

## 新证券法满月 信披监管升级

# 雅本化学等43股“收函”

4月1日新证券法正式“落地”一个月,自新证券法实施以来,监管层对于上市公司的信披监管力度明显加强,证监会、地方证监局、交易所纷纷重拳出击,严厉打击信披违法违规行为。经Wind统计,3月1日-31日共有43股因信披行为“收函”,其中雅本化学(300261)、延安必康等5股更是遭到了证监会的立案调查。对上市公司管控加强的同时,新证券法中也强化了董监高的信披职责,43股“收函”的同时,共有126位高管也遭到了处分。

### 单月43股遭监管

经Wind统计,在3月1日-31日之间,得邦照明、博瑞医药、东方生物、雅本化学等43股在信息披露方面存在违规行为,因此收到了证监会、地方证监局、交易所下发的函件。

以最近日期来看,太化股份就在3月30日遭到了上交所的监管关注。上交所表示,太化股份在信息披露方面存在违规行为,其中包含诉讼事项披露不及时、重大资产重组相关信息披露不完整,鉴于上述违规事实和情节,决定对太化股份予以监管关注。

此外,还有中装建设、博瑞医药、东方生物、北玻股份、联创股份等42股在信息披露方面存在违规行为,遭到了监管。纵观全部43股的处分类型,大致有出具警示函、公开谴责、公开批评、监管关注、责令改正等5种。

在上述43股中,延安必康、雅本化学、泰和科技、秀强股份等5股更是由于信披违规遭到了证监会的立案调查。延安必康在3月26日披露称,因公司涉嫌信息披露违法违规,证监会决定对公司进行立案调查;雅本化学、泰和科技、秀强股份3股则均在3月16日披露称,由于涉嫌误导性陈述等信息披露违法违规行为,公司遭证监会立案调查。值得一提的是,新证券法强化信息披露,加大了对信息披露违法违规行为的打击力度,其中对上市公司的顶格罚款升至1000万元。

交易行情显示,被立案调查后,雅本化学等

4股股价均出现了一定幅度的下跌。其中,雅本化学、泰和科技、秀强股份3股在3月16日-31日期间累计跌幅分别为23.77%、6.84%、26.3%;延安必康在3月26日-31日期间累计跌幅为21.38%。

### 7股多次“收函”

在上述遭到监管的43股中,有延安必康、雅本化学、秀强股份、东方生物、泰和科技、北玻股份等7股多次“收函”。

经统计,延安必康系7股中“收函”次数最多的个股,除了遭到证监会立案调查之外,公司还遭到深交所的通报批评以及陕西证监局的警示,3月以来因信披问题“收函”3次。

具体来看,延安必康曾被披露称,拟与图微安创在肺纤维化治疗等方面进行战略合作,并表示肺纤维化是新型冠状病毒疾病的重要特点,是重要临床表现之一,其药物治疗“相关的生物指标逆转在80%以上,属于全球首创”,未来有望成为治疗肺纤维化领域的明星药物。但延安必康在公告中未对相关药物研制的时间过程、后续研发、审批程序等重要信息进行披露。

3月8日,延安必康披露称,深交所认为公司的上述行为存在信息披露不完整、不准确的情形,对公司给予通报批评处分。

另外,由于与图微安创的上述战略合作以及生产疫情防控用品信披违规,延安必康在3月11日还收到了陕西证监局的警示函。

除了延安必康之外,其余6股则均“收函”两次,其中雅本化学、秀强股份在遭到证监会立案调查之后,还因信披问题遭到了交易所的公开谴责;泰和科技则在被立案调查之前,收到过深交所的通报批评处分。

