

一家之言

产业园上市企业不能靠内卷扭转经营困境

王丽新

2026年中期业绩公布在即,7月7日,产业园上市企业中集团推进2025年度权益分派方案的股权登记事宜。该方案拟向全体股东每10股派发现金红利2.12元,合计派发现金红利3.18亿元。

产业地产作为房地产的“分支”,这两年经营承压,楼宇存量过剩而入驻客源不足,行业困境有目共睹。在此背景下,中新集团等部分产业园上市企业能够实现业绩增长,并稳定分红,实属不易。从2025年业绩来看,22家产业园上市企业净利润同比大幅下降。另有观点指数统计数据显示,20家园区REITs底层资产2026年一季度的平均出租率约为81%,呈下降趋势。

为破解业绩增长难题,过去几年,产业园企业用卷招商、卷供应等策略抢资源,“零租金”“税收返还”等优惠条件层出不穷。于是,手握资源的中介成了香饽饽,中介一路高涨,却并未给产业园企业带来利润。在笔者看来,产业园上市企业不能靠内卷扭转经营困境。可喜的是,张江高科、中新集团等部分企业已经找准了打造发展新引擎的突破口,新机逐步显现。

收缩重资产开发,发力轻资产科创投资。

以往企业做园区依托产业承诺低价拿地、沿用地产开发思路搭建的重资产开发模式,如今已然难以为继。轻重结合是大势,以轻带重是未来园区发展方向。比如,6月中旬,张江高科发布公告称,拟以12.8亿元转让上海张江科学之门科技发展有限公司16.51%的股权。此举通过出售重资产,优化资金结构,重新配置资金推动核心业务,稳步向“科技投资控股集团”转型。当然,对于产业资源优势不明显的企业来说,做轻资产业务,短期内可能难以大有作为,但需慢慢拥有自己的轻资产业务矩阵。与此同时,企业要锤炼研判区域投资价值的能力,也要优选产业赛道,引入成长能力较强的科创企业,引导产业基金向基础研究和源头创新倾斜。

做强特色产业园,走差异化竞争路径。园区数量越来越多,同质化竞争越来越严重,若想摆脱这种状况,各方主体要推动产业园由“规模化园区”向“功能化园区”迈进,聚焦一个产业做特色产业园,走差异化竞争路径。

近期,中新集团在答复投资者关心的问题时称,全力开展项目招引及培育,联合产业孵化机构发掘早期优质项目,加大产业投资力度,加快打造自身智能产业园。业内看好该公

司这一举措。但笔者认为,要成为这类园区运营商,要有推动科技成果转化能力、产业投资及服务能力,否则难以做专做精。因为只有结合当地产业优势,契合产业成长诉求的“空间+服务+金融+场景+订单+生态”等资源要素齐备的特色园区,才能成为区域内战略性新兴产业发展的引擎。

加强园区运营服务,做好资产管理。在拼地价、补补贴内卷模式落幕后,园区竞争已转向全生命周期的生态赋能。随着存量时代到来,稳定的盈利和持续的现金流成为投资者新准则,除了“地段为王”之外,投资方亦非常看重园区资产管理服务能力。

一方面,园区运营服务是资产保值增值的“软实力”。通过提供管家式服务、完善商业配套及数字化运营,园区能够有效降低企业运营成本,提升企业留存率与续租率,夯实租金收益基本盘。另一方面,园区运营不能仅停留在物理空间的物业管理上,更需引入大资管思维,要通过盘活低效存量资产、拓展多元化增值服务(如供应链金融等)打破单一的“租金依赖”,并借助公募REITs等资本化工具打通“投融资”闭环。产业园企业也应重视将精细化运营与资本运作深度融合,以此唤醒沉睡资

产,重塑园区核心竞争力。

综上所述,尽管当前看上去外部发展环境压力重重,但市场需求并未消失,这反而为上市企业治理园区构建新模式提供了契机。接下来,产业园上市企业要褪去“房地产”旧壳,减重减压,构建产业纽带、资本联动等新增量业务,坚守难而正确的长期路线。



