

# 520家挂牌企业坐拥117亿投资性房产 新三板炒房军团大起底

□本报记者 戴小河

房价节节走高,社会资金如潮水般涌向房地产领域,部分公司甚至偏离主业把“炒房”作为主打产业。中国证券报记者通过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。

## 一线城市公司偏好炒房

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。

“投资性房地产”是资产负债表中非流动性资产下的一个子科目,主要用以记录企业为“赚取租金或资本增值(即出售),或两者兼而有之”而持有的房地产。作为存货的房产或自用房产并不会被纳入“投资性房地产”科目。也就是说,与主营业务相关或用于日常生产经营的房产并不属于“投资性房地产”。

中城投资是国内历史最长的房地产私募投资机构之一,其持有的“投资性房地产”市值一骑绝尘,达到14.7亿元,而公司上半年的净利润仅为1.1亿元;另一私募机构九鼎投资持有的“投资性房地产”市值为10.9亿元,位居第二,公司上半年净利润4.1亿元;东盛园林该数字为6.7亿元,公司位于潍坊市高新技术开发区,前身是潍坊市林业局下属事业单位“潍坊市花卉苗木良种繁育试验场”,公司上半年净利润3311万元。

环渤海从事家居建材领域的开发和管理,主业与房地产沾边,持有的投资性房产市值为5.7亿元,上半年净利润为1336万元;好百年主业与环渤海相近,持有的投资性房产市值为4.6亿元,上半年净利润531万元。

值得一提的是,持有投资性房产市值位居前十名中的公司中,有三家主业与房地产没有关系,其中两家是高新技术领域的挂牌公司。利尔达持有的投资性房产市值为2.9亿元,上半年净利润2077万元,公司主业为嵌入式微控制器、无线传感网智能产品的研发、生产和销售以及其他电子元器件的销售,公司获得国家重



CFP图片

点支持领域高新技术企业、国家火炬计划项目等20多项荣誉。东忠科技以发展成为世界一流的IT跨国企业为目标,持有的投资性房产市值为1.7亿元,上半年净利润721万元。

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;建筑施工、化学制品、电子设备制造为第二梯队,分别坐拥30亿元、26亿元、19亿元房产;汽车、综合、其他电气设备、金属非金属材料是第三梯队,投资性房产市值分别为18亿元、16亿元、15亿元、15亿元。

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;苏州、广州、成都为第二阵营,挂牌公司的房产市值分别为20亿元、18亿元、15亿元;武汉、重庆、天津是第三阵营,挂牌公司均拥有13亿元市值的投资性房产。

## 主业盈利赶不上房价上涨

在深圳房价节节攀升的这一年来,新三板有5家挂牌公司参与到火爆的楼市中,趁机大赚了一把。

2015年10月23日,东电创新公告称,公司

斥资约1000万元,买下深圳龙华新区荟港尊邸一套229平米的房产。同年11月3日,手付通公告称,公司斥资1402万元,购入深圳福田区一套305平方米的办公室。同年12月30日,亿汇达公告称,公司斥资1996万元,买下深圳福田区天元花园一套238平方米的房产。今年5月11日,艾维普思公告称,公司斥资约3200万元,买下深圳南山区一套586平方米的办公室。今年9月2日,本贸科技公告称,公司斥资2300余万元买下深圳南山区一套房产。

翻看上述各家公司2015年度年报,东电创新当年净利润为1487万元,手付通为807万元,亿汇达1359万元,艾维普思5004万元,本贸科技667万元。按照深圳去年同期至今的平均房价增幅60%计算,手付通和本贸科技去年一年的净利润,还不如其购入房产的增值

## 天和防务拟售3套北京房产 预计产生收益约1000万元

天和防务9月27日晚公告,公司拟将形成闲置的位于北京市的3套房产通过房产中介机构予以公开出售。拟转让价格分别为:北辰西路69号19层1单元2201处房产不低于680万

