

多地发布房价“限跌令” 楼市“稳字当头”开启双向调控

■本报记者 曹卫新

2021年楼市下半场,调控政策出现新变化。

近日,长三角首张“限跌令”落地。江阴市住建局发布《关于进一步促进房地产市场健康稳定发展若干事项的通知》,要求商品住房实际成交价格不得高于备案价格,严禁低价倾销、打价格战,坚决杜绝恶性竞争、降价降质、逾期交付等违法违规行为。

据《证券日报》记者不完全统计,截至目前,岳阳、惠州、唐山、桂林、沈阳等城市已相继发布“限跌令”,就防范房价下跌问题给出指导性意见。

“限跌令”的出台传递出什么信号? 诸葛找房数据研究中心分析师梁楠在接受《证券日报》记者采访时表示:“房地产市场平稳运行离不开政府的监管与调控,‘限跌令’的出台凸显市场监管趋于全面化,调控力度加码转至双向,同时也反映出当前房地产市场具有城市化的特征,‘限跌令’释放出房地产市场的主基调仍然是‘稳’。”

下半场冷淡开局 多地新房成交不景气

中银国际证券研究显示,7月份新房成交热度略有回落,一二线城市高位维持,三线城市持续回调。52个城市新房成交面积2716.7万平方米,环比下降5.4%,同比下降9.1%。一二三线城市环比增速分别为-16.0%、0.6%和-6.7%,同比增速分别为4.8%、6.7%和-35.5%。进入8月份,多地新房成交量急

转直下。数据显示,8月份苏州楼市成交量创新低。新房住宅成交量仅有76.45万平方米,环比下跌29.3%。南京8月份新房成交量也有所下滑,环比下跌34.4%,同比去年8月份成交量下跌39.5%。

贝壳研究院近日发布的《全国新房市场月报》显示,8月份有66个城市新房市场成交量环比持续下滑。从单月成交环比情况来看,新房成交套数和面积环比分别下降16%和17%。

有不愿具名房地产从业人员在接受《证券日报》记者采访时表示:“进入8月楼市新房成交明显放缓,我们楼盘本期推出400多套房,目前只销售了100多套。”

“不好的地段或配套相对弱一些的地段现在真不好卖,我们也试着做了一些促销活动,成效不佳。”采访中,上述房地产从业人员表示。

防止价格战 楼市开启“双向调控”

调控不断升级叠加信贷收紧背景下,大中城市楼市房价涨幅明显放缓。不过,在部分城市升级调控政策为房地产市场降温的同时,有的城市却在为楼市降价促销烦恼,着手“逆向”调控限制房价大幅下跌。

8月初,沈阳的沈北新区某楼盘推出降价房源,住宅房源从万元以上降到8000元每平方米,此举引发多个楼盘加入降价行列,当地会同多个部门对房企进行了约谈。

无独有偶,今年8月份,由于昆明多个楼盘出现“跳水”,昆明市



房地产开发及经纪协会紧急组织房企等召开“稳房价、稳地价、稳预期”工作要求座谈会,严格控制恶意降价行为。

谈及多地发布的“限跌令”,易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示:“如果房企无序降价,可能会引起业主的反对,造成很多新的情况和问题,类似砸售楼处等现象。同时,如果房企无序降价,则会干扰营销秩序,对于同类房企的业务开展会有冲击。至少当前此类限跌令,是直接对应了房企经营压力增大、市场去库存环境恶化等情

况。通过恶意降价进行违规竞争,显然不可行。所以此类严控恶意降价,本身不代表政府不允许房价下跌,而代表不允许借降价来干扰市场秩序。”

“‘限跌令’等措施一方面将会在一定程度上遏制投机炒房、发布虚假信息等行为,或将有利于房价趋于平稳态势,促进市场平稳健康发展;另一方面,或将抑制多数开发商之间恶性竞争、大幅让利等现象,保障存量市场平稳运行,不排除在一定程度上也能缓解城市人口规模与产业发展不均衡等现象。”梁楠表示。

金花股份控股股东股权即将被拍卖 实际控制人陷入迷雾

■本报记者 张敏 殷高峰

9月2日、9月9日,金花股份相继发布控股股东所持公司股份将被司法拍卖的提示性公告。控股股东金花投资控股集团有限公司(以下简称“金花投资”)持有的公司约6689.765万股、455万股将被进行司法拍卖。

这意味着,如果上述股权全部拍卖成交,金花投资将不再持有上市公司股份,金花股份控股股东和实际控制人也易主。

值得一提的是,在上述股权拍卖公告发布之前,金花股份发布关于持股5%以上股东及一致行动人增持公司股份达到1%的提示性公告。信息披露义务人邢博越及其一致行动人持有公司的股份比例由22.35%增加至23.35%,已成为第一大股东。此外,在金花股份现任的董事会当中,董事长张朝阳、董事邢雅江、监事崔小东均来自邢雅江担任董事长的西部投资集团,而两名独立董事张小燕、师萍也由西部投资集团推选。其

