月，融资总量最高的企业为中南建设，融资总量 70.39 亿元，主要为中南多家子公司向银行、信托机构以及其他资产机构进行的贷款融资，同时招商蛇口于 5 月 29 日向向华润信托申请 70 亿元可续期信托贷款，数额也较高；本月境外融资数额最高的为佳兆业于 5 月 23 日发行的一笔 4 亿美元的境外优先票据。2019 年 1-5 月 TOP10 房企融资同比增加 11.32%，也是平均融资额最多的一个梯队；前 5 月融资成本最高的为 TOP31-50 的企业，达 7.09%，较 2018 年增长 0.20 个百分点。

表 2：2019 年 1-5 月各梯队房企融资规模变化（单位：亿元）

企业梯队	融资总额			融资成本	
	2019 年 1-5 月	同比	平均融资额	2019 年 1-5 月	2018 年
TOP10	1,564	11.32%	156.4	7.07%	6.13%
TOP 11-30	2,075	-13.43%	103.7	7.05%	6.68%
TOP 31-50	851	-12.51%	42.5	7.09%	6.88%
TOP 51+	1,138	0.47%	32.5	7.04%	5.92%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【营销策略：折扣力度略有提升，最高 9 折】

表：2019 年 5 月 108 家监测企业亮点营销情况表

营销主题	企业名称	活动时间	地区	内容
联动营销“	屋艺节	5 月 1 日 -5 月 4 日	佛山	佛山三水保利三盘联动，保利中央公园、保利雲上、保利爱乐小镇，全线 96 折；到访即送礼品，成交送家电
			清远	清远保利 4 盘联动，保利天汇 9 折，首付 9 万起；保利花园全线 9 折，首付 7 万起；保利春晓 4 天内签约享 99 折，限量 9 套特价房；保利中央公馆 9 折，推介客户成交可获得 1000 元奖励，老业主赠送一年物业管理费(二者优惠不叠加)
			青岛	青岛保利·天汇、保利·观堂、保利·红岛湾等 8 盘联动；现场以主题活动为主，部分商铺有优惠
	百城联动，五一购房节	4 月 27 日 -5 月 4 日	上海	阳光城上海区域三个项目阳光城·檀悦、阳光城元垄·璞悦、南通丽景湾 PLUS，到访礼、家电礼、抽奖活动
			河南	阳光城河南区域多个项目阳光城·丽景湾、阳光城·丽景公馆、阳光城檀悦、阳光城·翡丽公园、中梁阳光城壹号院、阳光城·文澜府，到访礼、认购砸金蛋、签约礼等
			新疆	阳光城新疆区域项目阳光城·文澜府、阳光城·丽景湾，访有礼、成交有礼、推荐有礼、专享特惠礼等
			贵港	贵港华奥·阳光城悦府五一购房 5 重好礼：假日认购享 95 折特惠；总经理特批 98 折特惠；假日认购送家电礼；老业主带客到访送礼品；假日享 10 套一口价
“我爱你·五月”五月品牌嘉年华	新城控股	5 月	全国	新城通过全国吾悦广场打造“我爱你·五月”主题活动，以“让陪伴发生”为传播主线，策划天台喊话视频、VLOG 分享、结合当下热门话题与流量 IP 合作推出趣味漫画等活动，把五月打造成关于爱的陪伴月。其中狂欢“520”期间（5 月 17 日—5 月 20 日），42 座运营期内的吾悦广场以“疯狂 5 小时”、“我爱你·五月”才艺大赛、LOVE RUN、千人汉服婚礼等全感官式营销。
				万科金色梦想 300+超级团购，本次团购政策出台了新规则：同一团购单位在首开及二次开盘中，若认购总套数超过首开认购总套数对应的级别，达到新的团购级别的，二次开盘认购的团购业主们除享受首开团购总套数对应级别的房款优惠外，还可获得惊喜家电包，首开认购的团购业主们也可获得同等家电包

数据来源：企业公告，CRIC 中国房地产咨询决策系统

核心观点：

1、5 月营销力度有所加大，最高折扣出现 9 折~9.2 折，但普遍折扣仍在 9 折以上。同时实物赠送多样化，企业通过送产权车位或物业费来吸引客户。

2、营销活动方面，有不少企业自己“造节”做联动营销，除去上个月龙湖“易房节”，本月

阳光城从4月底开始进行“百城联动，五一购房节”活动，在上海、贵港、河南、新疆等多个区域做联动营销；保利通过“屋艺节”开展多城多盘联动销售，涉及城市包括华南佛山、清远等地，另外华北青岛项目也参与活动。从整体折扣来看，虽然活动主题一致，但是各省或各城市会根据项目情况在活动内容和折扣力度上有一定差别。商业地产方面，新城第三季“我爱你，五月”五月品牌嘉年华活动，通过各地吾悦广场实现提升品牌知名度与影响力，为吾悦广场带来6808万人次总客流量和31.2亿销售业绩。