王丽新

朗姿股份敲警钟:高新资格不是“护身符”

贾丽

近日,朗姿股份有限公司发布公告称,被取消2023年至2025年度的高新技术企业资格。这意味着该公司可能面临税率跳升、税款补缴及市场信心的多重考验。

据业内不完全统计,2025年,超4300家企业被剔除出高新技术企业行列。近年来,上市公司或其核心子公司被取消高新技术企业资格的情况屡见不鲜,赤峰云铜有色金属有限公司、广州市红棉智汇科创股份有限公司等均位列其中。

高新技术企业资格,是国家对企业持续投入创新、掌握核心技术的肯定,并配套税收减免、融资便利等一揽子政策红利。根据《高新技术企业认定管理办法》及其实施细则,高新技术企业认定须满足研发费用占比、高新收入占比、科技人员占比等硬性指标。然而,部分企业在获得资格后,陷入重申报、轻维护的路径依赖,研发投入掺水,高新收入占比不达标、科技人员名不副实,甚至以突击购买专利、临时扩充人员等方式应付复核。

资格取消、审核趋严,也意味着“有进有出”已成为高新资格管理的常态。这既是制度

严肃性的体现,也是国家严把创新含金量关口的方式,让政策红利真正精准流向具备核心竞争力的实干型企业。

笔者认为,高新技术企业资格不是“护身符”,而是需要企业持续以创新实绩来捍卫的荣誉证明。面对日趋严格的监管环境,企业应回归创新根本。

其一,摒弃短视思维,保持研发投入的真金白银。企业必须清醒认识到,高新技术企业资格的维护是一项长效工程,要建立常态化的研发投入机制,确保研发费用占比不仅要达标,而且要切实、合规,将资源真正倾注于前沿技术攻关、研发设备更新和核心技术攻坚上,让研发投入真正转化为企业发展的底层驱动力。

其二,聚焦成果转化,夯实高新技术收入的硬核支撑。高新技术企业的生命力在于技术产业化。企业应当紧盯主营业务,将研发成果与市场紧密对接,提升核心技术产品在总收入中的比重。企业要避免出现主营业务与高新技术“两张皮”的现象,确保科技真正渗透于生产、创造价值。只有创新成果转化为实实在在的竞争力和高附加值收入,企业的

高新技术企业资格才名副其实。

其三,将合规管理从迎检动作升级为日常经营动作。企业应将高新技术企业资格迎检融入日常经营之中,避免“三年一搏”。企业可以设立专门的高新合规岗或委托专业机构,建立涵盖研发项目立项、知识产权申请等数字化管理方式,通过定期自查,实时监控研发费用占比、科技人员占比等核心指标的动态变化,确保任何时段的数据都经得起推敲,而非在复核前临时拼凑。

高新技术领域的整改,短期来看虽然会让部分企业面临阵痛,但长远而言,这是推动中国经济向新而行、向实发展的必经之路。高新技术企业资格既是一把衡量创新的标尺,更是一份沉甸甸的创新责任。在日趋严格的监管环境下,企业只有真刀真枪搞研发,脚踏实地做转化,才能在激烈的市场竞争中立于不败之地,真正让“高新”成为高质量发展的亮丽底色。

以案说法

警惕上市公司“罚后转手”式避责

吴奕萱

日前,星光农机股份有限公司(以下简称“*ST星农”)披露控制权变更方案,多名股东拟向江苏玖元亨通新能源发展合伙企业(有限合伙)(以下简称“玖元亨通”)合计转让公司22.20%的股份,交易总价约3.78亿元,交易完成后玖元亨通将成为*ST星农的控股股东。此次控制权变动备受市场关注,主要原因在于这家上市公司今年3月份因财务造假、信息披露违法违规收到监管行政处罚决定书,且玖元亨通成立还不到3个月。

