

无惧楼市下行 年内25股“热衷”买房

上市公司纷纷加入“购房大军”。近日,志特新材(300986)、玉禾田两家A股公司同时宣布将买房,其中志特新材因要购买11套别墅用作员工宿舍,在资本市场上引发了股民的热议讨论。经北京商报记者不完全统计,今年以来,还有23股先后披露房产购置计划,购房用途多为办公使用。

部分年内拟购房产上市公司购房情况一览

个股名称	公告披露时间	购房价格	购房用途
志特新材	11月11日	891.961万元	员工宿舍
玉禾田	11月11日	58346.58万元	总部办公使用
五芳斋	4月29日	37652.12万元	取得办公场所
科德教育	7月31日	285万元	人才公寓

期稳定发展,公司决定以购买房产的方式取得办公场所,可以有效提高团队工作效率,保障公司总部办公场所的稳定,满足公司长期发展对办公场所的需求;格爾软件表示,购买房产有利于合理规划升级总部中心,符合公司目前发展阶段的需求,有利于改善总部中心办公环境等。

值得一提的是,与志特新材相类似,科德教育所购房产作为人才公寓使用。科德教育7月31日表示,拟与控股股东、实际控制人吴贤良签署《商品房买卖合同》,购买吴贤良持有的坐落于江苏省苏州市相城区黄埭镇裴巷新村3幢302室和3幢303室的2处房产作为人才公寓,免费提供给员工使用。经双方协商确定,本次交易总价为285万元。

“上市公司购置房产的行为需要综合考虑多方面因素进行评估。”广西大学副校长、南开大学金融发展研究院院长田利辉告诉北京商报记者,“对于上市公司而言,购买房产是固定资产投资,可以助力提升公司的资产规模和财务稳定性,也可用来优化办公环境,改善员工福利。但是,房产市场的波动可能会影响公司的财务状况。而且,如果公司购买的房产用途与业务需求不符,可能会造成资源浪费或财务损失,影响其核心业务的竞争力和创新性。”

在北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清看来,上市公司购置房产大多作为经营和管理用房,用于公司业务规模扩张或新设业务网点经营。此外,还可以作为公司资产的多样化存在形式,用于抵御单一资产形式可能存在的的市场风险。不过,宋向清也提醒投资者,需要警惕上市公司购买房产,尤其是涉及关联交易的购买行为,可能存在利益输送等问题。

北京商报记者 丁宁



志特新材看上别墅

要给员工买别墅当宿舍的志特新材火了。

志特新材11月11日公告显示,公司拟购买江西志特投资置业有限公司(以下简称“投资置业”)持有的坐落于江西省抚州市广昌县盱江镇工业园区志特·一品墅13栋、14栋中的11处房产,建筑面积共计1596.06平方米。交易总价为891.961万元。

志特新材表示,本次购买标的房产拟作为员工宿舍使用。标的房产与公司现有厂区距离较近,区位优势明显,交通便捷,可为公司员工提供住房便利,增强外地员工归属感,为公司后续稳健运营提供有力保障。

值得注意的是,投资置业系志特新材控股股东珠海凯越高科技产业投资有限公司的控股子公司,因此上述交易构成关联交易。

2022年度,投资置业营业收入0.38万元,净利润-104.17万元;截至2022年12月31日,资产总额5474.3万元,净资产2258.72万元。

据广昌微生活微信公众号,投资置业系志特·一品墅的开发商,截至2022年8月,志特·一品墅尚有34套住宅房可售。

从业绩情况来看,今年前三季度,志特新材净利润同比下滑逾九成。财务数据显示,今年前三季度,志特新材实现营业收入约为15.92亿元,同比增长22.3%;对应实现归属净利润约为32.97万元,同比下降99.74%。

针对公司相关问题,北京商报记者致电志特新材董秘办公室进行采访,不过对方电话未有人接听。

玉禾田要花约5.83亿元

玉禾田于11月11日同样披露公告称将购买房产,购房金额约为5.83亿元,截至三季度

末,公司账上货币资金余额为9.91亿元,占比超过一半。

公告显示,玉禾田全资子公司深圳玉禾田智慧城市运营集团有限公司等3家公司,向中粮(深圳)智汇置业有限公司购买位于深圳市福田区梅林街道梅丰社区梅秀路1号的中粮·福田大悦广场1栋A座29-32、34-38层产业研发用房,建筑面积18211.68平方米,总价款约为5.83亿元。购买房产的全部资金来源公司自有资金。

