

证监会要对“铁公鸡”采取硬措施

证监会主席刘士余的讲话越来越直戳资本市场的痛处,4月8日上午他公开批评道,“从长期看,如果上市公司不对股东分红,就是击鼓传花。有家上市公司1994年上市至今没有分红,无正当理由不分红极有可能是财务造假。”

“10送30”必须列入重点监管

4月8日上午,在中国上市公司协会第二届会员代表大会上,证监会主席刘士余态度鲜明地表达了监管层的立场。在讲话中,刘士余指出,“上市公司是国家主力冲锋队,要为国家战略担当。雄安新区是个重大机遇。上市公司不要为国家添乱,要跟随及支持国家发展战略。”

刘士余表态,上市公司不要参与金融乱象,大部分

是好的,是珍珠,但有的财务造假,什么“10送30”全世界都没有,必须列入重点监管,上市公司协会也要参与其中。

根据公开资料,在2016年度的分红送转预案中,每10股最高转增到了30股,类似转增股份的上市公司目前有7家,分别为凯龙股份、合力泰、金利科技、赢时胜、大晟文化、东方通、合众思壮。截至4月8日,A股市场有1170家上市公司提出了2016年度分红送转预案,其中转增股份的有245家,拟每10股转增10股以上的上市公司就多达147家,拟每10股转增20股以上有43家;此外,还有30家上市公司进行了送股,这其中有一部分同时还进行了转增股份。

市场对高送转题材的质疑声主要来自于部分高持股比例的公司股东借高

送转之机进行大额减持。这段时间以来,监管层也对高送转进行了严格监管。证监会方面指出,上市公司实施送转股的,送转比例应与公司业绩增长相匹配、“高送转”相关信息披露要充分、大股东及董监高要严格披露减持计划。对利用“高送转”从事内幕交易、违规减持等违法违规活动的,将强化信息披露监管和二级市场交易核查联动机制,发现违法违规的,依法严肃查处,绝不姑息。

不分红有可能财务造假

刘士余指出,更加注意上市公司的分红,从长期看,如果上市公司不对股东分红,就是击鼓传花,最近神华带了好头,点赞,有家上市公司1994年上市至今没有分红,无正当理由不

分红极有可能是财务造假,证监会要支持分红上市公司,对不分红的“铁公鸡”要严肃处理。

刘士余强调,上市公司可以基于长远发展并经股东大会决策后暂不分红,但不应长期无正当理由不分红。从国际经验看,连续稳定的现金分红往往是上市公司财务和经营状况稳定的信号;反过来讲,公司长期无正当理由不分红,也可能是财务数据造假、内部人控制的信号。证监会已经在高度关注这个问题,不能放任不管,会有相应的硬措施。

据媒体统计,A股有46只股票,连续20年不曾分红。以金杯汽车为例,作为辽宁省最大的汽车生产企业之一,1992年上市以来,除1992年与1993年曾有过配股及送股,从此再未向投资者提过分红一事,堪称

“铁公鸡”中的“战斗机”。

据了解,金杯汽车24年未分红或与其经营不善、业绩常年不振有关。有媒体报道显示,最近10年,金杯汽车每年获得的补贴金额逐步增多。由2007年的779万元,到2016年的1.92亿元。10年间,共获得政府补贴4.72亿元。对于不分红的理由,金杯汽车曾在年报中表示,希望根据监管要求分红,但由于业绩差,故而没有分红。

对上市公司设立“黑名单”

针对A股市场的某些乱象,刘士余一针见血地指出,有些上市公司没有主营业务,董事长和总经理天天在外忽悠,参加这个那个论坛。还有的上市公司上市后大幅减持,空仓走人,这个要“秋天算账”,吃相太难看

啊。刘士余明确表示,更加重视公司治理,目前有些上市公司治理仅仅是纸面上的,要明确董监高的责权利。

他还指出,上市公司协会要做好服务,做好权益保护,当我们好的上市公司门口出现“野蛮人”的时候,协会要谴责要战斗。刘士余称,希望协会对上市公司进行分类、评估,每年要公布“大红榜”,也要有“黑名单”,这件事要做的。所有这一切是为上市公司的竞争力和发展服务,对董监高要进行基本履职的培训,应知应会要培训到位。

刘士余还说,中国资本市场有1亿投资者,其中8000万中小投资者,他们对中国资本市场的信心,必须得到敬畏和保护,中小投资者是资本市场的大地之母。(据《北京青年报》)

“商住房”的昨天今天和明天

3月份以来,全国范围内,房地产调控层层加码,特别是北京“商住房”市场遭到了“3.26新政”的强力调控后,炒房者感受到了前所未有的寒意。随之而来的思考是:全国范围内的“商住房”政策、价格和市场前景如何?