### 波及126位高管

新证券法也强化了上市公司董监高的信披职责,经Wind统计,在上述“收函”的43股中,共有126位高管因未履行职责也同样遭到了处分。

例如,东方生物、得邦照明、博瑞医药等多股由于信披违规问题,公司董秘也遭到了相应的警示、批评等。另外,雅本化学、秀强股份等多股董事长及董秘同时遭到处分。以雅本化学为例,公司在互动易回答投资者关于“公司是否生产用于肺炎疫情相关抗病毒药物的医药中间体”的提问时,未能客观、准确、完整地反映公司涉及抗病毒药物具体业务的实际情况。深交所认为,雅本化学董事长蔡彤、董秘王卓颖应当关注在投资者关系活动中交流的信息是否客观、准确地反映上市公司的实际情况,并对上市公司信息披露的准确、完整负责。鉴于上述违规事实及情节,深交所决定对蔡彤、王卓颖给予公开谴责的处分。

在遭到深交所公开谴责之后,雅本化学3月28日披露了公司董秘辞职的公告,因个人原因,王卓颖辞去所担任的董秘职务。针对相关问题,北京商报记者致电雅本化学董秘办公室进行采访,但电话始终未有人接听。

上海汉联律师事务所律师宋一欣在接受北京商报记者采访时表示,新证券法信披监管的升级,将对上市公司以及董监高产生明显的威慑效果,能够有效提高上市公司信息披露的整体水平。北京商报记者 董亮 马换换

## 老周侃股Laozhou talking

## 辩证看待年报高业绩增长股

周科竞

在年报密集披露期内,业绩大幅增长股陆续出现,对于这些年报绩优的个股,投资者应该辩证看待,超预期且股价未充分体现的,可以重点关注布局,但那些在预期之内而且股价已经处于高位的,则应该回避相关投资风险。

上市公司年报披露季即将进入最后一个月,投资者预期业绩好的股票,如果股价涨幅过大,即使业绩真的不错,也有可能出现“见光死”的风险,投资者应加以警惕。对于预期业绩不好的公司,如果股价跌幅较大,公布的业绩并没有那么差或者一季度业绩预告超预期,那么这样的股票反而可能会给投资者带来惊喜。

对于尚未公布年报的公司,投资者心中应该留个心眼,是不是公司业绩一般,成长性较差?如果再配上股价此前已经出现较大幅度上涨,就更应该警惕。因为在弱市中,股价涨幅较大的公司,即使业绩真的很好,在年报公布后也有“见光死”的可能,逢高派发或许还是比较务实的做法。

实际上,对于年报高业绩增长股,投资者可以采取“冷处理”的办法。即在年报披露前后的一段时间只观察不下手,等行情稳定了之后再做投资打算,这样投资风险会小很多。

年报期间,一定会有高比例送转和业绩大幅增长预期的题材提前炒作,相关公司的股价往往也会随着投资者的追捧而不断走高,一旦业绩公布,主力资金很可能会借利好出逃,追高的投资者存在被套牢的风险。

业绩行情能否延续,主要看投资者所期待的良好预期能否延续,目前股市尚没有出现全面反转的迹象,主力资金操作股票的手法也不敢过于奔放,如此市况下,每一个没有后续信息的利好都要当作利空对待。上市公司的年报业绩,正是缺乏后续跟进的利好,除非上市公司业绩好到足以用投资价值支撑股价,否则投资者还是应该见好就收。

对于4月的年报行情,本栏认为应该谨慎对待。4月早期或还有一定的机会,但进入下半月,投资者就要注意一些公司的年报“爆雷”风险。一般来说,希望投资者认真品味的年报,都不会拖到最后公布,4月中旬,年报业绩行情也就基本结束。4月后期的热点,将向ST股的末日炒作转移,概念性的题材会更加吸引投资者的关注,市盈率可以被抛弃,转向对“市梦率”的追求。

当然,今年的年报披露季比较特殊,受疫情的影响,可能有些好公司确实来不及统计年报,公布的时间也会偏晚,它们也有可能有很好的业绩,所以本栏说的时间范畴也只是大概率事件,对于个别公司也要具体问题具体分析。

值得注意的是,虽然股市政策面暖风频吹,但如果上市公司业绩无法达到投资者的期望,最终也会沦为被遗忘的品种。毕竟现在股市规模大了,即使未来长期走牛,业绩不佳的公司表现也会逊于股指,价值投资将是未来投资者能够稳健获利的唯一法门,而规避年报风险,正是价值投资应该做的第一步。