中邢雅江为邢博越的父亲。此外,金花股份财务总监巨亚娟也来自西部投资集团。

一旦金花投资所持上市公司股份全部被拍卖,邢博越及其一致控制人是否实际上已经控制金花股份?对此,《证券日报》记者多次致电金花股份董秘办,但均未接听。

对此,锦天城律师事务所高级合伙人黎方旭向《证券日报》记者表示,一旦拍卖交易成功,金花投资在法律上就不是上市公司控股股东了。“如果没有别的控制人,邢博越及其一致行动人作为第一大股东,就是上市公司的实际控制人了,而且,其决策也足够影响上市公司。”

“白衣骑士” 被疑谋求控制权

金花股份2021年半年报显示,金花投资持有上市公司7144.765万股,占比为19.14%。天眼查信息显示,吴一坚为金花投资的大股东及实际控制人。

根据金花投资今年3月底披露的信息,2019年以来金花投资资金流动性紧张,为了解债务危机,公司实际控制人、董事长吴一坚与西部投资集团有限公司(西部集团)实际控制人、执行董事邢雅江协商,向其借款,并由邢雅江之子邢博越以竞拍方式获得4345万股被质押的股份。

此外,邢雅江还向上市公司推荐多位高管。彼时,邢博越之父邢雅江做出承诺,无意谋求上市公司控制权,无意引发上市公司控制权的纷争。

不过,商战瞬息万变,故事并未按照预演的版本发展。今年6月份以来,金花投资持有的上市公司6689.765万股原本也要被拍卖,但此后又多次撤回。

一位不愿具名的分析人士向《证券日报》记者介绍,一般而言,上市公司控股股东/大股东的股权被拍卖,私下均已与买家进行了沟通协商一致。金花投资多次撤回拟被拍卖的股份或另有隐情。

与此同时,邢博越以及其一致行动人持续在二级市场增持金花股份。

在外界看来,在这场融资“鸿门宴”背后,邢博越父子演变的不是简单的“白衣骑士”,而是逐渐演变为谋求上市公司实际控制权的。

根据金花股份最新发布的公告,金花投资所持上市公司的6689.765万股、455万股将于9月30日10时至10月1日10时止、10月8日10时至10月9日10时止(延时除外)在西安市中级人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上进行公开拍卖。这意味着,一旦拍卖成功,金花投资将不再持有上市公司股份。

今年上半年 公司经营现金流为负

金花股份股权结构以及管理层结构可能发生的重大变动,让上市公司的发展增添了诸多不确定性。

金花股份披露的2021年半年报显示,报告期内,公司实现营业收入24226.52万元,较上年同期减少6.87%。报告期内,实现归属于上市公司股东的净利润1686.68万元,较

上年同期增加16.98%。尽管净利润出现了同比增长,公司今年上半年的经营活动产生的现金流量净额却为-2772.58万元。

对此,香颂资本执行董事沈萌向《证券日报》记者介绍,公司发展的不同时期,经营活动产生的现金流量净额为负值意义不同。一般情况下会被认为,公司产品出售的同时并未对公司营业收入产生实质贡献。

金花股份的业务构成包括医药工业及金花国际大酒店。其中,金花国际大酒店有限公司上半年净利润为亏损1454万元;医药工业实现销售收入23093.94万元,较上年同期增加2.46%。

多年来,金花股份面临主导产品单一的问题。在传统巨头纷纷转型求变的背景下,公司却仍在吃“老本”。今年上半年,金花股份的研发投入仅为852.5万元。

未来,金花股份实际控制人将如何演变?这又将对于上市公司业务发展产生何种影响?本报记者将持续关注。

原料价格走高推动饲料涨价 分析人士称高成本压力或将缓解

■本报记者 舒娅疆 见习记者 蒙婷婷

近日,在下游需求的推动和大宗商品原料价格上行的压力之下,国内多家饲料企业传出了涨价的消息。有业内人士向《证券日报》记者表示,饲料价格在接下来可能还将继续上调。

分析人士认为,原料价格上涨给产业链企业带来的利润蚕食影响值得关注,伴随玉米价格在2021年创下历史新高,部分饲料原料供需结构开始发生变化,豆粕、玉米价格未来有望出现回落,饲料企业高成本压力或将得到缓解。

