



近期楼市火爆异常,不但地王频出,且二线城市房价涨幅不断创出新高,而一家ST公司依靠两套房产有望扭亏的消息再度刷屏。其实,A股上市公司中报业绩显示,2917家上市公司中,763家上半年净利润不足1500万元。“做实业不如炒房”的现象既让人感慨,更让人无奈。不仅如此,股市也已连续多日出现千股横盘行情,沪指更是创出14年振幅新低,活跃度降至冰点。究其原因,不少人都说,“基金经理、大妈们都去炒房了。”

综合《证券日报》《中国基金报》、财新、中国证券网

## \*ST宁通B买房12年狂赚16倍 亏了两千多万 卖两套学区房保壳

9月20日,\*ST宁通B发布公告称,公司以公开挂牌方式通过北京产权交易所转让北京市西城区槐柏树街11号楼②-201、②-202两套房产。这两处房产,属于市重点北京小学本部学区房,市面上小区的销售单价超过10万元/平方米。如果这两处房产能够成功出售,那么\*ST宁通B全年扭亏的几率也将大大增加。

### 当年两套房如今赚翻

根据公告显示,\*ST宁通B本次拟转让的两套房产,建筑面积分别为141.31平方米和141.60平方米,房屋所有权人为南京普天通信股份有限公司(即\*ST宁通B),房屋结构为框剪结构,所在层数2层,建成年份为2004年,设计用途为住宅。

\*ST宁通B于2004年购置该房产,为公司部分在京营销工程人员办公居住使用。上述资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项,不存在查封、冻结等司法措施。

公告显示,拟转让房产的账面价值及评估价值上述两套房产原值总计214.71万元,截至2016年7月底,已计提折旧84.97万元,账面净值总计129.74万元。而经过评估,截至2016年7月31日,两套房产评估值为2272.62万元,增值额为2142.88万元,增值率1651.68%。

根据\*ST宁通B的描述,

记者发现,西城区槐柏树街11号楼属于相来家园小区,于2004年建造,片内对应的小学是北京小学,中学为北京十四中。北京小学是全国唯一所以“北京”命名的小学,1949年建校,为北京四大名校之一。北京十四中为原宣武区排名第三的重点中学。该小区目前仅有一套在售学区房,房屋面积77平米,均价达到11.55万元/平米。

### 市场价高达2829万

但以\*ST宁通B给出的评估价计算,其拟出售的两套房产,单价仅为80330元/平方米。对此,有房地产业内人士称,“北京东西城好学校的学区房,单价都在10万元以上,2004年的房子在市中心应该说算比较新的,价格也会更贵一些,如果\*ST宁通B拟出售的这两套房产可以顺利给孩子落户,那么即便在市场上正常出售,价格肯定也不会低于10万元/平方米,评估机构给出的8万元/平方米,明显比市场价要低”。

据悉,由于\*ST宁通B属于央企普天集团的下属子公司,如果其真的以低于正常市场价的价格出售上述两套房产,有证券法专家认为,这很可能涉及国有资产流失。

而如果按10万元/平方米单价计算,这2套房产的出售价格则会高达2829.1万元,较目前房产账面价值高出20.8倍。若以当初购入价7589元/平方米计算,增值幅度也超过12倍。

### 保壳大大有望

值得注意的是,由于\*ST宁通B连续两个会计年度出现亏损,公司股票已被实行退市风险警示。

而2016年上半年,公司仅实现营业收入8.35亿元,净利润亏损2110.91万元。如果公司能够成功出售上述两套房产,那么上半年的亏损部分将被抹平,公司保壳的成功几率也会大大增加。

## 实业不如炒房 763家上市公司 半年没赚到1500万

对于上市公司依靠出售学区房扭亏一事,有业内人士认为,“楼市过热,一家上市公司上千名员工辛苦干一年,很可能不如一个人在一线城市买一套房子的收益大,这种情况如果继续下去,那么对于经济的整体发展不会是一件好事情”。

A股上市公司中报业绩显示,2917家上市公司中,763家上半

年净利润不足1500万元。从去年年底开始,不少上市公司在买卖房地产上动作频频,包括利欧股份、交大昂立、浩丰科技、台城制药、托普集团、莱茵生物等多家公司在一线城市大力购买房地产,或作为办公用房,或布局相关业务。

也有不少上市公司出售房产,如亿利达、太原刚玉、国投新集等。今年1月份,国投新集宣布通过产权交易所挂牌转让其持有的北京、上海、合肥、阜阳等地8宗闲置房产。这些房产评估值为4399.96万元,相较于账面净值增值率达260.61%。

### 延伸

## 千股横盘 6000万股民空仓 楼市疯狂抽血A股?

千股跌停千股涨停已经远去,现在进入千股横盘时代!昨日沪深股指温和收红,但沪指收盘仅涨0.09%,盘中上下波动不足15个点。而前一天,沪指上下波动12个点,振幅不足0.4%,继9月8日后再度刷出14年新低!

从成交额来看,两市成交已连续多日维持在三千多亿元,只有去年最大成交额24205亿元的零头,可谓极度冷清!

对于A股近来如此缩量“巨幅”的波动,有业内人士解释:基金经理都炒房去了!在疯狂的房价面前,股票真的是弱爆了,连专业荐股的券商研

究员,研报都改行研究学区房投资指南。大妈们都去炒房了!据统计,截至8月底A股空仓者高达6100万,占比达54.57%,散户持续撤离股市。这也是空仓投资者数连续第6个月超过50%。

一位分析人士表示,现在热点匮乏,在监管的高压之下,游资偃旗息鼓,再加上资产荒,房地产吸引资金力度较大,与股市形成“跷跷板”效应,资金从股票流到房地产市场。此外,外围利空因素悬而未决,美联储加息会议加息疑云还未兑现,市场相对比较谨慎。“静观其变,不加息有一小波反弹。”

楼市  
虚火

股市  
煎熬

## 又一上市公司卖房获利! 云赛智联赚了1.86亿

比\*ST宁通B更厉害的来了。沪市公司云赛智联9月21日晚间公告,公司于近日完成金穗路1398号房地产买卖合同过户交易。按照会计准则,公司在2016年9月份确认房屋买卖收入(含税)约5.04亿元,扣除账面成本、因交易发生的期间费用和相关税金后,确认实现转让收益约1.86亿元。

公司2015年年度股东大会审议通过了《关于向上海

华鑫股份有限公司转让金穗路1398号房地产资产暨关联交易的议案》。根据股东大会决议,公司于2016年4月27日与上海华鑫股份有限公司签署了《房屋买卖合同》,房屋买卖含税总价款计5.04亿元。5月11日,公司收到上海华鑫股份有限公司按协议约定所支付的50%购房价款2.52亿元。

按照《房屋买卖合同》的约定,截至2016年底前,

上海华鑫股份有限公司还需分两次支付给公司剩余的50%房屋转让价款,公司将按照《房屋买卖合同》中付款约定,按时收取剩余房屋转让价款。

云赛智联本为“老八股”之一的真空电子,几经周折搭上了最时髦的物联网概念,今年上半年的净利润也不过7074万元,而如今轻轻松松卖一处房子,就可以赚到1.86亿元,全年业绩就靠这个了!