# 审慎定下2500亿销售目标 王晓松表态新城控股更关注高质量发展

### 业绩:更为审慎的2500亿元

年报显示,2019年新城控股全年实现销售金额约2708.01亿元,同比增长22.48%,位列行业第八。同期,新城控股实现营业收入858.47亿元,同比增长58.58%;归属于上市公司股东的净利润126.54亿元,同比增长20.61%。

在地域深耕策略的指引下,新城控股旗下诸多地方公司的销售规模稳步攀升。2019年,新城控股住宅开发事业部出现了8个百亿元级的地方公司,分别是苏州、苏南、上海、南京、杭州、宁波、天津和北京公司,其中苏州公司和苏南公司均突破了200亿元。

对于接下来一年的发展,新城控股也定下了奋斗的目标。基于公司追求稳健发展的风格,新城控股将2020年的销售目标审慎地定为2500亿元。

“不光是今年,接下来中短期发展方向,首先会关注质量,如前端拓展、产品、运营、服务,还有人才梯队。”对于公司未来发展,王晓松表示,只有自身强了,用内部确定性贯彻外部行业和政策不确定性才有底气。其次,关注对标,从项目去对标市场,看项目在市场里面做得怎么样。同时也要对标同行企业,不断和别人比,用不同方式方法提升自我和竞争力。第三,希望公司保持快速反应能力,抓住市场机遇,保持一定增量。前提是保证资金安全,在市场不好的时候,依然会保持公司的双轮驱动。作为一个中长期的发展战略,这个是不会变的。

王晓松和新城控股的双轮战略在业态布局上,同样有所体现。

除了住宅领域,2019年,新城控股租金收入完成年初设定的40亿元收入目标,近乎翻倍。3月31日下午,王晓松在新城控股业绩发布会上具体介绍称,2019年公司新开21座吾悦广场,当年实现租金收入40.69亿元,同比增长92.28%。截至2020年3月末,开业+储备吾悦广场共124座,布局27个省份及直辖市。据了解,新城控股2019年21座吾悦广场实现

随着年报披露进入密集期,头部房企新城控股(601155)也于近日交出了2019年的成绩单。依托于“住宅+商业”双轮驱动战略,新城控股稳中求进,2019年超额完成年度目标,全年实现销售金额约2708.01亿元,同比增长22.48%,高居行业第八。营收、净利实现双增长的同时,新城控股净负债率大幅下降,财务愈加稳健。3月31日下午,新城控股在线举行2019年度业绩发布会,公司董事长兼总裁王晓松、董事兼联席总裁曲德君等一众高管集体出席现场,新城控股未来目标是什么?商业与住宅的发展如何选择?企业的安全边际保障?少帅王晓松——作答。



精彩满铺开业,开业数量创历史新高。

“对于吾悦广场来说,大板块经营方向不会变。2025年全国8万平方米以上购物中心有3500座左右,接下来还有1500座购物中心)开业的机会点,新城控股也会寻求一定的机会,提升自身运营能力。”王晓松表示,商业地产强项不在于造房子,而是运营综合体的能力,这就好比养猪“公司做商业十几年,踩了很多坑和雷,但在哪里布局吾悦广场,我们心里还是有底的。知道怎么买猪,但是养猪的能力还不是最好,当市场布局趋于饱和状态,这时才是拼刺刀的时候。吾悦广场的价值还在培养过程中,还远没有到达价值点。”

业绩高质量稳健增长的同时,在分红方面,新城控股亦毫不吝啬。通过较高比例的分红派息,新城控股给予投资者以丰厚回报。根据2019年年报,新城控股拟向全体股东每10股派发现金红利17元(含税),预计派发的现金红利共计38.34亿元。而自2015年B转A股上市至今,在未开展股权融资的情况下,包含此次派息,新城控股已累计分红高达99.61亿元。