3、本月企业团购活动营销引关注。4月，长沙万科金色梦想项目发起“万科金色梦想高新区企业员工团购盛会”，与300多家企业合作，推动项目销售。5月开盘，开盘首日即实现销售破8亿，开盘当月销售千余套，营销效果显著。

4、考虑到六月份为企业半年度节点，不少企业为冲业绩或会加大推货量、增加折扣力度，预计会有更多营销活动及亮点出现。

【人事变动：张海民加盟易居中国】
表：2019 年 5 月 108 家监测企业人事变动列表

企业名称	变动人员	变动情况	原职务	现职务	变动分析
碧桂园	杨国安	辞任	独立非执行董事	/	其他工作
	杜友国	委任	/	独立非执行董事	/
雅居乐	张森	辞任	首席财务官	/	个人原因
招商局置地	徐建峰	辞任	公司秘书	/	/
	吴昊	委任	/	公司秘书	/
大悦城地产	曾宪锋	辞任	非执行董事	/	其他工作
	曹荣根	委任	执行董事、执行委员会及薪酬委员会成员	公司审核委员会成员	/
花样年	邓波	辞任	执行董事	/	/
	林锦堂	辞任	非执行董事	/	/
	黄明	辞任	独立非执行董事、薪酬委员会主席	/	工作调整
	柯卡生 张惠明 陈新禹	委任	/	公司执行董事	/
	郭少牧	委任	独立非执行董事	公司薪酬委员会新任主席	/
太古地产	蔡德群	委任	/	公司独立非常务董事	/
保利置业	潘敏敏	辞任	公司秘书及授权代表	/	/
	黄卓谦	委任	副财务总监及该集团财务部主管	公司秘书及授权代表	/
万通地产	冯冠豪	委任	/	第七届董事会董事候选人	/
	江泓毅	委任	/	公司董事长、首席执行官	/
	李虹	委任	/	公司副董事长	/
	王忆会	辞任	公司董事、董事长及董事会战略发展委员会主任委员	公司实际控制人	/
	李虹	辞任	首席执行官	第七届董事会董事	/
	孙华	辞任	董事会审计与风险控制委员会委员	第七届董事会董事	/
雅生活	黄奉潮	委任	地产控股集团总裁	首席执行官和总经理	/
易居中国	张海民	委任	俊发地产 CEO	易居执行总裁	/

数据来源：企业公告，CRIC中国房地产决策咨询系统

核心观点：

1、从 108 家监测企业的人事变动情况来看，五月的房企人事变动局面主要集中在集团总裁、副总裁、财务官等高管的变动。整体数据较上月环比基本持平，整体人事格局较稳定。

2、5 月 6 日消息，**张海民将出任易居企业集团执行总裁，分管创新投资服务平台。**“主要工作内容是发现、评估项目并整合项目资源，推荐给开发商，易居企业集团也会一起参与项目投资。”1992 年，23 岁的张海民加入万科。他在万科担任北京、深圳万科地产营销总经理。离开万科后，张海民相继加入了融科、上海星月投资、沿海地产。2010 年，张海民加入阳光城，成为公司销售额三年十倍增长的功臣之一。2018 年 1 月，张海民履新俊发集团担任地产 CEO 一职，于 2018 年底因个人原因离职。

3、5 月 31 日，碧桂园控股有限公司发布公告宣布，公司独立非执行董事杨国安先生因有其他工作承担将辞任公司独立非执行董事的职务，于 6 月 1 日生效。杨国安先生离任后将委任杜友国先生接任其职位。杜友国 1993 年开始在国内从事房地产开发等商业活动，对房地产、批发零售及机械贸易等业务有丰富的经验。

