

# \*ST蓝光成A股房企“面值退市”第一股 不少出险房企已陷退市倒计时

■本报记者 王丽新 陈 潇

出险房企退市序幕正在拉开。6月6日,昔日“四川地产一哥+千亿房企”\*ST蓝光终止上市暨摘牌。至此,继港股房企新力控股被除牌后,A股出现第一家退市房企。接下来,面临退市的房企名单将进一步拉长。

据中银证券统计,当前所有A股上市公司中,股价跌至1元附近或以下的上市公司中约26%为房地产行业上市公司,共有12家上市公司面临“1元退市”的风险,其中有8家已锁定“1元退市”(即面值退市)。

“近两年,房地产市场进入深度调整阶段,高杠杆企业风险不断暴露,行业进入加速优胜劣汰阶段,部分房企正在为过去高负债、高杠杆的经营模式买单,导致部分出险房企锁定退市,且该阵营有不断扩大趋势,这为其他出险房企拉响了警报。”多位业内分析师均向《证券日报》记者表示,若触发强制退市,信用、融资以及存货去化压力将倍增,甚至会演变成企业生死劫。当下,出险房企必须积极采取有力措施,通过出售旗下资产、引进战投等方式,解决债务问题,促使企业尽快回归常态化运营轨道。

## 多家“千亿房企”陷退市倒计时

出险房企陷入退市倒计时,并不在行业意料之外。早在今年4月份,前江西“千亿房企”新力控股在深交所被除牌,成为今年上市房企退市第一股。进入5月份,曾经的百强房企佳源国际控股被香港高院颁布清盘令,也引发市场热议。

事实上,今年以来截至6月6日,A股数十家房企股价跌幅均超过50%,其中已有9家房企股价跌破1元面值,还有不少房企股价在1元至2元之间徘徊。

“从今年行业情况看,出险房企已陆续陷入退市倒计时,而且仍将继续。”某房企相关负责人向《证券日报》记者表示,在内外经济环境影响下,资本市场对房地产行业预期走低,部分房企面临经营困难甚至倒闭命运。

“触发退市风险警示的房企多数是出险房企,原因包括两类:一是交易类强制退市规定,即股票收盘价低于1元;二是财务类强制退市,年末净资产为负值。”中指研究院企业研究总监刘水对《证券日报》记者表示,退市是上市房企经营恶化的结果,也是房地产行业加速出清和重整的必然过程。

“过度杠杆、市场销售危机、融资不畅导致房企自2021年末起陆续出现债务危机。”同策研究院高级研究员陈舒向《证券日报》记者表示,企业无法实现正常经营,项目无法持续推进,进一步蚕食了投资者、消费者信心,加速了房企财

务状况的恶化。  
“对于房地产行业来说,当前单个企业难以‘力挽狂澜’。一旦摘牌,企业的股票会转去股转系统。”陈舒进一步称。

## 股东增持能否挽回颓势?

即便艰难,但在退市面前,多家房企亦在努力“自救”。  
短期来看,在二级市场抛出高管或股东增持公司股票计划,让投资者和市场看到大股东或管理层对企业重整势在必得的决心,是挽回颓势的“利器”,但究竟能起到多大作用,尚存太多的不确定性。

以\*ST新联为例,公司5月18日公告称,公司收到北京市第一中级人民法院《决定书》(2023)京01破申461号及(2023)京01破申461号之一,决定对公司启动预重整。5月19日,\*ST新联股价跌至0.97元,控股股东新华联控宣布对公司增持1亿元至2亿元,并在5月22日起的三个月内实施完毕,5月22日至6月5日,\*ST新联已经连续11个交易日涨停,股价回到1.67元,但这也仅是暂时喘了一口气。