这家农机上市企业,为何如此急于变更股权?从表面看是原有股东引入新投资方,为经营承压的上市公司纾困解难,但需警惕“罚后转手”式避责。在笔者看来,*ST星农违规整改工作尚未全面落实,此时仓促变更控制权,背后暗藏的公司治理、投资者保护问题值得高度审视。

一方面,上市公司股权更迭不能替代合规整改,违规遗留问题不可一“转”了之。

股权转让、实控权变更是资本市场优化企业股权结构、引入优质产业资源的常规资本运作手段,合理的控制权转让能为企业纾困解难、赋能转型,但不能仅依靠外部资本化解经营危机,回避前置整改义务。

监管部门的处罚直指*ST星农财务核算混乱、信息披露失效等根本性治理缺陷。而在造假整改未验收、合规漏洞未补齐的情况下,上市公司推进控制权变更,本质上是借历史违规风险转嫁给新进投资方与全体中小投资者。

另一方面,上市公司应摒弃投机式资本运作思维,若主业经营长期乏力,仅靠股权转让终究难以为继。

2020年至2025年,*ST星农净利润已连续6年亏损,传统农机核心主业持续走弱,陷入产销规模越高、亏损规模越大的经营困局,持续性经营能力存疑。

放眼A股市场,*ST星农并非个案。个别上

市企业内部制衡机制缺失,管理人员合规意识薄弱,极易出现“犯错离场、甩锅脱身”的短期套利情况。例如,苏州柯利达装饰股份有限公司此前因控股股东违规占用上市公司资金被实施其他风险警示,今年初该公司控股股东筹划出让公司控制权,3月份公司及实控人因涉嫌信息披露违法违规立案调查,控制权转让事项就此停滞。

在笔者看来,要遏制这一现象,需多方协同发力,层层压实治理责任。原有实控人与董监高理应承担整改主体责任,直面财务、内控短板,严格落实监管整改要求;新晋投资方应当摒弃短视套利思维,充分尽调厘清风险,依托自身产业资源制定长期转型规划,同步承接合规整改责任。

股权腾挪再精巧,合规底线也不容逾越。唯有各方坚守实业本源,严守合规红线,才能净化资本市场生态,持续提升上市公司整体治理水平,推动资本市场高质量发展。

审计委员会“亮剑”优化上市公司治理生态

吴晓璐

根据新公司法及证监会配套规则,2026年起上市公司不再设监事会,由审计委员会承接原监事会各项监督职责。审计委员会成员由三名以上董事构成,且独立董事过半,召集人应当为独立董事中的会计专业人士。相较于原监事会,审计委员会专业性更强,能够更好地发挥财务监督职能。

今年以来,上市公司审计委员会主动履职、专业履职,主要体现在两方面:一是聚焦内控缺陷、关联交易、财务疑点等问题靠前履职,勇敢说“不”,筑牢年报信息披露防线。

今年以来,审计委员会委员对年报投反对票的案例增多,据公开信息不完全统计,有4家上市公司2025年年报被审计委员会成员投反对票,较去年同期的2家增多。投反对票的主要原

因是公司内控存在重大缺陷,审计委员会委员对关联交易、投资理财等事项存疑,公司信息披露不充分,对于外部核查诉求公司未配合落实,公司被立案调查等风险事项影响不明等。

这说明审计委员会履职独立性提升,委员能够以专业视角识别公司经营、内控、关联交易等风险,切实履行核查监督职责,守好上市公司财务信息披露“第一道关口”。

二是公开聘请第三方中介机构进行整改独立核查,推动完善公司治理。

聘请独立第三方中介机构协助工作,开展独立调查或出具专业意见,是审计委员会履职的重要权利和手段。今年以来,先后有西安爱科赛博电气股份有限公司、东北制药集团股份有限公司等公司审计委员会聘请独立第三方开展专项检查,前者对财务相关内部控制开展专项检查工