部分来得多。令人玩味的是,手付通和本贸科技一年的净利润,买不起当年他们出手购入的房产。

一位新三板公司老板感慨道,我们租的办公地点在上海市区,本来准备买,后来选择了租,省下钱发展企业,结果企业刚盈利,房子涨了有近千万元,盈利远远赶不上房价上涨。

业内人士表示,买房只是配菜,主营业务才是主食,这5家公司总体经营尚可圈可点。按照去年年报数据,有4429家挂牌公司的净利润少于500万元。这意味着这些公司的净利润还不及一线城市的一套百平方米房产的市价。

## “脱实入虚”令人尴尬

面对“炒房”带来的收益,不少公司老总难免会在“实业”和“炒房”之间有所动摇。实体经济低迷困境之下,大量上市公司集体炒房、炒股、买理财产品,局面着实令人尴尬。

立信会计师事务所合伙人葛晓萍告诉中国证券报记者,年报中的投资性房地产净额是指企业房地产取得成本减去累计折旧的差额,仅是账面资产的反映,实际上会低于市场估值。这也意味着,这些企业如要变现,所获得的收益将超过账面上呈现的价值。

经济学家宋清辉对此表示出担忧。他认为,挂牌公司、上市公司作为实体经济的代表,反而需要靠炒房获取收益,这可能会引导更多的资金“脱实入虚”。在房价节节走高带来的“炒房”暴利驱动下,社会资金如潮水般涌向房地产,不仅巨额民间资本投资楼市追求“以钱生钱”,很多公司也纷纷进入房地产业,有的公司甚至偏离主业把“炒房”作为主打产业。

武汉科技大学教授董登新指出,挂牌公司争相“炒房”是典型的“脱实入虚”。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。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。

## ■ 新三板动态

### 微瑞思创 推出“靠谱商”

□本报记者 张朝晖

北京微瑞思创(833495)发布最新的商业地产大数据产品“靠谱商TOPSER”。该产品由微瑞与银联智慧共同开发,由中国联通智慧足迹提供全国用户大数据支持,形成全面提供线下商圈客流消费数据、客流兴趣偏好属性数据整合分析能力的垂直应用平台。

“靠谱商”以GIS数据为基底,整合并打通基于POS机刷卡数据的商家经营数据、客户消费数据与中国联通提供的客流数据、迁徙数据等核心数据;安居客全国范围的住宅、商铺、写字楼数据等进行大数据分析,为商业地产项目的开发、商铺价值评估、商业品牌拓展选址等提供解决方案。

### 招商证券 拟发行8.9亿H股

□本报记者 王维波

招商证券9月27日晚公告,公司正在进行首次公开发行境外上市外资股(H股)并申请在香港联合交易所有限公司主板挂牌上市相关工作。

公司本次全球发售H股总数为89127.38万股(视是否行使超额配股权而定)。其中,初步安排香港公开发售4456.4万股(可予调整),国际发售84670.98万股(可予调整及视是否行使超额配股权而定)。公司本次H股发行的价格区间初步确定为11.54港元至12.78港元。公开发售拟于9月27日开始,9月30日结束。预计10月7日在香港联交所挂牌并开始上市交易。

### 联络互动 拟收购美电商企业

□本报记者 王荣

联络互动9月27日晚公告,公司拟通过支付现金的方式购买NEWEGG INC.(美国新蛋)55.70%权益。Newegg归属于母公司所有者权益29843.76万元,预估值221369.35万元,预估增值率641.76%。参考评估情况,交易价格确定为26417.42万美元,约合176996.75万元人民币。

根据公告,Newegg主要经营电子商务,专注于向消费者和中小企业通过网站销售计算机硬件、软件、外设和CE产品等电子类产品。

### 恒大人寿 发力健康养老保险

□本报记者 张玉洁

9月27日,中国国家女子排球队主教练郎平成为恒大人寿保险有限公司的形象代言人。恒大人寿表示,将重点发展健康养老保险和社区保险,积极打造“大健康、大医疗”板块发展模式。从医疗机构入手,逐渐拓展到健康服务产业链的上下游,形成以寿险为核心的产业集群。

恒大人寿成立不到一年的时间,在全国寿险公司排名已上升了26位。公司已搭建了风险偏好体系,初步完成了全面风险管理顶层设计;建立起风控合规垂直管理体系,使风控合规工作更加独立有效,同时提升客户体验。