另一通过大量增持获得片刻喘息机会的是\*ST泛海。从今年5月5日首次发布增持公告至6月2日,\*ST泛海的大股东及董监高合计增持数量已经超过了1.1亿股。

6月2日,\*ST泛海再度发布增持公告称,公司控股股东中国泛海计划自2023年6月5日起(含2023年6月5日)3个月内通过二级市场集中竞价交易的方式增持公司股份,计划增持金额为5000万元至1亿元。

在业内看来,上市公司通过股东、高管增持或公司回购,以挽救股价重新回到1元之上,实则是为引入战投争取时间,为重整争取时间。对于重整进度,\*ST泛海方面向《证券日报》记者透露,公司正持续与潜在投资人对接洽谈,并且已有部分投资人表达了在重整框架下的投资意愿。

“管理层可以采取增持、注资等手段增加债权人的信心,但化债和恢复销售仍是破题关键。”诸葛数据研究中心高级分析师陈雷向《证券日报》记者表示,出险房企可以聘请专业团队协助,尽快让债务重组方案落地。

## “引战重组”是一道难题

事实上,从出险房企陷入流动性危机以来,债务重组事宜就已摆上案头。不管是整体债务重组方案,还是从单个出险项目层面出发,开发商与债权人一对一谈判达成和解,每个出险房企运作方式不同。但总体而言,困难重重,效果欠佳,这与楼市回暖程度以及内外经济环境都有关系。

北京住宅房地产业商会会长黎乃超向《证券日报》记者表示,综



崔建斌/制图

合来看,合并重组是缓解目前出险房企面临退市危机的有力举措。

“以泛海控股和新华联控为例,旗下优质资产并不少,但却因为资金链断裂,造成许多资产不能及时变现,重组重整或为唯一出路。”黎乃超表示,但在这期间,能否引入合适的战投,是摆在众多出险房企面前的一道难题。因为这背后是对房地产未来预期的不明朗,投资者都在观望。

在协纵策略管理集团联合创始人黄立冲看来,处于财务困境的上市房企要摆脱危机,政府、债权人、战略投资者等多方的支持和合作至关重要。

“从过往的案例来看,处于困境的企业重组方式包括政府注入优质资产、债务重组、资产剥离、引入战略投资者以及优化管理团队等。”黄立冲表示,不过,上市房企试图通过引入战略投资者和尽量变现物业资产来应对困境,可能会面临诸多挑战,效果也欠佳。

“在市场对房企持谨慎态度的情况下,吸引战略投资者可能会变得更加困难。此外,由于市场环境的不确定性,物业资产的潜在买家可能会更加谨慎,导致交易时间变长。”黄立冲表示,同时,房企在变卖物业等资产时,可能面临估值损失,也将直接影响公司的财务状况和资产负债率。

“出险房企通过资产重组、引入投资方等方式增加股本,或置入高价值资产,拓展高潜力业务等方式,可以提振公司估值,避免股票退市。”刘水表示,但是投资人信心仍未恢复,寻找投资人将是较为

困难的过程。

“在这种情况下,有实力的房企可以利用自身的资金实力和政策优势,收购陷入困境的房地产企业的优质资产,从而扩大自身的市场份额和提高竞争力。”黄立冲表示,此举也有利于增强出险房企现金流和改善其资产负债表。

更重要的是,不管重组之路如何难走,遭遇“面值退市”的房企及处在退市危机边缘的房企,都需尽快有所动作。从当下地产板块走势来看,强制退市,已成为悬在出险房企头上的一把利剑。那么,这将给行业带来哪些影响?

