

# 河南楼市：微调预期支撑销售回暖

## 房企仍不敢加速开发

□本报记者 刘兴龙 郑州报道

6月28日，中国证券报刊发了《河南楼市新政天折内情》，揭示了微调政策背后，政府、房企和银行之间的利益纠葛。从河南省房地产市场来看，对刚需以及微调的乐观预期支撑了商品房销售回暖，但这仅是一个方面的现象；另一方面，量价齐升并没有勾起房企的开发热情，贷款规模下滑、土地成交萎缩反映了调控政策下的房地产投资困局。

### 微调预期催热楼市

水岸名苑楼盘位于郑州金水路与中州大道交汇处，新建的售楼处投入使用只有1个多月。然而，水岸名苑一期400多套住宅（不含回迁补偿）将于7月份开盘。照此计算，从前期蓄客到正式销售的周期只有约两个月时间。销售经理介绍，楼盘已经获得了预售许可证，

加之近期楼市明显升温，仅最近一个月已经有100多位有购房意向的客户登记排号，这是促使他们缩短蓄客周期的主要原因。

水岸名苑并不是一个个案，郑州市房产档案和信息中心提供的数据显示，今年元月由于有春节假期，是年内销售的低谷。2月份，市区商品住宅销售3492套（间），销售面积35.23万平方米，销售均价5945元每平米。而随着刚需购房意愿不断增强，5月份市区商品住宅销售9291套（间），销售面积84.74万平方米，销售均价6436元每平米。5月份不仅销售套数与年初相比增加逾一倍，销售均价也上涨了8.26%。

中原地产市场研究部总监张大伟表示，河南微调政策从见诸报端到表态收回，只有3天时间，虽然政策未执行，但是对本来已经预期调控松动的市场与购房者入市起到了进一步的促进作用。河南调控意见中，虽然出发点从鼓励自住入

手，但是认房不认贷、鼓励改善需求，的确提高了之前政策松动的上限，目前的整体市场已经出现了微调后的变化；开发商乐观情绪开始出现，供应量有所增加，包括首次置业、首次改善、二次改善的产品，都加速推盘，拉高了市场成交量。“量在价先”，以价换量到了一定程度，折扣必然回收，而5月之前部分项目因为成交量乐观减少了折扣，购房者更加担忧价格上行，入市的积极性增加。

### 开发商仍谨慎

楼市量价齐升，加速开发商资金回流，进而促进房企在一级市场获取新的土地储备。这应是一个良性互动的利益链条，然而由于房地产企业投资信心仍显不足，河南省出现了商品房销售趋热、土地市场遇冷的尴尬局面。

郑州国土资源局土地供应和出让信息显示，2012年2月出让7宗

地块，3月份仅13日-28日就出让了5宗地块，收入总额10.59亿元。不过，近期土地市场明显降温，5月21日以来的一个多月期间只出让了3宗地块，收入总额为5.31亿元。

一位河南当地开发商表示，楼市回暖对于缓解房企资金压力的作用明显，但是只要房地产调控政策不取消，大量囤地、加速开发项目因为成交量乐观减少了折扣，房企就无异于火中取栗，控制风险是企业度过房地产严冬的主要选择。

此外，银行对于房地产行业的信贷控制也是导致投资趋缓的原因之一。河南工商银行的一位信贷负责人表示，相比于利润，不良率是银行更加看重的指标。按照现行的监管体制，不良率每增加一个百分点，意味着许多利息收入带来的利润将被抹杀。房地产调控政策持续实施，意味着开发商资金链紧张和贷款展期的可能性加大，这导致银行压缩了向房地产领域的信贷规模。

人民银行郑州中心支行开展的2012年河南省银行家二季度问卷调查显示，房地产业贷款需求景气指数回落幅度十分明显，较上季度降低了2.5个百分点。受到房地产增加土地储备意愿下降、银行压缩信贷等因素影响，2012年5月河南省金融机构单位固定资产投资贷款余额为4304.7亿元，同比增长4.2%，较上月减少59.3亿元，这是今年以来首次出现固定资产投资贷款余额环比下滑。