饲料企业 或将继续上调价格

对于近期饲料行业掀起“涨价潮”的情况,一位任职于国内某饲料龙头企业的工作人员向《证券日报》记者表示:“饲料涨价的情形确实存在。事实上,我们公司的饲料价格在近期已经上调了多次,按照计划,下个月可能还将上调价格。这主要是因为饲料原材料中的大宗商品涨价幅度过大。”据悉,该工作人员服务于

上述饲料龙头的鸡、鸭、猪饲料板块,他表示,目前来看,饲料涨价对公司产品销量的影响并不大,不过,若相应的商品市场价格回落,公司也会下调饲料价格。

对于本轮饲料涨价潮的原因,除了下游需求的推动以外,也缘于玉米、豆粕、鱼粉等大宗原料涨价。对此,多家上市公司早有预警。

新希望在2021年半年报中指出,自2020年以来,受收储政策变化、各国主粮产区收成情况等多方面因素影响,玉米、豆粕等主要饲料原料价格持续走高,玉米市场均价更是在2021年初逼近3000元/吨大关。再加上中美关系持续紧张,给今后两国之间的大宗农产品贸易以及饲料原料的国际贸易带来很大的不确定性,价格波动的风险“将长期存在”。此外,饲料企业出于动物营养安全的考虑,将会减少一些高风险原料,原料需求向其他类型的原料集中,这也将会引发这一部分替代原料价格的上涨。

通威股份也曾指出,2021年上半年,全球大宗商品价格上涨,原料价格高位震荡,饲料生产成本上升。据Wind数据统计,2021年上半年全

国玉米、豆粕现货均价较同期分别上涨超过44%、24%。

今年以来饲料板块 呈现较高景气度

在原材料价格高位震荡的同时,国内饲料产业呈现出较高景气度。华金证券发布的研报显示,2021年前7个月,全国工业饲料累计总产量为16489万吨,同比增长19.8%,比前6个月增速小幅下降1.3个百分点,但仍处于较高水平。总体而言,全国工业饲料总产量仍维持较高的增速;其中,水产饲料在进入销售旺季,行业累计增速呈现逐渐提升的趋势。

在较高景气度之下,原料涨价并未给饲料领域带来较大冲击,2021年上半年,企业的饲料业务普遍呈现增长态势。数据显示,今年上半年,正邦科技饲料业务营业收入为80.29亿元,同比增长43.02%;通威股份饲料及产业链业务实现营业收入98.95亿元,同比增长16.59%;海大集团实现饲料销量881万吨,同比增长34%,其饲料销售实现营收301.03亿元,同比增长48%;

作为国内最大的饲料企业,新希望2021年上半年销售各类饲料产品1353万吨,同比增长29%,饲料业务营业收入为328.27亿元,同比增长45.34%。

尽管饲料业务的产量、营业收入普增,但不乏企业出现了毛利率下滑的现象。而原料高位震荡推动饲料涨价,也给下游的养殖行业带来了不小的压力。

高成本压力 后期或会缓解

事实上,原料价格上涨、饲料价格上行传导至养殖业的不利影响已经有所体现。以生猪养殖板块为例,今年上半年,A股多家养猪企业业绩下滑,猪肉降价、饲料涨价正是其中的重要原因。

伴随着大宗原料价格上行给饲料、养殖板块带来不同的影响。未来,相关大宗商品价格是否还会进一步上行?饲料板块未来的趋势如何?企业们又该如何应对呢?

IPG中国首席经济学家柏文喜认为,下半年饲料仍然在大宗原料涨

价的推动之下呈现涨势,对于目前处于行业下行期、亏损严重的养殖业与经营压力较大的畜牧产品加工业而言更是雪上加霜。“为应对涨价压力,除了饲料生产企业自身需要以调整产品结构、实行原料替代以及套期保值等措施以外,还需要整个产业链上下游企业以提升垂直整合与紧密协作的程度来消解与应对饲料原料成本涨价的压力。”他对《证券日报》记者表示。

从原料端来看,饲料企业高成本压力在未来有望得到缓解。上海钢联农产品事业部豆粕分析师党媛媛向《证券日报》记者表示,2021年豆粕原料现货价格重心不断上移,当前全国豆粕现货主流价格在3630元/吨-3700元/吨,后期,美豆收割面临收割压力预计将有所回调,国内豆粕单边将跟随美豆,但因四季度大豆供应存疑,豆粕价格预计将有所支撑,回调有限。上海钢联农产品事业部玉米分析师谢晋江认为,“2021年国内外新季玉米产量预计将会明显增加,玉米价格整体上涨动能已经不足,后期或面临继续回落可能,饲料企业高成本压力或将得到缓解。”