长期处于政策和法律的“灰色地带”

要讨论“商住房”前景,首先需要从“商住房”的法律地位和发展历史说起。按照1990年颁布的《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,我国城镇土地使用权出让最高年限按用途确定:居住用地七十年;工业用地五十年;教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年;商业、旅游、娱乐用地四十年;综合或者其他用地五十年。由此可以看出,法律界定十分清晰,法律意义上的“商住房”的土地使用性质并不存在,这也是本文和大多数分析文章在“商住房”上加上双引号的原因。

然而,在北京、上海等一线城市,由于常住人口居住需求巨大,2000年以来,



一些以商业、酒店、办公为名立项的项目,通过分割产权,以“酒店式公寓”或者“公寓式酒店”为名,改变商业立项的使用属性,将“类住宅”作为卖点,少数项目还“擦边球”式地引入了民水、民电甚至民用天然气,个别项目甚至还可以落户。

对于“商住房”的风险,决策部门早有提示。2007年,北京市住建委就曾针对“商住房”项目发出风险提示,强调这种销售方式不符合《商品房销售管理办法》中的相关规定,应谨慎投资。2011年,北京市下发相关通知,要求商业、办公类项目不得设计成住宅的格局,不能设立单独的卫生间,开发商自己打隔断出售的商铺无法办理房产证。

然而,出于利益驱动和

迅速回款的需求,再加上有关部门审批和后续验收环节把关不严,大量开发商将商业、办公项目改为类住宅产品销售,相关风险被各方选择性忽视了。

必须对“商住房”痛下杀手

2017年3月26日,“3.26新政”对北京“商住房”市场堪称“核弹式打击”,个人购买“商住房”的空间和意愿几乎完全消失。那么,北京为何会对“商住房”痛下杀手,“3.26新政”出台的原因和动机又有哪些?

首先,“商住房”已占据北京新房市场的半壁江山。根据亚豪机构统计,北京“商住房”成交套数从2010年的19077套,上涨到2016

年的67609套,涨幅为254%,成交均价从22959元/平方米,上涨到30069元/平方米,到“3.26新政”时,已涨至44663元/平方米。2016年,“商住房”成交量占北京新房总成交量的比重为58.7%。“商住房”市场规模和价格的一路狂飙,已严重影响北京房地产市场的长期健康发展。

其次,“商住房”已成为炒房者和投机客的天堂。不可否认,在无资格或无能力购买住宅情况下,许多刚需家庭选择“商住房”作为过渡性阶段和“上车”的选择。然而,在天量交易规模下,由于不受限购政策影响,“商住房”市场中的投资需求和炒房者比重大幅高于住宅市场。

最后,“商住房”大发展

与北京疏解低端产业的方向不符。按照最新发布的《北京城市总体规划(2016年~2030年)》(草案),至2030年北京市人口将控制在2300万以内。因此,疏解非首都功能和低端产业,将成为未来北京市城市发展的既定方向。

“商住房”市场将发生哪些变化?

“商住房”作为住房市场的灰色地带,其合规化将是顺势而为,在合规过程中,“商住房”的价格、市场格局也将发生深刻变化。

首先,全国“商住房”合规化将是顺势而为。如前文所述,“商住房”在土地性质上属于商业地产,作为普通住房出售始终处于政策灰色地带。虽然目前笔者无法断定还会有哪些城市会跟进实施北京“商住房”新政,但从北京今年以来封堵“假离婚”、虚假收入证明等政策漏洞的方向看,全国范围内“商住房”合规化将是顺势而为,这也是构建房地产健康发展长效机制的重要组成部分。对于普通投资者而言,“商住房”合规的利剑将始终高悬,何时落地要看

政策的需要。

其次,“商住房”持有者将以企业和机构为主。因此,开发商在建和未售出的“商住房”出路将是:由房企自持,或出售给住房租赁企业;同样,一部分个人持有的“商住房”将以合适的价格出售给住房租赁企业,或者自住和出租。

最后,一线城市“商住房”价格下调的底线为50%左右。之所以做出这一判断,有两方面的原因:一是“商住房”的贷款比例为50%,一旦价格下调幅度超过50%,将触及商业银行的边际安全线,增加金融机构的房贷风险,这是决策部门所不能容忍的;二是从投资价值看,经过过去一年多的价格飙升,北京、上海等一线城市“商住房”的租金回报率仅为1.5%~2%,如果价格出现50%左右的下降,“商住房”的租金回报率将上升到3%~4%,接近银行长期存款的利率水平,一部分已持有“商住房”的个人投资者将出现“炒房”向“租房”的转变,也能吸引万科这类有意进入长期租赁市场的房地产企业资金进入,以获取长期稳定的投资收益。(据《证券日报》)