从河南省财政收入角度来看，房地产企业投资意愿不足不仅导致土地出让收入萎缩，税收收入也受到明显影响。河南省财政厅披露的2012年一季度预算执行情况显示，全省地方税收收入356.3亿元，增长12.6%，占地方公共财政预算收入的比重为72.1%。但是，受房地产市场持续低迷和营业税起征点调高影响，营业税增长仅7.4%，落后税收收入增幅5.2个百分点。

## 研发费用投入加大 软控股份 久其软件下调业绩预期

□本报记者 李香才

由于研发费用投入加大等因素的影响，软控股份（002073）、久其软件（002279）下调了上半年的业绩预期，软控股份业绩由增长调整为下滑，而久其软件将由盈转亏。

软控股份预计今年上半年归属于母公司所有者的净利润比上年同期下降30%-50%，为8877.01万元至12427.81万元。而公司曾在上一季报中预计上半年净利润将出现增长，增长幅度为0-30%。对于修正业绩的原因，公司表示，受下游轮胎行业部分投资项目延缓以及投资下滑的影响，公司部分合同交付及验收时间延迟，部分订单毛利下降，影响收入及净利润的增长，导致业绩预测的下调；另一方面，各项期间费用预计增长幅度较

大，主要是工资性费用、研发费用和债券利息费用等，影响净利润的增长，导致业绩预测的下调。

久其软件的情况则更糟，公司曾在上一季报中预计，今年上半年归属于上市公司股东的净利润253.14至337.52万元。而公司今日公告称净利润将亏损5000万至5500万元。

受宏观经济和市场环境的影响，公司市场拓展进度慢于预期；而部分企业集团重点项目拖延，公司上半年营业收入较上年同期减少。受人员规模扩大及通货膨胀等因素影响，公司人工成本及其他运营成本上升，导致上半年费用较上年同期增加。为提升综合竞争能力，公司加大了云计算技术的科研投入，开发的云服务产品尚处于培育期，上半年尚未产生收益。

中石油：

## “十二五” 将建1500余座LNG加气站

□本报记者 汪琪

中石油LNG业务运营主体昆仑能源有限公司首席执行官姜昌亮6月28日透露，到“十二五”末，昆仑能源将建成LNG加气站1500余座，并在中石油所属油气田附近及管道途经的资源缺乏省份建设22个LNG液化工厂，在环渤海、长三角、东南沿海等港口城市建设4个LNG接收码头，最终实现115亿方LNG的销售目标。

姜昌亮是在6月28日召开的2012中国国际液化天然气大会上做出上述表示的。他称，除此之外，昆仑能源还将建设LNG卫星站150余座，LNG储备库10座，LNG水上加注站20艘，推广LNG汽车20万辆，LNG双燃料船1000艘，气化油田钻机1000台。

“与此同时，公司还将实施‘7+3’终端销售网络规划，即在西北、华北、华中、华东、东北、西南、华南七大区域以及三条水域

分布实施‘气化长江’、‘气化运河’、‘气化珠江’三个工程项目。”他补充道。

公开资料显示，目前中石油已建成投产的LNG加气站为70座，已建和在建的LNG接收站4座。其中，江苏LNG接收站一期规模350万吨/年，2011年6月投产，二期实施后总规模将达650万吨/年；大连LNG接收站一期规模300万吨/年，2011年11月投产，二期实施后总规模600万吨/年；唐山LNG接收站一期规模350万吨/年，2013年投产；深圳LNG接收站一期规模300万吨/年，预计2015年投产。

据中石油预测，到2015年我国天然气需求（气态产品）将达到2600亿方，2020年达到4000亿立方米。在此期间，我国天然气气态产品需求年均增长15.4%，利用方向主要以城市气化、以气代油、燃料置换和燃气发电为主。而天然气液态产品到2020年将达到3000万吨，其中以车用需求最大，占比82%。

程序不合规 定价缺依据

## 大元股份称世峰股权回购难成行

□本报记者 于萍

在曝出一则“朱履行”的股权回购协议后，大元股份（600146）29日公告称，该“股权转让及回购协议书”签订程序不合规，交易定价缺乏依据。若双方未能就回购达成协议一致意见，可能引发赵晓东与公司之间的法律诉讼，对公司未来的经营影响也将存在不确定性；若双方达成一致，该回购可能会触及《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定。

