



王利博制图

数百家新三板企业热衷“炒房” 传统及新兴行业均涉及

专家建议企业应结合自身财务状况理性投资

企业“炒房”是全民“炒房”缩影

本报记者 朱虹

日前有外媒称,新三板市场520家挂牌公司热衷“炒房”,投资房产价值合计高达117亿元,部分公司甚至偏离主业把“炒房”作为主打产业。对此,业内专家表示,这是因为受实体经济不振影响,挂牌企业的主营业务不景气,而想通过“炒房”快速获取投资收益。专家建议企业应结合自身财务状况进行理性投资,不可占用生产性资金进行房地产投机,以免因为房地产行业周期问题对企业自身发展造成重大不利影响。

通过Wind数据统计,以2016年半年报“投资性房地产”科目作为衡量“炒房”程度的指标,新三板市场共有520家挂牌公司拥有“用以出租或短期出售”的房产,价值合计达117亿元,相当于这520家公司合计净资产的6.5%。值得注意的是,这520家公司上半年净利润仅为70亿元。

新三板资深分析人士布娜新对《中国企业报》记者表示,不光新三板企业,很多上市公司都热衷于“炒房”,出现这种现象的主要原因在于实体经济不振,

挂牌企业的主营业务不景气,经营性收益的获取难度加大,所以倾向于通过“炒房”这种方式快速获取投资收益。

广州市君侠投资管理有限公司总经理黄剑飞更是直言:“新三板企业热衷于‘炒房’的现象,只是全民‘炒房’的一个缩影。”

“经济整体疲软,企业可能投资的项目及其他企业情况都不好,而房地产市场比较好,企业当然会投资房地产。”一家会计公司董事长表示。

市场人士指出,新三板挂牌企业扎

堆房地产,直接原因是今年以来,深圳、上海、合肥等国内一二线城市房产价格涨幅较大,远超实业的增长,企业将资金投入房产的短期效益远高于投资实业。同时,对于新三板金融类企业而言,随着新三板投资遇冷,好的项目很难找,找到之后变现的时间又很长,股权类投资也都比较谨慎,选择地产投资既是无奈也是必然。而新三板其他公司在新三板获得融资后,没有太好的投资项目,所以部分投向投资性房地产。

传统及新兴行业均“涉水”

虽然不是普遍现象,但也有业内人士指出,国内房价节节走高,促使社会资金如潮水般涌向房地产领域。虽然新三板市场内还较少见,但是主板市场内已有一些公司偏离主业,把“炒房”作为主打产业。

为抑制企业及全民“炒房”,国家近期也是连出“重拳”。国庆节期间一二线城市密集出台房地产调控政策,约有20个城市在国庆节期间通过限购限贷等方式抑制房地产需求。

“长期来看,如果不从土地制度方面解决供给端的根本问题,房价依然难以抑制。”光大证券首席经济学家徐高表示。

市场方面,密集的政策还没有明显降低“炒房”企业的热情,那么到底是哪些新三板企业较为热衷“炒房”呢?

据Wind数据统计,新三板挂牌公司中投资性房产最多的前十名分别是中城投资、九鼎集团、东盛园林、环渤海、好百年、利尔达、青浦资产、东软股份、华龙证券、东忠科技。其中,有三家主业与房地产没有关系,有两家是高新技术领域的挂牌公司。分行业看,计算机软件、专用设备、通用设备行业的挂牌企业持有投资性房产市值分别达59亿元、42亿元、35亿元,揽下前三把交椅;分地域看,北京、深圳、上海、杭州的挂牌公司为“偏好炒房”的第一阵营,持

有的投资性房产的市值分别为43亿元、30亿元、28亿元、25亿元。

对此,布娜新指出,有着“炒房”行为的企业在一二线城市居多,因为一二线城市房价从目前来看较为坚挺。

黄剑飞表示,一些传统制造行业的企业具有稳定的现金流,但由于市场竞争导致毛利率下降以及收益率不如市场利率的原因,企业扩充产能的动力不大,所以就有部分企业将资金投入房地产行业以求资产保值。此外,一些准入门槛较高但市场占有率已很高、现金流充裕的科技型企业,也会因为看到房地产投资丰厚的利润而投身此中。

企业应防范风险理性投资

业内人士分析,挂牌公司争相“炒房”是典型的“脱实向虚”。工业低端产能严重过剩,导致经济增长下行,实体经济不景气。货币流动性泛滥,却没有流入实体,过多的流动性反而刺激投机,掏空实体、冲击实业。

谈及新三板企业热衷“炒房”将带来的风险及如何有效防范,大同证券高级投资顾问张诚对《中国企业报》记者表示,企业炒房的根源在于房地产市场的非理性过热,而非新三板公司的整体性行为。从数据来看,新三板企业持有

的房产规模其实并不算大。高位减持房产的公司整体看对于未来收益有一定的帮助。但目前依然投资房产和购买非经营性房产的公司需要警惕,这种公司的经营能力和未来的风险相对较大。

