

# 中国奥园收购京汉股份 房地产行业今年首宗股权收购案落地

■本报记者 李万晨

2020年国内地产首宗股权收购案——中国奥园收购京汉股份已经落地。7月15日，京汉股份新的董监高管理团队诞生，其中有6名高管来自奥园系。

## 实际控制人变更

根据股东大会表决通过的议案，第十届董事会由九名董事组成。其中，马军、陈勇、郭士国、申司均、班均为非独立董事，陈辉为职工董事，付细军、曲咏海、张树军为独立董事。第十届监事会由三名监事组成，其中，谭毅、冷阳为非职工监事，甘泉为职工监事。

根据决议，选举马军为公司董事长，谭毅为公司监事会主席；聘任申司均为总裁、杨成为副总裁、蒋南为董事会秘书、林斌为财务总监。新一届管理团队具备丰富的房地产行业管理经验，拥有多家标杆房企从业背景。

公告资料显示，京汉股份新任董事长马军，现为奥园集团执行董事、营运总裁、奥园地产集团总裁，拥有逾20年的房地产行业工作经验，曾任中海天津公司副总经理、奥园集团常务副总裁。

新任董事、总裁申司均将主持公司日常经营管理，申司均具备开发、设计、工程等多端口的房地产行业专业管理经验，曾任香港控股集团株洲公司总经理、碧桂园集团湖南城市公司总经理、奥园集团相关公司总经理。

2020年5月15日，京汉控股、田汉与奥园科星签署《股份转让协议》，京汉控股将其所持有的上市公司2.29亿股（占公司总股本的29.302%）股份转让给奥园科星。双方约定，股份转让价格为5.06元/股，本次股份转让价款合计为

11.60亿元。6月24日，办理完成过户登记手续。

资料显示，奥园广东为100%持股奥园科星的大股东，而奥园广东又是中国奥园于中国境内设立的控股子公司。中国奥园主要从事房地产开发及经营，公司创立于1996年，于2007年在香港联合交易所主板上市，实控人为郭梓文。

此次，京汉股份实际控制人变更为中国奥园实际控制人郭梓文。

## 奥园接棒坚持地产主业

公开资料显示，此次中国奥园入主京汉股份，是京汉股份设立以来的第5次实际控制人变更。京汉股份相关负责人在接受《证券日报》记者采访时表示，“中国奥园作为控股股东，在健康、文旅等方面均有前瞻布局 and 良好发展，京汉股份希望能够借助大股东优质资源，努力实现高质量、可持续发展。相信中国奥园也会支持京汉股份稳健运营，比如此次新一任董事会中，中国奥园委派的董事均有着丰富的管理经验，并具备深厚的房地产开发相关领域的专业知识和管理能力，有行业知名企业的从业经历。”

据了解，近年来，京汉股份将康养产业纳入公司发展战略，公司将住宅与康养结合，住宅为主，康养为辅，依托康养获取粮仓型项目。公司控股股东中国奥园在康养方面具有资源优势，具备运营能力和管理经验，双方未来将发挥协同性。

“房地产开发是京汉股份的主营业务，后续将继续坚持这个大的方向。我们相信，都市圈的发展和城镇化率的提升将为公司房地产开发业务带来新的成长空间。2020年，京汉股份预计将取得适度的房地产销售规模增长，并



将丰富土地储备，加快周转，促进回款，保证现金流贡献。”上述负责人对记者说。

在布局地产开发主业的基础上，京汉股份将业务逐步延伸至新材料等领域，着力培育未来的利润增长点。

公司年产10万吨绿色生物纤维纤维素纤维项目(Lyocell)预计在2020年下半年竣工。该纤维产品可以运用于纺织服装、航空航天、医疗卫生、安全防护等领域，且产品可降解，不会对环境造成二次污染，属于国家鼓励发展的环保型产品，市场前景看好。

“在新的发展时期，京汉股份会继续以健康社区开发为核心，围绕现有的健康养老、文旅等主线布局业务，在努力实现地产主业板块跨越式发展的同时，持续探索新的多元业务模式，力争使各板块业务都能实现高质量、可持续发展。”该负责人表示。

