

# 多家上市公司密集公告卖房为哪般?

近期,多家上市公司密集发布公告拟出售房产引发市场关注。同比看,今年拟出售房产的上市公司家数同比增加较多。据不完全统计,仅今年3月份,非房地产行业上市公司披露的公告中,涉及房地产出售的总金额已超过2亿元。



## 上市公司密集公告称卖房

近日,三泰控股、深圳惠程、青海华鼎等上市公司纷纷发布公告,拟出售或转让部分房产。据“新华视点”记者不完全统计,仅今年1月以来,至少已有15家上市公司发布出售房产相关公告,明显多于去年一季。

4月8日,三泰控股发布公告称,公司拟出售位于成都市金牛区蜀西路42号的部分工业用地使用权及地上附属房产,涉金额1.69亿元;3月28日,深圳惠程公告拟处置公司名下的34套房产,初步测算总价约5021.57万元。去年以来,随着房地产市场升温,已有逾百家

上市公司出售房产。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉等专家以及多名券商分析师、资深会计师认为,对于3100多家A股上市公司的总数来说,卖房产的上市公司虽然数量并不算惊人,但上百家上市公司密集卖房,并不完全属于正常的市场现象。

“虽说其中一些交易是正常市场需求的房产买卖,但以卖房的方式提高企业净利润,通过卖房美化公司业绩、‘保壳’的投机现象肯定存在。”中国民生银行地产金融事业部研究规划部总经理付强说。

从表面看,上市公司公告

显示的卖房理由大多类同,主要是为了盘活企业资产,增加流动性资金。如3月24日发布售房进展公告的科融环境称,补充生产经营所需的流动资金,减少融资需求,降低财务费用等。但在客观上,卖房行为确实使部分上市公司实现了“业绩增长”“保壳”等目的。

另外值得注意的是,卖房之外,还有一些上市公司正在买入房产。如,步长制药在3月28日发布公告称,为解决员工住宿、用餐、会议等需求,拟以不高于1.8亿元的价格购买215套普通商品房、108套地下储藏室、350个地下车库等。

## 卖房成部分上市公司业绩“增长”捷径

为什么卖房可以美化报表?“如果房产是以固定资产名目入账,房产升值无法体现在报表里。”一位证券公司研究所研究员说,通俗来说,固定资产名下,一套房子没卖的时候账上也许只记了200万元,但因为过去几年房价上涨,卖掉就可以得到500万元的账面资产,显著改善财务报表状况。

业内人士认为,近年来楼市的快速发展,使房地产成为市场可靠的“投资品”。房地产的升值,使上市公司可以通过卖房迅速获取大量流动资金,不仅可以快速增加净利润、美化报表,对于一些主业

不振的上市公司来说,卖房产甚至可以让企业“转危为安”。

——为转型创造条件。如,主营服饰产品的希努尔,2016年就曾出售位于北京的房产,为上市公司贡献净利润4500多万元,使企业当季利润实现增长的同时,为企业转型电商营销提供了资金与空间。

——使上市公司账面价值迅速翻倍。如,三泰控股此次拟出售的房产账面价值为7882万元,但以目前的评估价卖掉便可使账面价值增加近亿元;青海华鼎拟出售的12套物业,账面价值仅为976万元,评估价值已达3738万元,增值率达

282.96%。

——部分公司靠卖房撑起收入“半壁江山”。如三泰控股2016年度营业总收入不过10.38亿元,如此次卖房交易顺利,即可获得约1.69亿元的收入;深圳惠程2016年营业收入只有2.88亿元,但上述34套房产可套现5000多万元。

——卖房“保壳”。\*ST人乐因连续两个会计年度净利润为负,2016年4月被实行“退市风险警示”,在出售长沙天骄福邸物业项目后获得4.06亿元,最终在2016年度扭亏为盈,实现净利润6048.06万元,目前已申请撤销退市风险警示。

## 需警惕房地产非理性繁荣对实业的冲击

据不完全统计,仅2016年就有逾百家上市公司出售房产,转让金额超20亿元。Wind资讯截至13日的统计显示,去年有116家上市公司的净利润不足千万元,不抵北上广深一线城市部分地区一套住宅的总价。房地产的非理性繁荣已经对实体经济有所冲击。

专家表示,目前的情况下,不能给上市公司卖房下“投机炒房”的定论,但楼市高企显然吸引了各方大量资金,也吸引着上市公司的资金在楼市里进进出出。如果此类事件大量发生,会导致资金脱实向虚,不利于经济发展,需要警惕。

“上市公司卖房现象一方面反映的是资本市场的投机行为,另一方面反映的是楼市价格虚高。”深圳紫金港资本管理有限公司首席研

究员陈绍霞说,上市公司经营赚不到钱,卖掉一套房子就能赚几百上千万,楼市非理性繁荣会诱使部分上市公司偏离实业,形成资金脱实向虚的风险。

而且,为了获得更大的业绩或利益,上市公司卖房活动还有可能产生“灰色空间”。业内会计师认为,上市公司卖房并不属于正常的商业现象,上市公司有可能与评估师合谋,在公司需要时,做高房地产估值,以获得更好的售价,增加房产转让收益,“助力”业绩增长。