“企业参与炒房,会进一步助推房价上涨,而房价上涨又会吸引新的资金不断加入,从而形成恶性循环。”布娜新表示,一方面助推房地产的泡沫,一方面对我国经济结构调整形成阻力。从投资者角度而言,好的企业表现为主营

业务明晰稳定,且战略方向明确,需警惕经营性收益持续减少而且投资收益不规律增加的企业。

黄剑飞分析,由于中国的房地产总体供大于求,房产税的全面实施具有不确定性,人民币新增房贷开始大于新增存款以及人民币汇率的持续下跌,预计房地产行业的价格和流动性将会进入长期下降通道。若有现金流不充裕的企业资金投入投资性房地产,并通过房地产进行质押贷款,将会对企业的财务安全造成较大的隐患。

看三板



新三板转板 有其更深层意义

莫开伟

近日,国务院发布了《关于积极稳妥降低企业杠杆率的意见》,提出要积极开展股权融资,研究全国中小企业股份转让系统挂牌公司转板创业板相关政策内容。这被市场解读为国务院在新三板转板上的最新明确指示,表明转板制度有望加速推出。

所谓新三板转板是新三板挂牌企业在新三板退出,向创业板、中小板或主板上市交易。对此,社会各界对新三板转板发出了不同声音:一是认为新三板分层机制推出,已有利于企业融资,再实施转板意义不大,且有可能对新三板企业失去吸引力。二是认为创业板、主板上市门槛较高,而新三板企业在资本规模、盈利、股东数量等方面都很难符合要求,难以形成转板示范效应,对新三板企业作用不大。但笔者认为,事实上,在未来推行新三板转板仍有其更深层意义,这些意义主要体现在四方面:

第一,转板能有效解决新三板企业更高融资需求问题,更能为优质新三板企业提供更大、更宽的融资舞台,推动我国上市企业不断发展壮大,更加繁荣整体资本市场。截至今年9月30日,新三板共有242家公司申请了IPO辅导,其中56家公司已经启动IPO首发申报,这表明当前新三板企业转板意愿十分强烈。如果先行有上百家企业成功转板,对于总量多达9000多家的新三板企业来说,无疑具有强大的“羊群效应”,更加激活中国资本市场活力,使转板成为打破我国资本市场低迷格局的新力量。

第二,转板为新三板企业打开了进入创业板或主板市场的通道,省去了繁琐的报批程序,节约了上市成本,更加有利于上市企业健康发展。国务院把新三板放在了多层次资本市场的关键位置,关注的是多层次资本市场建设的结构完整性。可以预见,新三板市场中的优秀公司,在新三板市场中完成规范发展之后,达到转板条件将有机会进入创业板或主板,对于企业来说至少有以下几大利好:可直接转板;优先股的吸引力增强;融资能力增强,交易同步活跃;估值会比新三板升高;流动性会比新三板增强。尤其,对于新三板有IPO打算的企业来说还是一个比较大的利好:一方面,避免了上市公司股票公开发行的烦恼,普通投资者可进行交易,然后上市企业再通过定增进行融资。另一方面,缩短了上市时间,如果新三板企业通过IPO上市,起码排队两三年,不仅延误了时间,也加大了企业上市成本。同时,企业在不同发展阶段需要不同的资本市场平台,转板政策实施,更会促使企业确定好战略发展目标,抓住发展机遇。

第三,通过转板形成上市企业进出自如,“有生有死”的市场运行机制,不仅能激励上市企业竞争意识,更能催生优胜劣汰资本市场环境,给所有上市企业以警示作用。从整体看,转板起到三方面作用:一方面,可加速中国资本市场上市企业流动性,不断优化主板、创业板上市企业结构,打破“一上定终生”的不变格局;尤其可消除资本市场“不死鸟”,为资本市场提供充分竞争力创造了条件。另一方面,可使符合条件的新三板企业进入创业板或主板,既对其他新三板企业起到激励示范效应,为其规范发展向创业板或主板靠拢提供机会,同时也使新三板让出更多位置,让更多风险资本进入新三板募集资本,从整体上盘活中国资本市场。再一方面,转板制定规定暂时没有盈利的互联网公司和技术创新型企业也可转板,可扭转创业板上市对盈利有硬性要求而阻碍中国境内一批优秀有成长前景企业的上市道路的老格局,弥补创业板或主板的短板;同时,更为国内新三板优良企业提供更大的融资市场。

第四,转板为中国资本市场注入新活力,在当前股市低迷状态下,更有利于提振广大投资者信心。国务院推进新三板转板的相关政策信号,无疑为所有的市场参与者点亮一盏明灯,这不仅对区域股权市场和新三板是重大利好,也使各个市场参与者看到了希望。尤其,在当前股市持续低迷状态下,转板无疑能焕发中国资本市场生机,让更多投资机构 and 投资者看好中国资本市场,并加入股市投资大军。而且,国务院政策明确支持保险和国际相关资金参与股权投资,意味着创业板或主板增量资金将会有大幅增长,会在整体上激活中国资本市场活力,使上市企业估值普遍得到回升,从而支持中国资本市场可持续发展,为实体经济融资提供更强大的支持。