

财眼



资产负债率超80% 魔方生活再谋香港上市

公司长期盈利能力存疑

近日,长租公寓品牌魔方生活递交港交所,这已是其继去年9月份提交申请失效后的第二次申请,魔方生活为此更新了2022年全年业绩。数据显示,魔方生活并没有延续2021年的发展势头,不仅收入增速大幅放缓,还再次出现亏损。

记者留意到,疫情期间,魔方生活曾大举扩张,收入的增加更多来自于收购而非有机增长。连续收购扩张也让该公司债务规模不断扩大,从魔方公寓的财报看,能否形成可持续盈利模式仍存疑。

■新快报记者 刘艳爽

债务压力加大

魔方生活招股书显示,2020年至2022年间,公司营业收入从9.5亿元提升到17.1亿元,其中2020年至2021年营收增幅较大为55%,而2021年至2022年收窄为16.5%。在净利润方面,2020年和2022年魔方生活净利润分别报亏2.3亿元、2.5亿元,仅2021年实现盈利3亿元,业绩波动明显。魔方生活解释为,疫情影响下许多业务运营中断。

对于收入的增加,魔方生活直言是由于收购,其次才是有机增长。2021年,魔方生活完成了对创客空间运营管理集团股份有限公司全资拥有的21家项目公司100%的股权收购,随后一年的时间里,又收购了上海胤臣、上海景阔、上海灏吉、上海瀚墨、上海魔云酒店管理公司以及上坤旗下项目。连番收购下,魔方生活的在营公寓数量从2020年的3.9万套提升至2022年的7.6万套。

在此背景下,魔方生活债务压力不断加大,资金流不断承压。记者梳理发现,至2022年末,魔方生活资产负债率高达85%,再创新高,账面现金及现金等价物为4.14亿元,仅为流动负债的

14%。与此同时,魔方公寓经营活动产生的资金流入增速放缓,2022年,经营活动产生的资金流净额为11.9亿元,比2021年增长13.3%,而2021年增速为59%。

目前,魔方生活的债务负担主要聚焦两部分,其一为租赁负债,即从业主那里取得物业经营权后需要付出的租金,这部分负债占总负债比例超70%;其二为计息银行及其他借款,占总负债比例超10%。魔方生活的解释为,只有当期产生的需支付业主租金才为流动负债,其余为非流动负债,故流动负债的增加主要为对银行的借款,目前计息银行及其他借款占流动负债的比例为44%。

长租公寓赚钱能力存疑

2017年以来,长租公寓行业连番暴雷。其中,蛋壳公寓以“高进低出”的方式抢房源,再用租金贷套牢租客获取大量资金,但最后业务增长跟不上扩张速度,资金链断裂。除蛋壳公寓外,友客公寓、巢客公寓、岚越公寓等参与者,尽数倒在了资金链上。连串风波后,市场对于长租公寓这种本质为“二房东”经

营模式的持续盈利能力产生怀疑。

魔方生活号称在国内率先开创集中式长租公寓模式,利润表显示其经营毛利率超过80%,但记者发现,之所以产生如此高的毛利率主要是因为,作为长租公寓最重要的支出——应付业主租金并未反映在“提供服务及销售产品的成本”中。

从魔方生活的综合损益表看,“投资物业公允价值变动净额”和“财务成本”是损益表重要减项,2022年,两者分别占主营业务收入的45.3%和37.1%。投资物业即为按直营模式管理以赚取租金收入的公寓小区,为魔方生活核心资产,而财务成本中,主要为租赁负债产生的利息,2022年占总财务成本近70%,租赁负债主要核算应付业主的租金。

魔方生活招股书并未给出“投资物业公允价值变动净额”的评估方式。记者联系魔方生活,询问公司如何评估得出这一科目的数值,并对该科目长期为负值的看法。对方董秘表示具体得出方式不清楚,需要咨询负责审计的会计师事务所那边。此后截至发稿,记者并未等来回复。

上市公司CSR观察

股价涨了近70%后迎来2.65亿股限售股解禁 业绩预告差异大 ST鹏博士遭监管警示

新快报讯 记者涂波报道 业绩预告信披不准确,差异幅度大,而更正公告披露不及时,近日ST鹏博士及时任董事长等遭上交所监管警示。上交所指出,ST鹏博士业绩预告披露不准确,归母净利润及扣非后归母净利润的差异幅度分别为50.91%、42.85%,影响了投资者的合理预期。记者注意到,ST鹏博士多次因信披违规遭到监管处罚,其原控股股东深圳鹏博实业集团有限公司高管被通报批评,而现控股股东深圳市欣鹏运科技有限公司质押率近100%。

上交所指出,ST鹏博士业绩预告披露不准确,影响了投资者的合理预期,而且公司迟至2023年4月19日才发布业绩预告更正公告,更正公告披露不及时。上交所对ST鹏博士及时任董事长杨学平、时任总经理吕卫团、时任董事会秘书刘磊等予以监管警示。上交所表示,公司年度业绩是投资者关注的重大事项,可能对公司股价及投资者决策产生重大影响,公司理应根据会计准则对当期业绩进行客观、谨慎地估计,确保预告业绩的准确性。

今年以来,ST鹏博士的股价一路从3.2元左右低点涨至5.77元的阶段高点,涨幅近70%。值得关注的是,股价一波上涨之后,5月17日ST鹏博士迎来2.65亿股定向增发的限售股解禁上市,占总股本15.98%。结合业绩预告更正和解禁的时间点,广州一位不愿透露姓名的私募人士告诉新快报记者,解禁并不等于减持,但如果很快大股东集中减持,必然给市场带来冲击,同时不排除投资者会认为,公司不准确信披有刻意炒高股价的嫌疑。