【战略动态：朗诗剥离旗下部分非地产开发业务】

表 5：2019 年 5 月 108 家监测企业战略动态列表

战略动态	企业名称	主要内容	具体事件
文化产业	融创中国	乐视电视正式更名“乐融”已被纳入融创文化板块	5月7日消息，乐视电视运营主体乐融致新正式宣布更名为“乐融”，同时将发布第五代 Letv 超级电视。据悉，该品牌于 2018 年由融创通过拍卖获得控股权，并被纳入融创文化板块。
能源汽车	雅居乐	雅居乐 2 亿港元入股新能源汽车业务公司	5月8日，力世纪公告宣布，公司与雅居乐集团间接全资附属公司鸿昕投资订立认购协议，向力世纪认购合共 4 亿股新股份。认购价为 0.51 港元，认购股份数目相当于经扩大已发行股份总数的约 5.89%。
	中国恒大	恒大健康收购英国 Protean 掌握乘用车轮毂电机技术	5月30日，恒大健康产业集团有限公司发布公告，宣布其附属公司 National Electric Vehicle Sweden AB (NEVS) 通过将 Protean Holdings Corp 合并入 NEVS 的附属公司 Virtue Surge Limited 的方式，完成收购 Protean。
	中国恒大	广汇汽车：拟与腾讯等公司签订四方合作协议	5月16日，广汇汽车公告称，拟与中国汽车流通协会、重庆长安汽车、腾讯科技共同签订《四方战略合作协议》，充分发挥各方资源优势，在渠道、新营销、二手车等领域积极开展合作，特别是新营销、智慧门店的探索和推进，从而加快公司向新时代汽车经销商的转型升级。
代建	绿城中国	绿城管理受托代建柬埔寨超高层酒店式公寓项目	5月20日，绿城管理集团正式携手易佳国际（柬埔寨）投资有限公司，受托代建易佳国际的西哈努克港房地产项目，总建筑面积超 30 万平米。
	阳光城	阳光城拟与三木集团签订经营管理委托协议 总货值 40.25 亿元	5月24日，阳光城发布公告，三木集团拟将其房地产相关日常经营业务委托给公司经营管理工作。据相关协议，阳光城仅对受托管理项目进行建设和销售等日常经营管理工作，并对输出的管理工作收取固定比例的受托管理费用，不享有其他权益。
跨界合作	万达集团	万达与潮州市政府签约将投资打造大型文旅项目、体育赛事等	5月9日，万达集团与广东省潮州市政府签订全面战略合作协议，双方将在文旅、体育、影视、会展、演艺等领域展开全方位合作。万达集团还将在潮州投资项目，与潮州市政府共同打造潮州城市新品牌。
	雅居乐 富力地产 合景泰富 世茂房地产	世茂、富力及雅居乐等与昆明市政府签约合作 涉商业、旅游	5月12日，世茂房地产控股有限公司、广州富力地产股份有限公司、雅居乐地产置业有限公司、合景泰富集团控股有限公司、英皇集团（国际）有限公司与昆明市人民政府签订合作协议，根据协议合作各方将发挥各自优势，在商业、旅游、影视等多领域开展全方位的战略合作，具体合作范围包括巫家坝等重点片区。
	华侨城	华侨城牵手海南橡胶 拟打造 40 万亩橡胶公园	5月19日，海南天然橡胶产业集团股份有限公司发布公告，拟与华侨城签订国家橡胶公园项目战略合作协议。双方将以“橡胶+文化+旅游”、“林业+互联网+金融”的模式，打造海南国家生态文明试验区第一先行展示区。
剥离业务	朗诗集团	朗诗绿色集团：剥离长租公寓、物业管理等非地产开发业务	5月14日，朗诗绿色集团发布公告称，公司将非地产开发相关业务剥离至控股集团，非地产开发相关业务包括长租公寓、物业管理、建筑设计及园林绿化景观等业务。预期因该等出售事项而录得除税前总收益约 6180 万元，该等出售事项的所得款净额估计约为 9.81 亿元。

数据来源：企业公告，CRIC 中国房地产决策咨询系统

核心观点：

1、 本月房企战略动态主要集中于**政企合作和多元化业务拓展**两方面。政企合作方面，昆明市主动招商，与金茂、富力等五家公司共同签订了协议，在商业、旅游、影视等多领域开展战略合作。**多元化方面，房企动态主要涉及产业地产、代建、能源汽车等业务，另外朗诗主动剥离旗下部分非房地产开发业务，精简业务聚焦地产开发值得关注。**

2、 **雅居乐入股新能源汽车公司，恒大再次收并购完善产业链。**本月能源汽车再次成为房企动态热点，恒大继 3 月收购商用车轮毂电机公司 e-Traction 之后，本月通过收购乘用车轮毂电机公司 Protean 完善能源汽车产业链布局。另外雅居乐也以入股的形式参与了新能源汽车产业，虽然企业回应称目前阶段是财务投资，但是此举也表示其对能源汽车的发展前景看好。

3、 **朗诗主动剥离旗下非房地产开发业务，精简业务提升企业盈利能力。**2019 年以来，已有多家房企表达要收敛多元化业务，聚焦地产开发主业，此次朗诗主动剥离旗下多元化业务同样是基于提升主业发展的战略意图。由于长租公寓、建筑设计及园林绿化景观等业务仍在探索中，项目持续亏损或难以找到盈利模式，对企业经营产生了负面影响，因此企业选择精简这部分业务。