玉禾田表示,公司购买上述房产,主要用于总部办公使用,旨在进一步整合资源,扩大综合办公空间,支持公司业务发展。

协议约定,签订认购书之日起7日内,买方应向卖方支付总价款的10%作为定金。签订正式的房地产买卖合同后,买方已付的定金自动转为购房款的一部分。此外,买方应于2023年12月25日前向卖方支付至总价款的50%后,买卖双方应签订正式的买卖合同。

也就是说,截至双方签订买卖合同前,玉禾田就需要支付约2.92亿元购房款。截至9月30日末,玉禾田账上货币资金余额约为9.91亿元。

财经评论员郭施亮表示,如果涉及购房资金规模比较大,上市公司应该列明该资金具体用途以及披露房产购置相关方信息,资金使用过程公开阳光化运作,降低资金被任性使用风险,保障中小股东的合法权益。

购房用途多用于办公

截至11月12日,经北京商报记者不完全统计,除志特新材、玉禾田外,还有何氏眼科、元隆雅图、五芳斋、格爾软件等23股年内披露了购房计划。

经统计,年内购房个股的购房用途多用于办公。诸如,五芳斋表示,考虑到公司未来发展,租赁办公场所不利于公司在嘉兴的长

同比翻倍 年内76股遭立案调查

立案调查一直被视为重大利空事件,一般而言,多数被立案调查个股股价短期面临承压。近期,锦州港(600190)也加入了立案调查股行列,由于涉嫌信息披露违法违规,公司遭到证监会立案。经同花顺iFinD统计,年内A股已有76股遭到立案,而去年同期有35股被立案,今年立案调查股数量已较去年同期翻倍,监管层从严监管态势明显。另外,从年内立案调查股来看,超三成系“ST”股,公司经营层面面临一定困难,还有22股已经收到了罚单或预罚单。

74股系涉嫌信息披露违规

2023年1月1日-11月12日,A股市场已有76股遭到了证监会立案。

以最新日期来看,锦州港11月10日披露公告称,因公司涉嫌信息披露违法违规,证监会决定对公司立案。立案调查的消息披露后,锦州港11月13日的股价也将迎来压力测试。

资料显示,锦州港属于交通运输仓储行业,主要从事港口综合运输服务,具体包括石油及制品、粮食、集装箱、煤炭等货物的装卸、运输、仓储等。截至最新收盘日,公司股价报3.14元/股,总市值为62.87亿元。

除了锦州港,今年11月还有ST恒久、美丽生态两股遭到证监会立案。从月份来看,今年7月被立案调查个股数量最多,有卓郎智能、ST南卫、汇金股份、世纪华通等20股遭到立案。

值得一提的是,2022年1月1日-11月12日,A股市场共有35股遭立案,今年立案调查股数量已较去年同期翻倍。

高禾投资管理合伙人刘盛宇对北京商报记者表示,全面注册制下,对于证券市场的违法违规行为,监管层一直处于从严打击态势,年内被立案调查个股数量大增的情况也能反映出这一点。

76只立案调查股中,有个股并非首次遭到证监会立案。中国国际科技促进会科技产业投资分会副会长兼战略投资智库执行主任布娜新在接受北京商报记者采访时表示,对于那些多次被立案调查的个股,投资者应保持警惕,多次被立案

可能说明公司存在较大的内控问题。

同花顺iFinD统计显示,76股中,除了广发证券、东兴证券之外,其余74股被立案原因均系涉嫌信息披露违规。

超三成系“ST股”

从上述立案调查股来看,其中有13股是*ST股,12股是ST股。

同花顺iFinD显示,年内有*ST爱迪、*ST博天、*ST红相、*ST华仪、ST恒久、ST鸿达等25只“ST股”遭到证监会立案,占全部76股的32.89%。

从日期来看,ST富润是最新的立案调查股。10月28日,ST富润披露公告称,因涉嫌信息披露违法违规,根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规,证监会决定对公司立案。

被立案调查后不久,ST富润11月2日披露公告称,公司董事会于10月31日收到公司董事、副董事长、联席总经理卢伯军提交的书面辞职报告,卢伯军因个人原因辞去公司董事、副董事长、联席总经理职务,同时辞去薪酬与考核委员会委员职务,辞职后将不在公司及子公司担任任何其他任何职务。

立案调查背后,ST富润基本面较差,其中公司已连续多年净利润亏损,2020-2022年以及2023年前三季度实现归属净利润分别约为-4.09亿元、-5.55亿元、-5.86亿元、-1.72亿元。针对相关问题,北京商报记者致电ST富润董秘办公室进行采访,不过电话未有人接听。

另外,经统计,在上述25股中,多数个股今年

前三季度净利润处于亏损状态。诸如,*ST爱迪今年前三季度实现归属净利润约为-2.12亿元;*ST红相前三季度实现归属净利润约为-4785万元;ST恒久前三季度实现归属净利润约为-2669万元。

