

# 借壳上市房地产企业已超百家

股市红火促地产企业上市融资 银行一收紧信贷企业就活不下去的事情不会再有了



房地产行业上市公司数量占到沪深股市上市公司总数的一成左右 资料图片

虽然房地产企业上市一直以来都被严格控制,但地产类企业现在已经成为沪深股市上的最大群体了。统计资料显示,超过百家房地产企业通过借壳成为了上市公司,而这种状况目前还有不断加速的趋势。对此,分析人士认为,股市“赚钱效应”促使地产企业加快了上市融资步伐,以往银行一收紧信贷,企业就活不下去的事情不会再有了。

据WIND统计,房地产指数89家成份股公司截至昨天的市值,约占沪深股市总市值的3.4%。但如果剔除掉工商银行、中国人寿、中国银行这三家超级大盘股,89家房地产公司市值占比则迅速增加到9.9%。其实,房地产上市公司还远远不止89家这么多。申银万国证券研究所房地产指数研究员王海涛说,进入指数成份股的89家公司,仅仅只是相关研究员认为其主营业务绝大部分转变为房地产业务的上市公司,还有相当部分的地产类上市公司没有进入成份股。

没有进入房地产指数成份股的地产类上市公司,至少还有九龙山、\*ST济百、冠城大通、深南光、S燕化、中宝股份、S天水、世纪光华、S\*ST庆丰、S\*ST亚华、SST丰华、白猫股份、北京旅游、S\*ST恒立、S武石油、ST环球、ST江纸、迪马股份、浙江震元、科学城、香江控股等几十家。如果把这些没有纳入成份股的公司市值也进行计算,则地产类上市公司占总市值的比重还要更大一些。

房地产行业上市公司数量占到沪深股市上市公司总数的一成左右,这是其他行业望尘莫及的。从这种角度看,地产类企业已经成为沪深股市上的最大群体了。值得注意的是,这个庞大群体形成的途径主要是借壳。建设部住宅

与房地产业司司长谢家瑾在接受记者采访时表示,由于地产企业不适合上市,建设部过去一直不鼓励房地产企业上市进行融资。不仅如此,国家还作出过禁止房地产企业上市的规定。即使在国家1997年将住宅建设作为国民经济的新增长点,也还只有金地集团等少量试点企业得以IPO。正因为如此,现有房地产上市公司中,除天鸿宝业、保利地产、北辰实业等20家左右是IPO的外,其余都是借壳的结果。

统计资料显示,虽然沪深股市过去也有过两轮房地产企业借壳上市高潮,但更多发生于2005年下半年以来,尤其是2006年。而房地产公司第三轮借壳的数量,目前已经超过了前两轮的和。迄今为止,借壳的房地产企业总数达到了一百多家。

房地产企业的大量借壳上市,与银行不断收紧对房地产企业的信贷不无关系。中国社会科学院金融研究所金融发展与金融制度研究室主任、研究员易宪容表示,国内的房地产金融市场,正在由以银行信贷为主导向资本市场为主导的模式进行转变。主要投资领域为地产业、金融业、风险创业等的万通集团董事长冯仑也公开表示,银行不再成就开发商,成就开发商的将是上市。

快报记者 陈建军

## 借壳上市:得益匪浅但非坦途

地产公司借壳上市的目的不外乎以下几个方面:一是借壳上市有助于地产公司突破资金瓶颈。二是借壳上市有助于地产公司做强(上市给地产公司提供一个接触外部市场、提高公司管理水平的窗口)。三是借壳上市有助于提高地产公司品牌。四是其他目的。房地产业几年的飞速发展,使一些公司一夜暴富,一些地产公司手头积累了大量的资金,在这样的条件下,也不排除一些公司通过借壳上市在二级市场进行股票炒作

及其他资本运作的可能。在借壳上市的地产公司中,金融街、中远发展等可谓是做大、做强、做出品牌的典型。借壳上市,给地产公司走向成功提供了一种可能,但不能说只要借壳上市了,前途就会一马平川。首先,地产公司买“壳”过程中股权收购要支付巨额的资金。要借壳上市,地产公司必须收购足够的股权以达到控股地位,随着上市公司股本的不断扩张,股权收购的费用也越来越高,这意味着要占用大笔的资金。其次,在股

权收购达成协议后,涉及国有股的股权转让还需报财政部审批,审批一般时间都比较大,另外还有不批准的可能。第三,被借壳的上市公司一般资产质量都不是特别好,地产公司要变更其主业需进行资产重组,置入优质资产,这又是一笔不小的费用。最后,如果资产重组不彻底,或者即使是重组彻底了,以后年度运行中仍然有不小的风险。这样,各个环节的不确定性和对资金的需求,加大了借壳上市的风险,这一点值得地产公司仔细衡量。 西南证券

## 上市融资:地产企业生存发展之路

针对国内房地产企业纷纷上市融资的现状,有关专家在接受本报记者采访时指出,房地产业是资金密集型产业,高投入、高风险、高产出。一个项目周期短则3年,长则5-8年,资金回收周期相对比较长,而且主要集中在后期,而在前期征地、规划设计和建设期间需要投入大量资金。因此,房地产企业是否获得足够的资金支持,尽快建立健全多渠道的房地产融资体系,已成为企业发展的瓶颈。随着我国房地产投融资体制的变化和央行关于住宅开发贷款和住宅按揭贷款限制性规定等政策出台后,金融业的门槛逐步加高,再加上土地招投政策的实施,房地产企业的核心竞争力已不再局限

