

海南瑞泽董事长张海林：看好再生资源 和装配式建筑领域

□本报记者 高佳晨

日前，海南瑞泽董事长张海林在接受中国证券报记者采访时表示，公司目前的四大业务板块包括商品混凝土、水泥、园林绿化以及市政环卫，四大板块可以实现整体运营、协同发展。公司将继续致力于打造“大基建”“大生态”“大旅游”共同发展的产业格局。“接下来，公司建材板块将重点关注再生资源项目和装配式建筑领域，积极把握市场机遇。”

前三季度扭亏为盈

海南瑞泽成立于2002年，主营业务包括商品混凝土、新型墙体材料的生产与销售，并于2011年7月在深交所上市。目前，公司在海南省共计拥有10家商品混凝土搅拌站、26条生产线，设计产能达780万立方米，商品混凝土业务在海南省市场占有率约35%。

张海林表示，经过多年的深耕细作以及探索扩张，公司目前已由创建初期的单一商品混凝土生产与配送企业，发展成为一家拥有规格品种齐全的商品混凝土生产与配送、新型干法水泥生产与配送、园林绿化设计及施工、市政环卫服务、市政环卫工程等产业链丰富的大型股份制企业集团。

2019年，公司四大板块混凝土、水泥、市政环卫、园林绿化的收入占比分别为44%、23%、24%、8%，毛利率分别为17%、19%、32%、1%；收入及利润主要由商混、水泥及环卫贡献，其中混凝土占收入比重最大，市政环卫的毛利率最高。

“今年年初，受宏观环境及突发疫情的影响，导致公司营收、净利润都受到影响。但从二季度开始，已明显呈现回升企稳态势，并弥补了一季度的亏损。前三季度实现扭亏为盈，势头向好。”

张海林介绍，作为海南省第一家做商品混凝土的企业，公司属于重资产型，主营业务水泥板块业绩稳中有进。

“公司全资子公司金岗水泥拥有一条2500t/d新型干法水泥生产线，并于近年完成了节能技术改造项目。同时，金岗水泥的水泥窑协同处置一般废物技术改造项目获得了肇庆市生态环境局的环评批复，主要利用现有工程的2500t/d熟料水泥生产线进行一般固体废物的综合利用，批复的处理处置一般固体废物规模为28.50万吨/年。”

张海林表示，公司持续关注自贸港各项政策实施细则的落地以及重大基建、房地产项目的落地实施情况，利用好政策优势以及本土龙头企业优势，抢抓市场机遇，积极开拓混凝土产品市场，提升板块的运营业绩。

布局邮轮旅游行业

地处气候宜人、旅游资源丰富的三亚，天然的地域和气候优势也成为公司发展的重要抓手。张海林表示，公司的大基建板块打好了底，大生态板块也要跟上。

“三亚的旅游资源非常好，我们2018年开始布局邮轮旅游产业，从去年开始布局体育特色小镇，以便提升市场竞争力。”

2020年下半年，公司全资子公司瑞泽旅游投资5000万元设立瑞泽邮轮，瑞泽邮轮与中秦船舶共同出资设立宏洋邮轮。其中，中秦船舶持有70%股权，瑞泽邮轮持有30%股权。宏洋邮轮已完成工商注册登记手续，并取得了海南省市场监督管理局颁发的《营业执照》，合作双方拟整合区域及产业优势，在海南省共同投资邮轮旅游综合项目。

张海林表示，公司布局邮轮旅游产业，旨在充分利用海南自由贸易港政策优势、区位优势，深入挖掘有利商机，进一步拓宽公司业务范围，促进公司多元化发展，完善公司产业布局，以实现公司战略发展目标 and 提升公司的持续竞争力。

同时，公司子公司圣华旅游参与合作的“海垦·南田田木文化小镇项目”，也在积极推进。

2020年9月29日，农业农村部、国家体育总局联合印发了《全国马产业发展规划（2020—2025年）》，赛马运动规划有了纲领性文件。“公司会积极关注省内相关细则的落地，充分利用海南自贸港优势，抢抓市场机遇，积极推动体育康养项目。”张海林表示。