### 诺德股份 坚持发展锂电产业

□本报记者 尹哲辉

在终止重大资产重组投资者说明会上,诺德股份表示,未来仍坚定发展锂电产业。

公司表示,自新任管理层上任以来,为进一步提升综合实力、增强盈利能力,公司根据锂电铜箔行业发展的趋势,确定了“做强做大锂电铜箔产业,增强与产业密切结合的金融服务业”的发展战略。此次拟通过实施重大资产重组,积极部署锂电行业上下游。由于在沟通和对交易方案细节洽谈中,公司与相关各方未能最终达成一致意见,导致公司不能在承诺的停牌时间内完成预案的披露工作。公司及各方认为,继续推进本次重大资产重组将面临较大不确定性,公司决定终止筹划本次重大资产重组。

诺德股份表示,此次重大资产重组事项终止不会给公司生产经营和后续发展产生不利影响,未来若有优质资产,估值合理,且符合公司战略规划、符合国家产业政策,公司不排除通过兼并重组、投资等方式进行布局。

公司董秘表示,“通过持续完善内控体系建设、提升研发设计实力、对子公司惠州联合铜箔增资、投资建设年产4万吨动力电池用电解铜箔项目等一系列动作,重点布局锂电产业。未来公司将积极通过内生式和外延式发展相结合的方式,进行战略布局,提高市场占有率,巩固行业龙头地位。”

# 骅威文化拟剥离玩具制造业务

□本报记者 黄悦

骅威文化9月27日晚公告,拟以1.855亿元将旗下的玩具制造业务子公司骅星科技100%股权剥离给实际控制人郭祥彬。交易完成后,上市公司将不再从事玩具生产与销售业务,实现向互联网文化彻底转型。公司股票9月28日复牌。

## 业务全面转型

根据公告,本次股权转让溢价,预计增加公司2016年度合并报表利润总额7399.85万元,与之对应的人员、资产、财务将与上市公司分开。而且,公司未来可能授权部分知识产权给相关制造企业,实现IP衍生品效益最大化。

截至8月31日,骅星科技资产总额为3.8亿元,净资产为1.855亿元,2015年营业收入为2.6亿元,分别占骅威文化2015年度相应指标的11.56%、5.99%、44.04%,不构成重大资产重组。

此次剥离玩具制造业务,标志着公司实现向互联网文化方向彻底转移,有利于聚焦互联网文化产业,深耕IP运营、影视制作、网络游戏、动漫开发及IP品牌的衍生产品开发授权等领域。

骅威文化于2013年12月收购第一波20%股权,试水游戏领域,并于2015年完成第一波剩余80%股权以及梦幻星生园100%股权的收购。公司发力优质IP全产业链运营和发展,确立“以优质IP综合运营为载体,以内容创新为核心,集影视、网络游戏、动漫及周边衍生产品等为一体多元互联的综合性互联网文化公司”的发展战略。

今年上半年,公司实现营业收入3.55亿元,同比增长116.22%;实现归属于上市公司股东的净利润8875.76万元,同比增长252.05%。其中,影视、游戏业务营收分别达到2.38亿、7399万,已成为公司营业收入的主要来源。

## 构建IP产业链

天风证券文浩介绍,在泛娱乐体系中,IP为整个生态链的枢纽,位于产业链最顶端。文学、动漫是原创IP的主要来源,主要居于产业链上游;电影、电视剧、网络剧、动画、音乐等拥有广泛的观众覆盖度和高关注度,将粉丝数量成倍放大;游戏、演出、衍生品等则位于泛娱乐产业链中的变现层,为IP目前最佳变现渠道。

在IP产业链经历三年沉淀后,骅威文化进

入产业上游网络文学领域。公司董事会秘书刘先知称,通过收购梦幻星生园、第一波之后,骅威文化已经完成了IP中下游的布局。为了构建IP全产业链的运营,9月19日,公司全资子公司第一波与付强签订协议,双方拟对第一波全资子公司创阅文化增资,第一波投入5980万元并在增资后持有创阅文化49%股权,付强持有创阅文化51%股权。

刘先知表示,创阅文化意图通过集合作家资源和各类文学作品打造独特的阅读平台,形成以文学为出口内容,以用户与作家之间的互联社交为纽带,以虚拟文化产品等周边衍生产为核心输出的文学IP孵化平台。