中国奥园是近年来发展迅猛的房地产公司之一。2019年，中国奥园总体

销售额达1330.6亿元，首次进入千亿俱乐部；2016年至2019年，奥园地产销售年复合增长率达66%，高于行业平均水平。

据财报显示，京汉股份土地储备总建筑面积约123.7万平方米，货值约100多亿元。

天风证券房地产首席分析师陈天诚认为，从行业层面来看，兼并重组被认为是房企增强核心竞争力、优化产业结构和资源配置的重要手段。特别是最近两年，股权层面的直接收购越来越多，整个行业加速整合越来越明显；而从企业层面来看，对于中型资金实力较好的房企，为了提升市占率和发展速度有更加主动的加速并购的意图，而对于被收购标的来看，引进战略投资者以维系企业正常运营，改善经营管理，来获得更好发展。我们认为房地产行业并购的趋势还会持续下去，长远来看，这也有利于行业格局的优化。

# 42份中报业绩快报率先发布 逾六成公司净利同比增长

■本报记者 张颖

进入7月份，上市公司中报预告、业绩快报披露已进入密集期，中报行情无疑成为市场普遍关注的一条投资主线。

众所周知，相对于中报业绩预告，业绩快报准确性更高，因此更具有参考价值。《证券日报》记者根据同花顺统计发现，截至7月19日，沪深两市共有42家上市公司发布了2020年中报业绩快报。其中，有26家公司中报净利润实现同比增长，占比61.9%。值得关注的是，净利润实现同比翻番的公司有6家，分别为傲农生物、春秋电子、厦门钨业、思源电气、山东路桥、三人行。

记者进一步统计发现，在已公布业绩快报的公司中，公布业绩快报的42家公司上半年全部实现盈利。其中，有27家公司2020年上半年归属母公司股东的净利润在1亿元以上。净利润最高的是川投能源，2020年上半年实现净利润12亿元，同比增长7.86%，其次是中国中免、中材科技、片仔癀等3家公司，净利润分别为9.305亿元、8.843亿元和8.6亿元。

从行业分布来看，上述26家双增长公司，主要集中于公用事业，有5家公司上榜，另外，非银金融、电子和农林牧渔等三行业均有3家公司上榜。

对于公共事业的业绩，乾明资产研究员陈雯雯告诉《证券日报》记者，近年来随着国内能源改革、清洁化解决方案的推广以及物联网、云计算等新兴技术对公共设施的改造和升级，公用事业企业具备了综合服务提供商的转型契机，预计行业将迎来结构性改善，公用事业智能化将成为未来3年-5年重要的投资方向之一。

“从中报业绩看，农林牧渔行业延

续了2019年以来的增长态势。”接受《证券日报》记者采访的华辉创富投资总经理袁华明认为，受复工复产和进口波动影响，农林牧渔板块景气度二季度比一季度有所提升，预增企业占比、增速两项关键指标都是上半年各行业中最为突出的。结合疫情和全球经济发展态势，农林牧渔行业下半年维持业绩成长的概率较大，但增速应该没有上半年突出。农林牧渔是少有的在不确定性的市场中业绩确定性突出的行业，去年以来，行业整体走势亮眼，一定程度上是享受资金抱团的溢价。

众所周知，业绩是上市公司的“试金石”，股价最终由公司业绩优劣来左右。

统计发现，在上述26家中报净利润同比增长的公司中，7月份有13个个股跑赢同期大盘，占比达5成。其中，东北证券、厦门钨业和中材科技等3只个股月内累计涨幅均超20%，分别为23.4%、22.7%和20.6%。

“坚持价值投资理念，要抓住未来可持续增长的机会。”前海开源基金首席经济学家杨德龙告诉《证券日报》记者，长期来看，绩差股、题材股都会继续被边缘化。后市可以重点关注消费白马股、券商股以及新兴科技股的投资机会。