## 对行业未来影响几何?

退市对出险房企而言,实为雪上加霜,但并不意味破产。

“退市带来的直接影响主要是股票交易受到限制,但不会影响公司的正常经营。”因触及“面值退市”被停牌,ST泰禾相关负责人向《证券日报》记者表示,一旦最终触发面值退市,公司将进入三板市场,但仍然有机会重新回归主板上市。公司仍然希望通过未来一系列举措,回归主板上市。

“退市对企业带来的负面影响主要有三点:一是公司融资渠道受限,增加公司资金链紧张的风险,影响公司投资活动;二是公司价值的估值降低,股东利益受到损害,影响投资人信心;三是公司的声誉受损,从而拖累品牌和产品的美誉度、忠诚度,对项目销售产生不利影响。”刘水表示,此外,对于出险房企

的投资者、债权人、员工、供应商及其他利益相关方来说,退市导致的公司重整困难等一系列不利影响将限制其维护自身的合法权益。

但部分出险房企的退市,对整个行业而言,仍需谨慎看待。

“短期内,房企退市发生,市场对于地产股的关注度将降低,在无外部支持的情况下,整体融资渠道也会继续受到影响,这在一定程度上反映了市场对房地产行业的信心不足。”中银证券房地产行业首席分析师夏亦丰表示,“但我们认为面临退市风险的企业仍属个别现象,对房地产板块的影响相对有限。”

夏亦丰进一步称,强化退市制度有助于保证股票市场合理供给,在一定程度上提升投资者的风险意识,促使投资者关注基本面优质、行业发展前景较好的地产公司。此外,此次有退市风险的房地产公司在整体板块内的权重影响不大,市值占比仅有2%。房地产行业“强者恒强”的现状将持续深化,优秀企业长期价值犹在,不应因个别企业问题否定整个行业。

黄立冲表示,一方面,房地产企业的退市危机和清盘呈请或影响投资者对整个行业的信心,投资者会更加谨慎,对房地产市场持观望态度,从而影响市场的活跃度和交易量;另一方面,房地产市场的优胜劣汰将提高整个行业的竞争力,在整合与淘汰过程中,实力较强的企业将获得更多市场份额,在某种程度上也是推动行业风险出清,走向健康发展。

## 国常会首提“车能路云”融合发展 系统规划新能源汽车产业生态

■本报记者 韩 昱

6月5日,乘联会数据显示,2023年全国新能源汽车发展优势不断巩固和扩大。乘联会综合预估5月份乘联会新能源汽车厂商批发销量67万辆,环比增长11%,同比增长59%。预计1月份至5月份全国乘用车厂商新能源汽车批发278万辆,同比增长46%。

6月2日,国务院总理李强主持召开国务院常务会议,研究促进新能源汽车产业高质量发展的政策措施,会议指出,要“构建‘车能路云’融合发展的产业生态”“要延续和优化新能源汽车车辆购置税减免政策”等。在业内人士看来,这意味着新能源汽车产业将迎来新的政策和利好。

如何理解“车能路云”融合发展的产业生态?税收优惠政策将怎样助力新能源汽车产业发展?新能源汽车产业实现突破还需要哪些助力?《证券日报》记者就上述问题采访业内多位专家解答。

## 首提“车能路云”融合发展

此次国常会提出,要巩固和扩大新能源汽车发展优势,进一步优化产业布局,加强动力电池系统、新型底盘架构、智能驾驶体系等重点领域关键核心技术攻关,统筹国内国际资源开发利用,健全动力电池回收利用体系,构建“车能路云”融合发展的产业生态,提升全产业链自主可控能力和绿色发展水平。

记者注意到,“车能路云”融合发展为首次被提及,此前市场提及较多的概念为“车路云”一体化发展。

那么,应该如何理解此次提出的“车能路云”融合发展?中关村物联网产业联盟副秘书长、专精特新企业高质量发展促进工程副主任袁帅向《证券日报》记者介绍,“车能路云”融合发展指的是将新能源汽车、智能网联化系统、道路基础设施和云计算技术相互融合,形成全新的智能出行生态系统。

Co-Found智库新经济研究负责人汪丽也向记者表示,这一概念指汽车、智能交通、新能源、互联网技术、物联网技术、车联网技术和云计算大数据等的融合统筹发展,以实现更加智能、绿色、安全和高效的出行方式。