再生资源+装配式建筑

张海林对记者表示，未来，公司建材板块将重点关注再生资源+装配式建筑领域。“这是眼下建材板块重点关注的业务，公司会积极把握市场机遇。”

再生资源利用方面，公司全资子公司三亚瑞泽再生资源利用有限公司是海南省首家建筑废弃物资源化利用示范的公司，项目总投资1.36亿元（不含土地款），设计年消纳建筑垃圾50万吨。

张海林介绍，公司通过集成多项关键技术，使建筑垃圾的资源化率达到95%，为海南省领先水平，项目已于2017年12月15日正式投入使用，共配5条生产线，分别为建筑废弃物处理线1条、再生环保水泥砖1条（二期1条）、再生混凝土生产线2条、种植土/营养土复配线1条（二期）、年生产路材料约25万吨、再生环保水泥砖6000万块、再生混凝土36万方、种植土（营养土）约5万吨。同时，该项目也是海南省政府、市政府的重点项目。

张海林告诉记者，公司参与装配式建筑业务属于混凝土业务的延伸，不再是简单做材料。

近年来，国家对装配式建筑行业发展政策持续加码，产业扶持力度及针对性逐渐加大，同时随着劳动力成本增加以及技术的发展和改善，装配式建筑相较于浇筑模式造价优势逐渐显现。除国家层面的政策支持外，近两年，海口市、三亚市也分别发布了多项关于装配式建筑的鼓励优惠政策。

张海林表示，公司非常看好装配式建筑的发展前景。因此公司将根据地方政策、行业政策以及海南省内装配式建筑业务发展情况，积极参与装配式建筑业务，以顺应市场发展趋势，拓宽公司经营业务范围，保持公司持续竞争优势。

房租创近两年新低

租房市场成交持续低迷

□本报记者 张军

“就算我愿意降价出租，也不见得租客。”“公司清理了赔本房源，拆掉了隔断间，房源少了以后，部分地区的租金确实上涨了。”针对目前租房市场的情况，房东和中介人员的反应截然不同。

日前，中国证券报记者在租房市场调研时发现，当前租房市场正处于淡季，加上今年受疫情影响和长租房平台频频“爆雷”，租房市场出现了房东降价找不到租客、中介公司“砍量提价”的现象。

机构统计数据显示，截至11月底，全国重点城市租金均价创近两年新低，11月租金更是创近5年同期新低。



数据来源/贝壳研究院 本报记者 张军 制图/王建华

租金普遍下降

“之前每月成交10单轻而易举，最近几个月平均每月就只有1单。”张宇（化名）对中国证券报记者表示。张宇在某头部租赁公司西安区域公司做销售，负责西安莲湖区及周边区域的新房和租房业务。张宇说，“如果租房不行了，我就只能做新房市场了。”

张宇的经历或是当前租赁市场现状的折射。随着市场转冷，叠加疫情影响，租房市场持续降温。

诸葛找房数据显示，11月，全国50大中城市租金挂牌均价为34.71元/平方米/月，创了2019年1月以来的新低。贝壳研究院数据显示，监测的18个城市租赁成交量于8月达到峰值后，9月开始转淡。9月至11月的成交量连续下降，平均环比降幅达13.7%，高于去年同期10.6%的环比降幅，11月的租金更是创近5年同期新低。

各等级城市租金普遍下降，11月一线城市租金环比跌幅最大。诸葛找房数据显示，

11月一线城市平均租金环比下跌1.2%，同比下跌2.9%。北京、上海两地租金均下降，分别环比下跌1.98%和1.57%；二线城市平均租金环比下跌0.58%，同比下跌3.1%。

贝壳研究院监测的18个城市中11月超四成城市租房市场的成交量环比降幅超10%，包括西安、天津、大连、青岛、济南、廊坊、烟台等。诸葛找房数据显示，上涨城市中，11月成都、珠海、泉州等地租金上涨，成都以1.95%的环比涨幅排第一位，原因是受成渝都市圈利好带动，租金市场相对活跃。