展望后市，长城证券认为，目前，市场长期逻辑并未改变，国内经济保持恢复节奏，企业盈利大概率拐点已现，流动性拐点仍未到来，监管改革引领市场朝长期健康方向发展，短期市场调整不改长期逻辑。在全市场估值中枢已经抬升的当下，后续上涨节奏将趋于平稳，震荡向上的概率较大。配置方面，进入中报业绩密集披露期，市场主导因素将逐渐回归到公司业绩上来。

# 北京租客“开始回来了” 长租公寓忙打折揽客降空置率

■本报记者 王丽新

7月18日，刚刚大学毕业加入链家的山东女孩小李(化名)敲开了门头沟高家园路某社区一处业主的门。与她同来的是在北京工作已经两年多的租客小娜(化名)和《证券日报》记者，但这一场带着，最终没有成交。

“我刚来北京没多久，第一步是做租房业务的经纪人，这个月接待了一些客户，有些是在海淀工作的普通上班族，有些是跟我一样刚来北京的毕业生。”小李告诉《证券日报》记者，“同事跟我说，这个月租房的人比以前多了，但是价格变化不太大，好在都可以议价，一般能签合同的基本上要比业主报价低上一两百元。”

疫情给北京的租房市场带来冲击，消失的租客让原本应该释放的租赁需求“哑火”。不过，7月的第三个周末，《证券日报》记者通过实地走访调查发现，市场逐步有了起色，虽然还没有恢复到去年同期的水平，但传统的6月份毕业租赁旺季延迟需求在7月份开始释放，年轻租客的涌入让北京的长租公寓运营商也稍微缓了口气，交易量有所上行。

## 延迟租赁需求开始释放

“租赁市场最近活跃有很多原因，比如最近有些业主卖房，让这些房子原本的租客不得不重新租房，这类现象也存在。”在门头沟一家本土中介门店里，某经纪人告诉《证券日报》记者，还有些租客合同到期，想换房也增加了一些新的需求，但主要还是疫情得到控制后，小区出入方便，流动人口返京等租房需求，让这个市场开始出现回暖的迹象。

“我是因为合同到期，房东要卖房才换租的。”小娜告诉《证券日报》记者，“我在海淀上班，公司有班车，门头沟有很多老社区，房租便宜，就选择在这里重新租房了。”7月18日和7月19日两天，《证券日报》陪同小娜看了10来套房，有老社区、新社区，还有长租公寓，最终小娜选择了某个老社区的一套房子。但是，对她来说，房租一年涨了1200元。

据贝壳研究院数据，北京7月份上半月成交量相比6月份下半月上涨2.6%，成交均价相比6月份下半月下降2.6%，相比去年同期下降5.8%。

“疫情得到有效控制后，租赁市场恢复较快。”贝壳研究院高级分析师黄卉向《证券日报》记者表示，7月份是传统的租赁旺季，由于北京疫情反弹的影响，6月份毕业租赁旺季推迟，在疫情得到控制后，延迟的租赁需求开始释放，包括流动人口的租房需求，已

租人群的换租需求、高校毕业生的租房需求等。

“总体来看，受疫情影响，租客与去年同期相比明显减少，今年上半年房子不好租，成交周期也相对延长，导致整体房租水平下滑。”诸葛找房数据研究中心分析师陈雷向《证券日报》记者表示，随着疫情逐步得到控制，这种情况将会逐渐好转，北京的租赁市场需求依旧很大。

## 预计下半年将进入常态化

在《证券日报》记者陪着小娜租房的过程中，小娜看了两套自如的房子，一套是租金价格无法承受，另一套原本因为打折出租而很中意，但是最后因为租期太短而放弃了。

近期，为了抓住毕业季的客户，长租公寓企业自如以亿元补贴的量级搞了一次普惠活动，北京等地区的租客，友家住一年免2个月租金，整租住一年最高免1.6个月租金。

“每年暑假推出优惠活动获客是常规动作，今年的特点是以毕业生6月份就来了，但实际上7月份才进入北京租房。”带小娜看房的自如管家告诉《证券日报》记者，“不过最近租客确实多了起来，除了毕业生，还有其他租赁需求也有所活跃。”

“按照去年毕业季租赁旺季的情况，6月份十个租房的客户中可能有七八个是毕业生，今年则只有两三个，差距还是很大的。”