“车能路云”融合发展建立在我国已经形成了新能源汽车全产业链,而且新能源汽车数量处于快速上升期的基础上。”萨摩耶云科技集团首席经济学家郑磊在接受《证券日报》记者采访时表示,要使新能源汽车在未来取代传统燃油车,成为数字经济新的重要支柱产业,就必须系统规划整个新能源汽车产业生态,并提出战略远景目标。

郑磊进一步表示,目前我国优先建设智能充电桩设施,车联网和云计算方面的协同则是更近期的目标,智能充电桩和智能驾驶提供的车联网数据需要更高容量和更快响应速度的云服务,这样就构成了一个非常完整且经济规模巨大的产业生态环境。

在民生银行首席经济学家温彬看来,“车能路云”融合发展的新提法,有助于促进储能与新能源汽车协同发展,形成完整化、系统化的产业体系,对整个行业的发展都将产生巨大促进作用。

## 延续和优化税收优惠政策

2022年9月份,财政部、国家税务总局、工业和信息化部联合发布《关于延续新能源汽车免征车辆购置税政策的公告》,对购置日期在2023年1月1日至2023年12月31日期间内的新能源汽车,免征车辆购置税。此次国常会提出,“要延续和优化新能源汽车车辆购置税减免政策,构建高质量充电基础设施体系,进一步稳定市场预期,优化消费环境,更大释放新能源汽车消费潜力”。

据业内人士测算,今年新能源汽车免税金额将超过1000亿元;如果明年后年延续,则有望在2025年免税金额达到近2000亿元。  
“延续和优化新能源汽车车辆购置税减免政策可以有效支持新能源汽车市场的持续发展,降低新能源汽车的消费购买成本,鼓励更多的消费者购买和使用新能源汽车。”汪丽说。

谈及对未来相关利好政策的期待,袁帅表示,未来还需要加强对新能源汽车核心自主研发、芯片、生产和销售的财政和税收优惠政策,以及加强对新能源汽车充电设施建设、充电技术研究等方面的支持。

汪丽建议,可以通过加大补贴力度、加快充电基础设施建设,鼓励更多汽车厂商推出更具性价比的新能源汽车等方式来支持市场的发展。

## 资本市场助力不可或缺

受访专家普遍表示,要实现“车能路云”融合发展,资本市场助力也是不可或缺的因素。

郑磊认为,目前资本市场需要为智能充电桩和智能道路升级改造提供资金支持,需要政策方面提供能够确保投资者长期获得稳定投资回报的保障。只有车、能、路、云有计划协同发展,才能消化目前国内巨大的新能源汽车和新能源汽车生产产能,并带动物联网、云服务等领域更好地发展。

袁帅表示,新能源汽车产业中的相关企业,可以借力资本市场,通过IPO、股权融资等方式获取资金,实现业务扩张和技术升级。同时,政策端也可以加强对新能源汽车相关企业的资本市场准入支持,降低融资门槛,加强对研发和创新企业的投资和支持。此外,也需要建立健全的股权投资基金和风险投资机制。

“在新能源汽车产业中,无论是造车新势力,还是传统汽车企业,都需要资本市场的进一步加持。”北京社科院研究员王鹏告诉记者,新能源汽车产业借助资本市场可获得充分融资,为产业发展注入资金,促进其不断创新和持续发展。

## 应理性看待出险房企退市现象

■王丽新

强制退市,成为悬在出险房企头上的一把利剑。6月6日,昔日“千亿房企”\*ST蓝光摘牌,A股出现第一家退市房企。业内预计,这将拉开A股出险房企“1元退市”大幕,后续将有十余家企业站上退市“生死线”。

其中,有4家可能面临财务类退市风险,即有可能触发连续“净利润为负且营业收入低于1亿元”“净资产为负”等退市条件,但当前出险房企主要面临的是“面值退市”,即“1元退市”风险。“面值退市”属于交易类强制退市的一种。根据相关规定,股票连续20个交易日收盘价均低于1元,则会被交易所强制退市,且没有退市整理期,直接终止上市。