公告显示，公司就此次股权回购协议的程序和内容进行了核查。公司认为，协议金额已超过公司董事会审批权限，并需提交公司股东大会审议。在协议签订之前，公司未按照《公司章程》的有关规定，将该协议提交董事会审议。公司第五届董事会董事洪金益、汤闯、宫国魁、郑本席、王蓓莉和独立董事陈路、濮文斌、杜希庆确认不知晓该协议的签订。

此外，根据协议约定，若赵晓东要求公司回购，公司及公司指定方将以不低于7500万元的价格回购其所持的新疆世峰公司20%股权。公司董事会认为，在未聘请专业评估机构对相关资产进行评估的前提下，公司与赵晓东之间确定的7500万元交易价格，交易定价缺乏依据，交易的公允性缺乏评估值的支持。

对此，公司表示，责成宁夏大元化工股份有限公司管理层加强内部控制规范管理，严格履行有关审批手续，特别是重大合同审批手续，确保不再发生类似事件。另外大元股份发布公告称，在与另外两名指定受让人一道收购新疆世峰公司股权时，时任公司总经理的邓永祥曾与其中的受让人赵晓东签订了股权回购协议，并与公司高管袁野为回购义务提供担保责任。不过，从公司披露的协议内容来看，对于大元股份不履行协议的相关条款尚不明确。

## 光明乳业已下架召回“问题奶”

□本报记者 于萍

后生产的产品没有任何问题。

光明乳业（600597）公告称，对于出现问题的优倍牛奶，公司已全部下架召回，并进行道歉和赔偿。

公司称，出现事故后，立即已经把当天上市的所有950ml优倍全部下架召回。对于个别在召回期间已经购买了该时间段产品的消费者，公司均与消费者取得联系，并上门进行了道歉和赔偿服务，也得到了消费者的理解。工厂及时对设备的稳定性进行了严格的测试，确保此

6月25日傍晚17:10，公司乳品二厂进行常规的设备维护保养，在自动阀切换时发生几秒钟的延迟，导致管道内少量清洗用食品级碱水瞬间渗入当时流水线上的950ml优倍牛奶中。根据产品追溯系统，涉及产品为300盒左右，销售区域仅限于上海地区。

公司表示，为此对消费者带来的影响深表歉意。并将就此偶然事件进行认真调查，严肃处理，进一步深化管理，确保产品安全。

## 两公司投资理财产品

□本报记者 李香才

上市公司投资理财产品热情不减，富春环保（002479）拟在3亿元额度内使用闲置自有资金进行短期保本理财产品投资。

公司计划投资于安全性高、低风险、短期的银行理财产品，品种为固定收益类产品和本保本浮动收益型保本理财产品；投资的对象不涉及证券投资、房地产投资、

矿业权投资、信托产品投资、无担保的债券投资等风险投资。

治洽食品的投资对象包括国债、债券、银行结构性理财产品等保本型固定收益类的短期投资品种，但不包括上述风险投资品种。

富春环保提醒，银行短期理财产品属于低风险投资品种，但金融市场受宏观经济的影响较大，不排除该项投资受到市场波动的影响。



新华社图片

身体需系统治疗

## 金志国辞任青岛啤酒董事长

事前不知悉同学陈发树减持

□本报记者 董文杰

针对一时之间网上四起的关于“金志国离任”与“内幕交易”的传闻和猜测，青岛啤酒（600600）28日下午四点正式作出回应。经28日上午公司董事会决议，公司原总裁孙明波将接替金志国担任公司董事长，原副总裁黄克兴新任公司总裁，为公司掌舵十一年之久的金志国因个人原因不再担任董事长，改任名誉董事长和首席顾问。

同时，公司就与陈发树减持股票相关的市场传闻发布澄清公告，称陈发树减持前未与原董事长金志国进行沟通，金志国对此毫不知情。

### 澄清“内幕交易”传闻

尽管针对市场关于金志国辞任的传闻，公司已主动申请自6月27日起公司H股和A股股票停牌，但27日下午猜测却愈演愈烈。有传言称“由于陈发树曾经和金志国同学，怀疑陈发树提前获悉金志国离职，并大肆卖出公司H股股票”。28日晚，公司就个人股东陈

