



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,明显多于去年一季度。

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，固定资产名目下，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元，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

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_32416