于产品本身,资本实力成为企业乃至整个行业健康发展的决定性力量。因此上市融资开始成为房地产企业生存、发展的必经之路。新华远集团董事长任志强认为,以多种多样的方式更深地介入资本市场,将成为那些完成第一桶金的房地产企业的选择。在今后的房地产竞争中,资本的力量开始越来越大,善用资本力量的房地产商将成为市场新格局的领导者。中房集团总裁孟晓苏博士甚至预言,五年后,中国房地产市场2/3的市场份额将被上市公司占据,他们会成为房地产市场的主宰。事实也同样证明了这一点。近年来,北京万通通过资产置换,入主先锋股份;

泰跃地产入主湖北金环;上海复地、首创集团和SOHO中国也将通过在香港上市的方式进入资本市场,从而获得稳定的融资渠道。再加上万科企业、世茂股份、合生创展等较早前上市的公司,上市企业已占据了相当大的市场份额。但是企业上市融资是一把双刃剑。分析目前房地产上市企业的业绩我们不难看出,资产规模小净收益利率低,赢利能力差等问题也同时困扰着上市企业。因此上市融资是手段而不是目的,只有利用资本实力扩大规模,走专业化发展道路,迅速提高企业的赢利能力,实现赢利创新,才能使房地产企业健康发展。 搜房网

### 市场观察

#### 企业直接融资正在提速

储蓄存款正快速绕开银行中介,通过股市等其他渠道直接进入企业

自股市新老划断、启动再融资以来,企业融资已经超过1600亿元;企业债券去年全年发行总额首次超过千亿元;短期融资券自2005年亮相债市以来,累计的发行规模也已达4480亿元。种种迹象表明,企业直接融资正在提速。

在这一现象背后,是流动性泛滥背景下,数以万计的储蓄存款逃离商业银行,绕开传统的融资中介,通过股市、债市等其他资本市场直接进入渴求资金的企业账户。这一被称作是“金融脱媒”的资金“体外循环”现象正伴随着居民储蓄的“搬家”和企业发股票债券融资的“流行”再度显露苗头。

股市火爆给企业提供的直接融资便利,正帮助资金源源不断从居民手中直接流入企业,部分取代了以往从银行贷款的方式。申银万国宏观经济分析师梁福涛表示,目前储蓄存款的活期化无论是流入股市还是进入消费领域,最终都流向了企业。

而除了股票市场之外,其他渠道也在为满足直接融资而跃跃欲试。

中国证监会主席尚福林就在新年伊始指出,今后一段时期,要积极推动市场创新,逐步形成由主板、创业板、场外柜台交易网络和产权市场在内的多层次资本市场体系。这意味着,不同层次的企业融资需求可能会有更多的求解之道,比如发企业债券。

换一个角度考虑,股市火爆的同时,银行正面临贷款客户流失的尴尬。

“目前我国资本市场总量还不小,提供的融资渠道有限,”上海财经大学金融学院教授戴国强说,“但是随着资本市场不断成长,银行必须正视‘金融脱媒’的问题。”

企业信贷人士坦言,越来越多有能力的企业选择借助直接融资渠道,确实给商业银行带来了不小的压力。这也是银行业急于在企业融资业务上转换思路的主要原因之一。

此外,银行坐食高额存贷款利差不可持续。戴国强指出,“随着利率不断市场化,银行的风险会越来越大,利润会越来越小,这将迫使它开展其他业务。”

快报记者 秦媛娜 邹靓



# 阳光卡POS消费有奖促销活动

活动时间: 2006年12月1日至2007年2月28日 活动参与对象: 所有阳光借记卡持卡人 咨询电话: 95595

活动奖项	活动时间	奖项内容
“月刷月奖”	07年1月份 07年2月份	当月消费笔数在3笔(含)以上,累计消费金额在4000元(含)以上的前300名客户,即可获得价值240元的《时尚旅游》杂志(全年); 当月消费笔数在3笔(含)以上,累计消费金额在6000元(含)以上的前100名客户,即可获得价值699元OPPO D5 MP3(513M)一个。
“幸运大奖”	07年1月份 07年2月份	达到当月“月刷月奖”标准的持卡人随机抽取1名幸运客户,获得价值2800元的SONY数码相机一台; 达到当月“月刷月奖”标准的持卡人随机抽取1名幸运客户,获得价值5000元左右的DELL笔记本电脑一台。
“奖上领奖”		活动中单张阳光卡累计消费金额前4名持卡人,获得价值5000元的携程旅行券; 活动中单张阳光卡累计消费金额第5名至第10名持卡人,获得价值2000元的携程旅行券; 活动中单张阳光卡累计消费金额第11名至第40名持卡人,获得价值1000元的携程旅行券。

备注: 在汽车类、房地产类、批发类商户的消费不作为本次活动的消费金额计算。