据介绍,付强是第一波创始人、董事、总经理,知名网络小说作家。

# 禽养殖业景气有望上行

等,为期5年,自2016年9月27日起实施。这是2010年9月发布的对原产于美国的进口白羽肉鸡产品实施反倾销措施的延续。

资料显示,今年1-7月国内鸡肉进口量为31万吨,同比增长33%;国内鸡肉价格为12000-13000元/吨,国外进口鸡肉价格为10000元/吨左右。

长江证券认为,CPI已于近期见底,根据历史趋势,CPI上升及高位运行期间,农业板块相对整体A股市场始终保持正的超额收益,禽养殖板块将随农业板块一起迎来上涨。

在禽养殖链中,祖代种鸡、父母代种鸡和商品代肉鸡环环相扣,决定着行业的产能。中国绝大多数原种鸡依靠进口。2014年,为解决祖代引种爆增的困境,中国畜牧业协会主动去产能,牵头组建“中国畜牧业协会禽业分会白羽肉鸡联盟”,决定以配额形式控制国内的祖代鸡引种。

被动去产能方面,原种鸡主要来源地美国、法国、新西兰相继爆发禽流感,相继封关,导致祖代鸡引种量急剧下降。根据海关数据,2016年1-7月中国共进口祖代白羽肉种鸡

17.8万套,比去年同期下降50.8%;预计全年引种仅40万套左右,同比下降42.9%。招商证券认为,白羽肉鸡行业将出现30多年来最大的产能缺口。

业内人士称,祖代种鸡作为白羽肉鸡供给的源头,其短缺的程度和持续时间决定了周期的上行高度和景气长度。随着供给短缺向父母代种鸡、商品代肉鸡传导,鸡苗、肉鸡的价格或将开启长期上行模式,圣农发展、益生股份、民和股份、仙坛股份等禽产业链上市企业将受益。

# 盛景网联创新平台型商业模式

□本报记者 戴小河

融资难与估值低被视为新三板挂牌公司的两座大山。不过,盛景网联挂牌一年已融资三次,融资3亿多元。公司集咨询、培训、投资于一体。盛景网联董事长彭志强表示,从短期利润看,公司培训和咨询业务贡献更大;从长期看,母基金更具价值。

## 新三板的黄埔军校

盛景网联主要为中小企业提供管理培训与咨询业务。彭志强说,经过8年的积累,公司已拥有超过3万家学员企业,预计到今年底将有超过1000家学员企业登陆新三板。在庞大中小企业客户流量基础上,盛景构建了创新的平台型商业模式。

盛景平台型商业模式的左端为数量庞大的中小企业,右端则为各类专业服务商,包括VC、PE等。“模式可以调整,若把平台右边的服务商换成证券公司,该模式便发生了新的演化。通过证券公司与客户对接,帮助企业挂牌和做市,快速提升市值。左边的优质中小企业将借助平台快速走向资本市场。”彭志强表示,盛景通过母基金创新模式连接中国、美国、以色列等全球顶尖的100家VC/PE基金管理人,可间接投资全球2000家创新公司。

据介绍,2014年,彭志强作为联合创始人,成立盛景嘉成母基金,完成20亿元投资,与君联资本、经纬中国、顺为资本、东方富海、500 Startups(五百创业基金)以及以色列风投JVP等国内外投资机构建立深度合作。

## 挂牌一年融资三次

盛景网联2015年7月在新三板挂牌,在一年多时间里,盛景网联已经成功融资3次,融资金额超过3亿元。

2015年8月份,盛景网联发布第一次融资公告,发行对象为杭州融慧鼎博投资管理合伙企业(有限合伙)及杭州融慧鼎成投资管理合伙企业(有限合伙),发行股票总数为360万股,发行价格为每股28.36元,募集资金约1.02亿元。最后,融慧鼎博认购182万股,认购资金5168万元。融慧鼎成认购177万股,认购资金5040万元。2015年10月,盛景网联公告,向李继伟、马云红等31名员工发行121万股,发行价格仍然为每股28.36元,募集资金总额约为3454万元。