记者注意到,ST鹏博士多次因信披违规遭到监管处罚。2022年5月至9月,该公司多次通过媒体、上证e互动等渠道对外公开尚未披露的股票价格敏感信息,违反信息披露公平性原则,相关风险提示不充分。去年5月,因存在原控股股东非经营性资金占用、未及时披露重大合同及进展等违规行为,上交所对ST鹏博士原控股股东及实控人等给予通报批评。ST鹏博士公司披露的2022年年报中指出,控股股东及其一致行动人合计持有公司27.09%股份,其中99.9%为质押/冻结状态,公司被实施“其他风险警示”,公司聘请会计师事务所对公司2021年度财报出具了否定意见认为公司内部控制存在重大缺陷。



19元的喜茶Fendi联名款引发网络排队潮

网友：“喜茶把Fendi的价格打下来了”

新快报讯 记者陆妍思报道 5月17日,喜茶与LVMH旗下奢侈品牌Fendi联名饮品上市,在小程序上引发一场网络排队热潮。#喜茶Fendi联名#登上微博热搜,有网友表示“喜茶把Fendi的价格打下来了”。记者了解到,此次联名将一直持续到6月16日。

据悉,此次喜茶与Fendi携手推出的特调茶饮“喜悦黄”单杯19元,原料为芒果、香橙、百香果等黄色系水果,黄色杯子上印上了Fendi视觉符号,选择双杯限定套装,还可获赠Fendi主题徽章或杯垫,同时附带同系列手提袋或保温袋。

昨日10时30分,记者登录喜茶GO小程序,发现广州多家门店“排长队”,均有200杯以上的饮料待制作,预计等待时间在1小时以上,一些门店更是因为“制作繁忙”暂时关闭小程序点餐,可以获得周边赠品的特调双杯套餐在门店显示“已售罄”。黄牛早就盯上了

这场联名狂欢,在某知名二手平台,便有黄牛上线大量同款周边售卖,除了最抢手的杯垫、徽章,杯子、杯套、纸袋、保温袋均有价有市,出价在58—200元不等,是饮品本身价格的数倍。

#喜茶Fendi联名#登上热搜榜,有网友表示“人生第一个Fendi是喜茶给的”“喜茶把Fendi的价格打下来了”“离奢侈品最近的一次”“19元全款拿下Fendi入门款”……网友高赞留言颇有戏谑味道。

“没想到Fendi会和这么大众的本土茶饮品牌联名。”奢侈品买家王女士一个多月前才入手了Fendi经典复刻的法棍包,售价高达2.7万元。她说Fendi较便宜的配饰单品购买门槛也要数千元,现在附赠品的双杯套餐算上运费还不到50元,她当天早上特意调好闹钟参与了这场抢购,结果成功抢到徽章,“明天继续冲杯垫。”

喜茶方面表示,此次联名是“Fendi展开本地文化的探索与新尝试”,除了推出联名饮品外,双方携手在北京的Fendi hand in hand#39;匠心艺术展中,带来“hand in hand茶室”及具有中国民族特色的限定产品体验,以表达对手工技艺和当地传统文化的敬意。

“此次联名可谓强强联合。”中国食品产业分析师朱丹蓬认为,中国作为奢侈品的最重要市场之一,LVMH旗下品牌此次罕见地与本土高端茶饮品牌联名,也可看出奢侈品牌对中国市场的重视,而喜茶通过与LVMH合作,对其未来的国际化扩张也具有非常大的价值。

商务部数据显示,中国已成为世界最大的奢侈品消费市场。预计2023年,中国奢侈品市场规模将达7500亿元,同比增长20%以上。奢侈品市场消费力的超预期增长,正在吸引国际品牌加速布局中国市场。

工商银行推出惠民生、促消费系列优惠活动

2023年5月18日,中国工商银行推出“亿起悦享518”惠民生促消费系列优惠活动,充分发挥手机银行的客户、流量、品牌、服务优势,从消费端和商户端协同发力,以高质量金融服务助力改善市场预期、提振市场信心、激发消费活力。

在消费端,工商银行围绕零售百货、美食娱乐、旅游出行等与百姓日常

生活息息相关的场景,制定实施消费补贴、特价优惠、免息分期等一揽子惠民政策,补贴金额超亿元,以让利惠民的实际行动激发居民消费意愿。活动期间,客户可以通过工商银行手机银行享受大额补贴、爆款直降、支付立减等消费优惠,并体验“刮刮乐”“积分抽”“一折秒”“集悦卡”等活动,有机会获得丰富奖品。

在商户端,工商银行依托手机银行优势,为商户提供亿级用户流量和展示平台,促进金融流量有效转化为市场主体经营流量。携手京东、网易、华为、美的、蒙牛、麦当劳、肯德基等百大品牌,共同推出消费补贴,覆盖百货商超、餐饮娱乐、乡村振兴等社会民生相关行业,在促进市场主体活力恢复的同时,为客户提供更加惠民便民的

金融服务。

今年以来,工商银行认真贯彻党中央、国务院决策部署,充分发挥在消费信贷、支付结算、金融科技等领域的优势,推出优惠利率、消费补贴等一揽子金融支持措施,着力以让利惠民的实际行动,促进商业加快复苏、消费潜力充分释放,积极在稳增长中发挥大行引领和支柱作用。