作,后者对公司治理开展专项检查工作。此举实现了从公司内部自查自纠转向内外协同制衡,不仅为审计委员会履职提供了独立专业的支持,也进一步强化了监督的独立性与客观性,也进一步推动上市公司健全内控体系,规范关联交易与财务运作,完善公司治理,修复市场形象。

整体来看,上市公司审计委员会履职模式已实现转变:从形式合规走向主动履职,从程序性审议走向立体化监督,从事后监督转向全程嵌入。未来,审计委员会需要发挥风险防控、监督制衡、专业把关的作用,持续守好财务信息披露“第一道关口”,发现问题及时“吹哨”,督导公司内部整改追责,完善公司治理结构,做实监督“后半篇文章”,为资本市场高质量发展筑牢治理根基。

超长锁仓遭遇「用脚投票」好利科技还需解开三道难题

李婷

近日,好利来(中国)电子科技有限公司(以下简称“好利科技”)披露控制权变更方案,厦门产投科技创新投资合伙企业(以下简称“产投科创”)拟以18.13元/股受让公司18%股权,交易对价合计约5.97亿元。交易完成后,公司控股股东将变更为产投科创。

此次方案中最引人注目的是受让方承诺取得标的股份后60个月内不转让,前36个月不注入关联方资产、不进行股权质押。对比A股控制权转让普遍18个月至3年的锁定期惯例,好利科技转让方案的五年禁转承诺较为少见,清晰地传递了受让方长期深耕上市公司的决心。该设计直击市场部分控制权变更乱象——资本借壳炒壳资源,通过高比例质押、短期减持快速套现,脱离产业配套盲目跨界重组,最终将风险转嫁给上市公司及中小股东。

但这样的承诺并没有换来二级市场的好感。方案公布后,好利科技股价持续走弱,7月9日,股价最低下探至13.58元/股,不仅低于18.13元/股的转让价,更较方案公布前累计下跌近三成,投资者选择“用脚投票”。

笔者认为,市场“用脚投票”的背后,并不是对新任控股股东长期持股诚意本身的不信任,而是投资者在认真审视标的的基本面之后,给出的理性定价。对上市公司而言,股权锁定固然重要,但能否真正理顺经营、兑现业绩,才是判断这笔交易价值的核心标准。

市场真正的忧虑在于:锁定期将新股东与公司绑定,但新入主方究竟能否拿出切实可行的公司治理与经营发展方案?这不仅是修复市场信心的关键,更是决定本次控制权变更成败的关键。

这种担忧可以拆解为公司治理修复、管理层搭建、产业协同落地三大现实难题。

第一,规范公司治理是首要任务。公司此前暴露的信息披露、内控合规等问题,不会因实控人变更而自动消除。新股东接手后,需搭建长效治理体系,梳理历史合规风险,夯实内控根基,这是修复市场信心的首要前提,也是后续经营改善的基础。

第二,管理层的搭建并非易事。当前,好利科技管理层正步入重要换届窗口期。根据协议,新股东将提名五名非独立董事及两名独立董事,并主导董事长、总经理、财务总监等关键职位的任命。这种全方面的权力交接,为公司治理革新提供了契机,也带来现实的操作考验。如何在推进治理结构优化的同时,保持经营体系的平稳运转,是新股东需要审慎把握的问题。

第三,产业协同落地并不像想象中那么简单。本次入主,市场关注的焦点是产投科创所能带来的产业协同资源。但产业资源不会自动转化为营收利润。如若产业合作仅停留在框架协议层面,上下游配套、订单落地、利润兑现存在较长转化周期,若无分阶段、量化的经营改善目标,仅靠靠锁仓承诺难以修复市场悲观预期。

若新实控人分步搭建专业化经营团队,制定清晰经营路径,明确短期盈利修复、中期产业链整合、长期核心竞争力壁垒构建目标,在严守合规底线前提下优化内部审批流程,提升经营决策市场适配度,本次控制权变更案例才能从交易机制创新样本,进阶为上市公司价值重塑的典型。