据中银证券不完全统计,截至目前,股价跌至1元附近或以下的A股上市公司中,约26%属于房地产行业。与以往历年相比,这一比例确实在提升。但在笔者看来,此

番退市风波背后,由于整体市场复苏缓慢、债务违约增加、部分房企出现大额亏损等内外部因素,导致投资者对公司信心受挫,资本市场对部分出险房企安全性产生担忧,使股价承压。但这并不意味着整体房地产行业没有投资价值,恰恰相反,行业中优秀企业的市值表现仍值得关注和期待。

诚然,昔日销售额破千亿元龙头房企陷入退市危机,且涉及范围正在扩容,给相关企业甚至行业确实带来负面影响。从企业层面看,品牌、信用、销售以及融资压力将倍增,复产复工、正常经营均将遭遇挑战;从股东层面看,公司估值降低、股票面值大幅缩水,股东利益受损;从对行业影响看,短期内,将降低房地产行业甚至上下游相关行业关注度,影响投融资活力以及融资渠道的畅通。但笔者认为,在全面注册制下,资本市场有进有出是市场化、常态化表现,应理性看待出险房企退市现象。

首先,有利于加速行业风险出清,重塑竞争格局。冰冻三尺非一日之寒,如今的回款困难、偿债缺口大以及大额亏损,皆是过往无序扩张的恶果。若非步子迈得大、对市场缺乏敬畏之心,一味加杠杆豪赌,上市故事不会轻易走向尾声。当然,即便是退出A股,也不意味着企业走到“终点站”,即便再融资渠道关闭,仍需房企聚焦化解债务及保交付重任,若能以产品质量重新赢得市场信任,未来或能东山再起。

从长期来看,一个行业风险出清过程中,往往会带来经营价值提升的机遇,比如当拿高价地的机会和自身资金实力不匹配同时摆在眼前时,企业如何选择?比如是为了短期扩规模高杠杆,还是为了夯实资产质量和稳住财务盘面,扩大轻资产业务比重?当“检讨”足够深刻,就能发现过去经营价值中的错误代码,用自律不断“增持”长期主义经营理念,从而走

上良性发展路径。

其次,为其他出险房企拉响警报,需尽快落实重组方案。对于戴帽的诸多A股房企而言,当下仍需加快项目去化速度,推动降本增效,改善经营状况。短期内,还需大股东及高管大手笔增持,提振市场信心,避免股票退市,为引入战投完成重整争取时间和空间。长期看,债务重组仍是重中之重,若仍无实质性进展,无疑会加快退市步伐。

更重要的是,与A股交易类强制退市没有退市整理期相比,目前留给港股停牌房企的翻身机会还是有的。其中部分房企最长停牌时间已超400天,对这些出险房企而言,需尽快披露经过审计的2022年年报,积极完成复牌指引。同时,还需加快债务重组进度,持续增强市场信心,才能真正度过危机。

第三,对整体房地产板块影响相对有限,部分出险房企的退市问

题不能用来否定整个行业投资价值。正如中银证券指出,截至目前,有退市风险的12家房地产行业公司总市值占地产行业A股总市值的比重仅为2%,已经锁定退市的8家房企占比仅0.9%。行业“强者恒强”的现状将持续深化,优秀企业长期价值犹在,比如仅关注内生增长快、拿地有效性强的内驱动力型公司,REITs相关的商业地产、保租房、产业园区、物流地产等资产持有方等。

总体来看,行业已进入下半场,对房地产板块而言,绩差股不断出清,信用、资源及资本向绩优股集中,助推这些企业探索新发展模式,将重塑房地产行业估值逻辑,有助于发掘优质上市公司长期投资价值,促进行业健康发展。

马上就评