### 安全边界:净负债率降至16.36%

作为资金密集型行业,净负债率是衡量一家房企负债情况的重要指标。

据高级副总裁兼财务负责人管有冬介绍,截至2019年12月底,新城控股有息负债余额740亿元,平均融资成本6.73%。通过过去的一段时间里面在持续地降杠杆,公司的净负债率下降16.4%,为后续的发展打开了一定的空间。

“新城控股合同负债近2000亿元,较2018年末增长67%,这部分在未来随着交付会陆续结转为收入,是未来收入的保障。银行的总授信额度939亿元,其中未使用的是735亿元。”管有冬透露,新城控股负债构成当中,发行债券占比30%、债务融资工具占比18%,资产支持的证券占比7%,银行及其他占比45%;以期限划分,长期借款占比59%,短期借款占比41%。

据管有冬透露,短期借款当中,有145亿元公开市场融资为含权到期。如果这部分能够存续的话,公司的在手现金为639亿元,现金短债比会接近4倍。

新城控股年报也证实了这一点。在行业融资渠道收缩、融资难度攀升的情况下,新城控股在强化现金管控的同时积极拓宽融资渠道,为公司的高速发展提供了稳定的资金支持。

数据显示,由于销售房屋产生的预收账款大幅增加至1970.18亿元,公司资产负债率由2018年同期的84.57%上升至86.6%,但是,剔除合同负债和预收款项后新城控股的资产负债率为76.53%,和上一年同期基本持平;同时,新城控股净负债率由2018年的49.21%下降32.85个百分点至16.36%。

2019年,新城控股在中国银行间市场先后发行中期票据、超短期融资债券和资产支持票据,共募集资金31.58亿元;在上交所平台完成公司债券的发行,募集资金21亿元人民币;在境外通过发行高级美元债券,募集资金9.5亿美元。截至报告期末,新城控股整体平均融资成本为6.73%,在民营房企中处于较低水平。

### 未来目标:更有质量发展

“我们不会为了排名而去排名,我们内部也有点纠结,如果从全口径销售额来

说,往2800亿元冲也有机会,但对新城控股来说没有意义,我们更多的是要自身的能力,要增量、提质。”王晓松直言,新城控股不会收缩。

王晓松的信心,一方面来自上述的安全边界,另一方面则是高质量的土地储备。

“本来年初是个拿地窗口期,但疫情影响下,导致很多土地出让延后,新城倒推出整体土地货值4000亿元,是个中性的数据。”

王晓松承认此前新城对土地市场的获取一度处于停滞状态,直到去年11-12月才有新项目,但新城控股亦抓住窗口期,以较低成本获取大量优质地块。

根据新城控股年报,2019年新城控股新增土地储备共72幅,新增总建筑面积2508.47万平方米,平均楼面地价仅2421元/平方米,其中商业综合体项目新增1443.75万平方米。截至2019年末,新城控股总土地储备达到1.24亿平方米,土储充裕,为公司后续发展提供坚实保障。

土地储备结构中,2019年,新城控股全面、均衡地进行全国化布局,不仅大大分散市场风险,也为企业带来更为稳健的规模扩张。具体来看,在新城控股的土地储备结构中,一二线城市占比38.3%,长三角强三四线城市占比36%;从区域划分层面看,长三角区域占比达45%,粤港澳大湾区、环渤海及中西部都市圈城市总计占比55%。

事实上,即便是疫情期间,新城控股已经抓住市场低点,不断扩充土地储备。2月7日,新城控股通过网上竞拍方式,成功竞得云南保山中心城市下村片区516.7亩土地,地块性质为商业兼住宅开发用地,将建设吾悦广场综合体。这也是继昆明五华、呈贡、安宁、晋宁以及昭通吾悦广场后,新城控股于云南布局的第六座吾悦广场。

“公司除武汉外的项目已复工,目前,有个别城市的来人来访已经恢复到2019年的平均水平,部分地区甚至高出平均水平10%-20%。从全国来看,整体一二线的表现略优于三四线城市。”王晓松表示,近期楼盘销售已经出现了小阳春般的回暖状态。