高管访谈

专访德国特董事长魏振文: 在双碳目标下 引领节能产业革新

■本报记者 矫月 见习记者 刘 凯

9月初,青岛德国特节能装备股份有限公司车间,随着行吊缓缓落下,一台崭新的节能换热装备已整装待发。再过不久,这些设备就将由青岛港起锚,漂洋过海抵达印度的客户手里。“今年以来,我们的订单量充足,产能已近饱和。目前,技术工人们正加班加点的生产,力争第一时间将产品送达客户手里”。在德国特生产车间里,董事长魏振文向记者介绍道。

在公司上市半年之际,德国特董事长魏振文接受了《证券日报》记者专访,就公司战略目标及产业发展方向等问题与记者进行深入沟通。

发展迟滞是最大的风险

“德国特创立以来,虽然创业过程辛苦,但并没有遇到什么挫折,这是因为德国特选择了一条正确的发展道路。”魏振文说道。

1985年,20岁的魏振文从大学毕业,选择到一家炭黑生产企业从事基层技术工作。在引进国外新工艺炭黑项目的过程中,魏振文获得了到美国学习考察炭黑行业的机会,并发现了炭黑行业蕴含着巨大商机。

2004年,近不惑之年的魏振文看准国内外市场存在的技术差距和成本差距,与几个志同道合的好友一起创立了德国特,并将公司发展方向瞄准国际市场。

“做正确的事,首先要看准目标,比如行业的细分市场在哪?客户群体是谁?盈利模式是什么?”在他看来,创立德国特就是做正确的事。

“当你选择了正确的事,那剩下的就是勇往直前。”魏振文说道,“把正确的事做好贯穿着德国特发展的方方面面,为此,我提出德国特要构建起‘成长型员工、学习型部门、进化型公司’的核心理念,让员工勇于担当、勇于试错,才能把正确的事情做好。员工与公司之间是相互成就的,员工的成长就是给公司创造价值。”

在德国特上市之前,魏振文始终把风险控制摆在第一位。然而随着德国特进入资本市场,魏振文的思想也发生了转变。“从德国特给我打工到我给德国特打工,我深刻地觉察到自己上市后身份的转变,为此我不断地学习、转变思想观念,学会用资本的眼光来看待公司的成长。”对此,魏振文十分感慨地说道:“在表面来看把风险控制住了好像公司就是安全的,但从长远来看,发展迟滞才是公司最大的风险。”

魏振文努力带领德国特挖掘新的增长点。一方面德国特不断巩固在炭黑领域的竞争优势;另一方面公司重点深耕的市场还有煤气化市场。此外,公司也在进一步探索在固废处理、医药、冶金、能源、冶炼等领域深入合作的可能性。

“上市不是公司紧箍咒,而是公司的光环。很多上市高管感觉上市后的公司治理起来变得‘麻烦’,其实公司上市时是最大的机遇,把握住上市的机遇,公司便可实现飞跃。”魏振文表示,上市后,德国特的客户资源逐渐得到拓展,也愈发得到市场信赖,正是上市让德国特逐渐成长为一个备受市场认可的公众公司。

双碳目标蕴含巨大商机

“是伟大的时代成就了德国特,作为一家节能环保装备制造企业,德国特紧跟国家发展步伐,在细分产业取得了一些成绩。”魏振文说道。

作为世界领先的炭黑节能装备产业龙头企业,德国特先后获得国家高新技术企业、国家专精特新小巨人企业等多项荣誉称号。然而魏振文却清醒地认识到潜在的危机。

“在德国特发展的同时,我逐渐地意识到所谓的领先可能只是错觉,暂时的领先很脆弱,经不起竞争对手颠覆性技术创新,被超越也可能只是片刻之间的事情。”

经过多年的专业经营与研发,德国特掌握了气态高温换热技术、气液余热回收技术、蒸汽吹灰技术、气固换热干燥技术等多项核心技术。目前,全球产量前十大炭黑生产商均为德国特客户。

德国特在填补多项国内节能环保技术空白的同时,也积极践行节能降碳的新理念。为了响应“3060”双碳目标,公司在双碳目标下积极参与节能产业革新。“德国特为下游客户提供节能解决方案,充分回收利用生产余热,减少能源及原料的投入,从而为客户实现减少碳排放的目标。未来碳排放政策将会给公司带来更广阔的市场空间。”魏振文说道:“德国特未来也将不断提升公司节能换热技术,为国家实现‘碳达峰、碳中和’战略目标贡献自己的力量。”

对于未来的规划,魏振文向《证券日报》记者表示,德国特将坚持“国际化发展之路,创国际知名企业”的经营理念,在稳固现有产品在行业中地位的基础上,加强新产品、新技术的研发,不断开拓公司产品在新行业中的应用,进一步拓展海外市场。“未来,公司将继续保持行业中的技术领先优势,拓展公司核心技术在不同行业的产品应用,进一步提升公司产品的市场份额。”