发树减持公司H股股票的相关市场传闻作出澄清。

公告称，陈发树于6月21日通知公司董事会秘书，其于6月21日通过摩根大通证券（亚太）有限公司作为配售代理，出售了其持有的3200万股本公司H股股票，每股定价47港元，同时其已向香港联合交易所有限公司提交了有关大股东持股变化的通知表格；陈发树减持其持有的公司H股股票前，未与公司进行沟通，公司事先没有知悉陈先生将减持公司股票的任何信息，也不了解陈先生减持的背景和动机；公司经与金志国确认，陈发树在减持公司H股股票之前，未与金志国进行过任何形式的沟通，金志国对此并不知情。

金志国在回答记者关于“内幕交易”传言的提问时，称自己与陈发树确是同学，但见面时陈发树的交易已经完成，还笑称对陈发树的突然减持行为进行了质询。

### 经营战略不动摇

在28日下午召开的媒体见面会上，金志国显得有些兴奋，他一

再用“当人们忘记了企业掌门人，企业才会从人治走向法治”、“一个英雄的离开可以换来更多的英雄”来表达我的心情。

金志国辞去公司董事长和执行董事职务基于两方面原因，一是公司法人治理结构和系统力建设已进入良性可持续发展轨道，为营造管理团队的成长空间，建设人才成长梯队的需要；二是个人身体健康原因需进行系统治疗以作调整。

2001年到2011年是金志国掌舵公司的十年，公司的整体竞争力和市场占有率均获得了巨大的提升，公司经营业绩大幅提高。公司啤酒销量由251万千升提升至715万千升，增长了1.85倍；销售收入由52.77亿元提升至227.9亿元人民币，增长了3.32倍；归属于母公司的净利润由1.03亿元提升至17.38亿元人民币，增长了15.89倍；公司市值由57亿元提升至462亿元人民币，增长了7.11倍；品牌价值从67.1亿元提升至502.58亿元，增长6.49倍。

公司管理层表示，作为一个成熟的现代企业管理机制的百年企业，公司的经营发展战略不会

突已成为主要问题之一。

报告显示，2012年度中国百强上市公司的股东人数重现增加态势，但是股权集中度并没有同步下降，仍然很高。最近三年，第一大股东的平均持股比例始终保持在40%以上，前五大股东合计持股比例亦高达59.6%。

鲁桐表示，我国上市公司在股权结构上还存在着一股独大和国有股比例过高的状况，因此需要推进股权制衡来优化上市公司的股权结构。

甫瀚咨询董事总经理刘建新

也称，上市公司股权结构一股独大造成的股权制衡机制失衡，使大股东极易利用自身的表决权优势来侵害上市公司和小股东权益，通过操纵股东大会和董事会来谋取自身超额利益。

该报告指出，优化股权结构是提高公司治理水平的一项基础性工作，而尽可能地降低股权集中度，使股权多元化、分散化便是优化股权结构的一个重要方面。

然而，股权分散也可能会出现争夺上市公司控制权的风险，比如，景谷国资和中泰信保对景谷林

## 上市公司治理水平仍需改善

股权制衡不足成主要问题

□本报记者 王锦

“适当降低股权集中度，特别是降低第一大股东的持股比例，使股权适度分散化，有利于提高上市公司治理水平。”社科院公司治理中心主任鲁桐表示。

社科院公司治理中心联合甫瀚咨询28日共同发布《2012年中国上市公司100强公司治理评价》报告，显示2012年度中国百强上市公司治理的总体水平逐年提升，持续改进颇有成效；但同时，因股权制衡不足所带来的利益冲

突已成为主要问题之一。

报告显示，2012年度中国百强上市公司的股东人数重现增加态势，但是股权集中度并没有同步下降，仍然很高。最近三年，第一大股东的平均持股比例始终保持在40%以上，前五大股东合计持股比例亦高达59.6%。

鲁桐表示，我国上市公司在股权结构上还存在着一股独大和国有股比例过高的状况，因此需要推进股权制衡来优化上市公司的股权结构。

甫瀚咨询董事总经理刘建新