房东“等候”平台“出击”

在租房市场持续降温的背景下，有中介公司“砍量提价”。

有租客日前称，“为什么整体租金在下降，自己的房子却在涨价？”中国证券报记者走访北京租赁市场了解到，上述租客反映的问题或和该平台折扣活动结束有关，且目前该平台低价房源已基本出租。

在走访过程中，一平台销售人员告诉中

国证券报记者，“公司清理了前期收房价格较高但赔本的房源，部分区域拆掉了隔断间，导致房源减少，公司上调了租金。”

也有租赁公司“想降价却不能降。”成都某租赁公司负责人表示，“如果是房东直租，在市场行情不好的时候，可以多降点也就出租了。但对平台而言，是想降价却不能降，这是行业规则。”

“高租价”同样是市场降温的一大因素。成都“二房东”赵先生告诉中国证券报记者，“我在一个租赁公司平台上看到金牛区一个小单间，每月至少要800元租金，还不包括服务费。”在他看来，“市场上不少房源依然偏贵。”

房东则在寻租客。成都程先生告诉中国证券报记者，“我出租的房源大部分是自己的，也有少量是租来的房源。之前的租客多是朋友或熟人，因为疫情、裁员，许多租客搬走了，现在很多房源处于空置状态。”“就算我愿意降价出租，也不见得租有租客。”

贝壳研究院数据显示，11月全国重点18城房源成交周期为47.5天，环比延长1.4天，

同比延长8.9天。今年前11个月重点18城房源成交周期为51.0天，同比增长32.9%，客源成交周期为10.3天，同比增长85.6%，租赁市场业主房屋出租难度增加。

市场出现恢复迹象

贝壳研究院报告称，监测的18个城市租赁成交量从9月开始呈现下降，10月、11月维持下降态势，预计12月租赁市场将继续保持低迷。

不过，租赁市场的下降幅度开始收窄。诸葛找房数据显示，11月全国大中城市租金挂牌均价环比下降0.7%，环比降幅较10月收窄了0.46个百分点。

“短期影响肯定很大，但都属于人口流入城市，等经济好转，需求肯定会拉起来的。”程先生对中国证券报记者表示。

北京某租赁公司人员称，“对比去年，今年由于受疫情影响，北京租客少了，租房市场低迷。但最近开始有所改变，随着春节后来北京找工作的人增加，市场肯定会恢复的。”

宁波港董秘蒋伟：

56亿元收购同业资产 打造世界级港口集群

□本报记者 高佳晨

11月27日晚，宁波港一条收购公告引发行业关注。公告称，公司拟以56.42亿元收购浙江省海港集团持有的嘉港控股、嘉兴港务、温州港、义乌港以及头门港港务等同业资产各100%股权。

日前，宁波港董秘蒋伟在接受中国证券报记者采访时表示，此次同业竞争资产收购完成后，在进一步夯实上市公司整体业绩的同时，履行了与浙江省海港集团的同业竞争承诺，根治了近年来同业竞争带来的发展弊端，有望加快实现浙江全省港口实质性一体化及打造国际一流强港的目标。

“此次收购完成后，宁波舟山港将会主导全省的港口资源。通过资源的集聚和互补，将进一步推动上市公司未来的发展，带动航线、航班、货源、腹地等资源协同，既能互补，又能协同发展，进一步提高上市公司核心竞争力。”蒋伟表示。

解决同业竞争问题

2015年8月，浙江省海港集团成立，成为国内第一家集约化运营管理全省港口资产的省属国有企业。省海港集团整合完成后，成为上市公司宁波港间接控股股东，同时在省海港集团和宁波舟山港集团的整合过程中将宁波舟山港、嘉兴港、温州港、义乌港、台州港等港口一并纳入，由此形成了潜在的同业竞争。