罚单下发速度加快

年内立案股中,目前已有22股收到了罚单或预罚单。

同花顺iFinD显示,灵康药业、荣科科技、卓锦股份、华北制药、华控赛格、力源科技等19股收到了证监会下发的罚单,此外,还有苏大维格、*ST天沃、*ST京蓝3股收到了预罚单。

经统计,在上述22股中,苏大维格预罚单下发速度最快,公司10月8日披露称收到了证监会下发的《调查通知书》,时隔不足一周,10月13日,苏大维格披露公告称,公司收到江苏证监局下发的《行政处罚事先告知书》。

上海汉联律师事务所律师宋一欣对北京商报记者表示,一般上市公司被立案调查的消息披露后,就会有相关投资者办理索赔登记,投资者索赔也不会等到证监会正式罚单,预罚单下发后就会有大量投资者进行索赔。

对于罚单部分为证监会下发,部分为地方证监局下发的情况,上海明伦律师事务所律师王智斌表示,现在行政处罚权已经下发,绝大部分案件都是地方证监局处罚,证监会认为案件比较典型、特别复杂的话,还是会由证监会的稽查总队直接调查,直接进行处罚。

需要指出的是,在年内立案调查股中,也有不少公司高管被立案,违规情况严重者被采取终身市场禁入措施。宋一欣在接受北京商报记者采访时表示,被证监会采取证券市场禁入措施的人员,在禁入期间内,不得继续在原机构从事证券业务或者担任原上市公司董事、监事、高级管理人员职务,也不得在其他任何机构中从事证券业务或者担任其他上市公司董事、监事、高级管理人员职务。此外,被采取证券市场禁入措施的人员,应当在收到证监会作出的证券市场禁入决定后立即停止从事证券业务。

北京商报记者 马换换

Stock talking

破净股里有黄金亦有砂石

董亮

市场回暖,破净股关注度陡升,被很多股民视为淘金乐园。数据统计显示,目前A股约有400只破净股。然而,并不是所有的破净股都意味着投资安全边际很高,有些破净股可能并没有太大的投资价值,破净股绝不等于毫无风险。

现在的破净股主要有两类,一类是钢铁股、大型银行股这样的传统蓝筹股,它们因为缺乏炒作题材、流通盘大,所以不具投机性,多数股票被大机构持有,大机构依据估值逢低买入逢高卖出,所以它们具有长期投资价值,但短期的收益并不被中小投资者看重,它们是具有投资价值的破净股。

但是还有一类破净股,不仅不具备投资价值,投资者反而还要警惕其中的投资风险。因为这类公司可能存在着这样或者那样的问题,以至于股价大幅走低,跌破了每股净资产,一旦公布定期报告,其每股净资产将会得到修正,其中的个别公司甚至存在退市的风险。

此外,房地产板块也是破净股集中出现的板块,投资者担忧它们的业绩前景,所以给出的估值也不高,在投资端趋于谨慎。

还有一些其他股票也跌破了每股净资产,它们的共同点都是2023年度业绩预期不甚乐观,投资者便提前给出降价的估值,这反映出了价值投资的特点,同时也对投资者的财务分析提出了更高的要求。对于这些业绩没有亏损、股价大幅低于每股净资

产的公司来说,它们的资产质量可能已经出现了问题,例如存在较大概率的潜在亏损风险。本栏认为,上市公司的定期报告只能反映截至前一个时点时的业绩信息,而股价更能反映最新的公司动态。

对于投资者来说,这样的破净股看起来很安全,但实则风险很大。实际上,在资本市场里,真正的错杀并不多见。如此低的估值依然不能激发大资金抄底的热情,那么它们大概率存在这样或者那样的问题,一旦今后东窗事发,这些破净股不排除出现巨大的亏损,导致净资产大幅下降,公司股价迅速接近1元,存在面值退市的风险或者最终被面值退市。因此,投资者选择非钢铁、银行的破净股,还是应该小心谨慎。

破净股中有一些周期性行业比较明显的个股,它们的业绩表现也呈现出极强的周期性,对于这样的个股,破净时期的估值并不一定便宜,对此股民也应该有所了解。

对于股民而言,格外需要注意低价股里的破净股。总有一些股民认为,低股价和破净股会让投资标的变得更为安全,实则不然,反而是相比普通个股具有更大的投资风险。如果在低股价时期依然属于破净股,那么这样的股票投资价值大概率较低。而且,这些个股安全边际很低,一旦出现业绩利空或者其他利空爆雷,可能马上就面临退市的风险。