陈绍霞建议,针对上市公司卖房现象,监管层需要做的是把资本市场监管做好,打击市场中各类违法违规的投机行为,并通过IPO常态化等方式,让“壳”资源失去价值,通过多种方式引导资本市场回归价

值投资,使上市公司能聚焦主业,引导资金脱虚向实。

另一方面,专家也建议要从房地产行业入手,引导资金脱虚向实。“上市公司卖房现象,从一个侧面说明虚拟经济和实体经济有所失衡。如果任由房地产行业吞噬大部分信贷资源、社会资金,经济增长潜力将会受到伤害。”中国人民大学国际货币研究所副所长向松祚说。

目前,一些积极信号正在显现。今年3月份以来,包括北京、广州等众多热点城市都出台了新的限购政策,调控手段不断加码;去年以来,IPO常态化等资本市场规则不断完善,监管力度不断加码。楼市、股市形势都有所变化,上市公司卖房现象也将有所变化。

据新华社

# 朝男子死亡案女嫌疑人律师说 警方未提供关键证据

新华社电 马来西亚雪邦地方法院13日对涉嫌在吉隆坡国际机场杀害一名朝鲜男子的两名女嫌疑人举行聆讯,两名嫌疑人的辩护律师均表示,警方没有依辩护方请求提供监控录像和几名涉案朝鲜人的陈述等关键证据,可能影响判决结果。

根据马来西亚司法程序,由于此案涉及谋杀,当天的聆讯是由法官听取控辩双方意见,以便将案件移交马来西亚高等法院来审理。

当天早晨9时许,法警先后将印尼籍嫌疑人西蒂·艾莎和越南籍嫌疑人段氏香带上庭。

西蒂·艾莎的律师表示,辩护方律师请求警方提供与案件有关

的监控录像,但警方一直没有提供;3名涉案朝鲜人已获准返回朝鲜,辩护方律师请求警方提供3人的证词,但警方没有回应;马来西亚政府和朝鲜政府此前的谈判可能已经影响了案件审判的公正性,尤其是几名关键证人已返回朝鲜可能导致案件真相难以查清。

段氏香的辩护律师也表示,警方不应隐瞒几名朝鲜人提供的信息,这将导致辩护方准备不足;检方此前同案起诉的另外4名朝鲜嫌疑人仍然在逃,只让两名女嫌疑人出庭不合理。

由于检方表示仍在等待几份官方出具的报告,法官决定5月30日举行第二次聆讯。

# 美联航受害乘客向法院提出证据保全申请

新华社电 被美国联合航空公司(美联航)暴力赶下飞机并受伤的乘客12日通过律师向芝加哥所在的库克县巡回法庭提出紧急申请,要求保全事件相关证据,以便为日后诉讼做准备。

这位受伤的越南裔美国公民要求法院责成负责运营奥黑尔国际机场的芝加哥市政府和航班运营方美联航,保存9日案发时的登机监控录像、机组人员对话录音、UA3411航班乘客及机组人员名单、芝加哥市政府和美联航对事件的内部报告、美联航将乘客移出客舱所依据的内部规定,以及涉事航管局警察档案等

多项“至关重要、必不可少的”证据。

据悉,受害乘客的代理律师还准备与家属代表一道举行媒体见面会,通报情况。

当地媒体称,本案辩护律师托马斯·德梅特里奥以代理人身份伤害赔偿案著称,曾为受害者赢得上千万美元的赔偿金,而他参与的一起美式橄榄球球员集体索赔案的赔偿金额高达10亿美元。

同一天,芝加哥航管局宣布,另外两名参与强行将乘客拖下飞机的警察也遭到了停职处理。此前,带头动武的机场警察已在事件曝光后被立即停职。

# 埃及宣布确认 亚历山大恐怖爆炸袭击者身份

新华社电 埃及内政部12日宣布,已确认9日在该国北部城市亚历山大制造恐怖爆炸袭击的自杀式袭击者身份。

埃及内政部在声明中说,袭击者名为马哈茂德·哈桑·穆巴拉克,于1986年出生在埃及南部城市基纳,是一家石油公司的工人。袭击者此前一直与一个极端组织有联系。但声明未提及该组

织是否与极端组织“伊斯兰国”有关系。

埃及北部城市坦塔和亚历山大9日分别发生爆炸袭击,造成至少45人死亡、100余人受伤。“伊斯兰国”宣布该组织制造了这两起袭击事件。

2016年12月,位于开罗市阿巴西耶区的一座科普特教堂遭炸弹袭击,造成29人死亡。



## 一碗面成为一座城的名片

4月12日,在兰州市城关区阿拉兰牛肉面主题餐厅,拉面师傅在展示刚刚出锅的牛肉面。兰州的清晨,是从牛肉面开始的。一碗热气腾腾的牛肉面,既是兰州人生活中不可或缺的一部分,也是外地人了解兰州的重要窗口。兰州目前有上千家牛肉面馆,每天要卖出100多万碗牛肉面。牛肉面被公认为代表兰州城市形象的名片之一。

新华社发