“租房市场的回温对长租公寓企业是利好，租赁成交量的上升，也会促进长租公寓的出租，降低空置率。”黄卉向《证券日报》记者表示，在此期间，长租公寓运营商要抓住机会，开展优惠活动拓展客户。

“长租公寓市场在疫情的冲击下仍面临严峻考验。”陈雷向《证券日报》记者表示，租赁市场交易冷淡，空置率上升，房租下降，不少业主收到长租公寓平台的降价要求，解约风波沸沸扬扬等难题仍难破解。在长租公寓本身就面临着亏损扩大的情况下，原本就脆弱的现金流状况预计短期内难以恢复。

“随着疫情得到有效和稳定的控制，预计7月份至8月份一线城市租赁市场将保持回温状态。”黄卉向《证券日报》记者表示，这对于长租公寓企业来说是提升出租率的重要时机，预计租赁市场下半年将进入常态化。

一家长租公寓运营商的管家告诉《证券日报》记者，“今年春节以来，我们就停止拿房了，目前出租的都是库存房，有些与业主签订的租期即将到期的，会打七折出租，希望降低空置率。不管怎样，从7月份的表现来看，租客‘终于还是开始回来了’。”

## 聚焦中报业绩

# 川恒股份上半年净利同比增46.09% 定增项目将在全球饲料磷酸盐市场有优势

■本报见习记者 许姣姣

7月18日，川恒股份发布2020年中报，2020年上半年实现营业收入8.05亿元，同比增长1.06%；实现归属于上市公司股东的净利润8282.75万元，同比增长46.09%；实现扣非净利润7984.41万元，同比增长27.09%。

川恒股份表示，经营业绩较上年同期发生变化的主要原因为上半年主要原材料价格下降，因此主要产品成本有所下降，虽然销售单价也有所降低，但不及成本下降幅度大，因此毛利率同比上升，且期间费用也同比下降，经营业绩同比上升。

## 丰富上游矿产资源 降低产品成本

川恒股份主营业务为磷酸及磷酸盐产品的生产、销售，其终端产品饲料级磷酸二氢钙的国内市场份额和出口数量均处于行业首位。磷矿石、硫酸、硫磺是川恒股份生产所需的主要原材料。

财报显示2016年、2017年、2018

年和2019年1月份-9月份，川恒股份磷矿石、硫酸、硫磺合计采购金额在采购总额中的占比为51%、57%、52%、60%，占比较高。据生意社数据监测显示，截至7月18日，30%品位磷矿石市场参考均价为380元/吨，较5月9日下跌6.56%。也就是说磷矿石、硫酸、硫磺供应情况和价格波动将直接影响川恒股份生产的连续性和经营业绩。

为了增加公司在原材料采购中的议价能力，川恒股份的控股股东川恒集团收购了福泉地区最大的磷矿开采企业福泉磷矿90%的股权，并承诺在36个月内履行所需的程序后，将其所持有的福泉磷矿股权或资产转让给公司或公司的控股子公司。届时，川恒股份将拥有3宗矿业权，磷矿资源保有储量约1.9亿吨，具有150万吨/吨(技改后达到250万吨/年)的生产规模，完全可满足生产所需。

川恒股份董秘李建向《证券日报》记者表示，预计公司所有磷矿资源整合完成后，公司控制或联合控制的磷矿资源达5.6亿吨，丰富的上游磷矿资源的储备，为公司在磷化工方面的发展提供

了优质、充足的资源保障。

## 饲料级磷酸二氢钙 市场空间巨大

除了持续的良好经营以外，川恒股份正在积极推进再融资事项，6月5日，川恒股份收到中国证监会核发的批复，正式审核通过其2019年度非公开发行不超过8000.2万股A股股票事项，发行募集资金总额不超过10.3941亿元(含发行费用)，主要用于建设20万吨/年半水-二水湿法磷酸及精深加工项目，该募投项目建成后，将新增饲料级磷酸二氢钙14.75万吨/年产量。