据悉，在此次议案之前，浙江省海港集团于2015年12月间接收购公司期间承诺，将在五年内以适当的方式注入上市公司或者通过其他合法合规的方式解决上述同业竞争问题。

此次资产收购，把同业竞争资产嘉兴港口控股、浙嘉兴港务、温州港、义乌港、头门港港务资产注入上市公司，使其能够更有效

整合全省港口资源，充分发挥港口集群的优势，加快港口一体化发展步伐，解决同业竞争弊端。

蒋伟表示，本次收购完成后，不仅兑现了省海港集团所作出的上述承诺，也有望提升宁波港的核心竞争力。在他看来，本次交易有利于持续提升港口生产服务水平，为建设国际一流强港，打造世界级港口集群奠定坚实基础。

自2015年浙江港口一体化改革以来，目前已逐渐形成以宁波舟山港为主体，以浙东南沿海温州、台州两港和浙北环杭州湾嘉兴港等为两翼，联动发展义乌乌港的“一体两翼多联”的港口发展新格局。

数据显示，2016年至2019年，宁波舟山港年货物吞吐量从9.2亿吨增长至11.2亿吨，年均增幅达6.7%，吞吐量连续11年位居全球第一；年集装箱吞吐量从2156万标准箱增长至2753.5万标准箱，跃居全球第三，年均增幅达到8.5%。

合并报表总资产将增加64.5亿

此次收购完成后，宁波港合并报表范围将增加五家全资子公司，将进一步提升公司的整体业绩，给予业绩更多的增长空间。

据公告披露，若依据宁波港2019年财务数据测算，此次交易完成后公司的报表总资产将增加64.50亿元，同比上升8.99%，合并报表营业收入将增加14.47亿元，同比上升5.95%。截至公告披露日，五家标的公司无对外担保、委托理财等情况。

公开资料显示，2020年前7个月，上述5家标的公司净利润分别为1343万元、869万元、2.73亿元、946万元、41万元，均实现盈利。

蒋伟表示，南北两翼港口资产的注入，将有利于上市公司充分统筹和利用全省沿海港口资源参与市场竞争，优化资源配置，按照“一体两翼多联”港口发展新格局，统筹优化

航线布局和物流路径，完善揽货体系建设，大力开发存量业务潜力，提升省内市场份额，保持公司货物吞吐量稳步增长，符合中小股东对公司未来发展的预期。

记者了解到，今年由于年初突如其来的新冠肺炎疫情，也给公司港口正常生产经营带来了冲击和影响。上半年，宁波舟山港集装箱吞吐量同比出现了约5%的负增长，今年前三季度，尽管宁波舟山港货物吞吐量和集装箱吞吐量已经同比分别实现5%和0.5%的正增长，但营业收入和净利润仍然面临压力。

蒋伟表示，为此，迫切需要充分统筹和利用全省的港口资源参与市场竞争，通过协同方式，实现业务、资金、技术、管理、人才等的输出，为打造世界级港口集群创造良好条件。

“今年，我们克服了很大的困难。尽管上半年集装箱吞吐量处于负增长，但从三季度赶上了。在这种特殊环境下，我们全体港口人全力以赴、几乎全年无休，实现了一季度跌、二季度回、三季度红、四季度进的态势。”蒋伟告诉记者。

货物吞吐量方面，根据交通运输部快报统计，今年1-10月，全国沿海港口货物吞吐量同比平均上升2.9%，而宁波舟山港货物吞吐量同比增长5.4%；集装箱吞吐量方面，截至10月底，公司集装箱吞吐量“止跌翻红”，同比增幅达到2.4%，其中10月当月实现集装箱吞吐量271万TEU，同比增长21.2%。

打造世界级港口集群

蒋伟告诉记者，公司将推进宁波舟山港核心母港世界一流强港建设，优化“一核心三片区”的港口运营板块网络，不断加强浙北片区（嘉兴港）、浙南片区（温州港、台州港）、长江片区（太仓等）与宁波舟山港核心母港的联动一体化发展。