我国是目前仅次于美国的全球第二大饲料生产国，在国内市场，饲料级磷酸二氢钙主要用作水产饲料添加剂，而禽畜饲料添加剂则主要使用饲料级磷酸氢钙；在国外市场，饲料级磷酸二氢钙已广泛用于水产饲料和禽畜饲料。

业内人士告诉《证券日报》记者，饲料级磷酸二氢钙属弱酸性产品，对建立胃肠道有益菌群有积极作用，使动物肠道更健康，对提高动物机体免疫、促进

# 奥翔药业上半年扣非净利同比增近八成 原料药行业或将再步入景气周期

■本报见习记者 冯思婕

7月17日，奥翔药业发布了2020年上半年报告，公司实现营业收入2.1亿元，同比增长了62.38%；实现归属于上市公司股东的净利润5259.80万元，同比增长69.46%；扣非净利润4823.27万元，较上年同期增长了79.34%。

对于上半年业绩取得大幅增长的原因，奥翔药业董事长郑志国在接受《证券日报》记者采访时归纳为三点：“首先，随着全球原料药产业的迅速发展，特色原料药和医药中间体市场需求旺盛，公司主要产品均实现了较高的产销率；

第二，持续的高研发投入让公司时刻保持活力，获取了更多新客户和新的业务合作机会；

第三，公司近几年逐步扩大了CMO、CDMO业务规模，今年上半年公司CMO/CDMO业务实现销售收入5073.54万元，同比增长29.37%，占营业

收入25%左右。”

## 高研发投入带来丰富产品线

身处特色原料药这样的高毛利率行业，奥翔药业属于起步较晚发展较快的后来者，营收体量尚处于发展早期。而想要在众多竞争者中脱颖而出，保持企业旺盛的活力与竞争力，奥翔药业的秘诀就是创新。

据悉，奥翔药业的产品具有研发难度大、技术壁垒高、生产工艺独特等特点。产品壁垒较高，使得历年来公司业务毛利率基本保持在50%以上；同时，公司非常注重研发投入，近年来研发投入率均在10%以上，且逐年增加。

公开数据显示，2020年上半年，奥翔药业的研发费用为3419.21万元，同比增长121.5%，占营业收入的16.29%；而2019年全年，公司研发投入为4774.68万元，同比增长了38.9%，研发投入占营业收入比例为15.51%。

郑志国告诉记者，公司目前在研项目数量超过三十个，不仅包括多个已完成工艺验证的原料药产品，也包括十余个已完成工艺优化的产品，还有多个制剂产品处于实验室研发阶段。

“我们储备了大量技术难度高、市场前景良好的待研发项目。在研项目的不间断推进和更新，是公司快速发展的重要保障。”郑志国如是说道。

## 全球仿制药市场巨大

从国内市场来看，今年上半年，我国医疗体制改革持续深化，推进第二批集采落地，鼓励儿童药研发、注射剂一致性评价启动、基药迎变(抗菌药“1+X”用药模式，基药成重要医院考核指标)、药代备案意见稿再次发布、放开首诊纳入互联网医院、医保等各项医药政策密集出台，各界更加关注医药行业的基本面和中长期趋势。

从全球市场来看，2014年至

2020年7年内，有近2590亿美元销售额的原研药专利到期，专利药品到期给全球仿制药市场提供巨大的市场空间，为仿制药相关企业带来了新的发展机遇。同时，由于仿制药的售价远低于原研药，仿制药的需求必定大幅增加，也间接促进了对原料药的市场需求。

奥翔药业在半年报中指出，原料药行业或将再次进入景气周期。郑志国表示：“随着社会的发展，世界人口数量增加，平均寿命渐渐提高，全球老龄化趋势明显，使得人们对药物制剂的需求持续增长，相应带动了化学原料药的发展。同时，仿制药行业的快速增长将增加相关特色原料药和医药中间体的市场需求，并对原料药企业的研发、创新能力提出更高的要求。”

浙江大学管理学院特聘教授钱向劲告诉《证券日报》记者：“在企业发展过程中，‘天时地利人和’缺一不可。能否抓住发展机遇的关键，还在于奥翔药业自身是否有过硬的产品和技术。”