

在全国上下都在为楼市解困的背景下，11月28日晚，证监会给楼市也送上了一份大礼：恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资。这意味着暂停了12年之久的上市房企再融资大门又重新开启了。

对于上市房企来说，这显然是一个重大利好。受此刺激，11月29日的房地产股大涨，A股市场

的地产指数 ( 399

241 ) 高开高走，全天大涨8.16%。

当晚，更有福星股份、世茂股份

、北新路桥3家公司争相发布筹划定增事项公告，均表示“拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票”。

福星股份等房企迫不及待地筹划定增事项，这份心情是不难理解的。毕竟最近几年，随着楼市走向低迷，房企的日子并不好过，资金紧张是一个普遍性的问题。作为其他上市

公司，在企业出现

资金紧张的情况下，可以向股市进行

再融资来募集资金

，但为了防止进一步吹大楼市的泡沫，股市早在12年前就切断了房企再融资的渠道。而企业借债总是要归还的，愈期不能归还，又将进一步加剧房企的危机。所以，股市的资金一直都被房企惦记着，房企一直都盼着再融资开闸，因为只有股市的钱是不用归还的，拿来了就是自己的。如今，盼星星盼月亮，终于盼来了房企再融资的开闸，这样的好事，上市房企当然不愿意错过。

房企急于再融资的心情其实是一样的。11月28日晚，证监会给上市房企再融资开闸后，相信100多家上市房企的老板或老总们都是夜不能寐，都在考虑着如何从这项再融资政策中分一杯羹。相信很多家房企都从次日开始就在讨论筹划定增的事情。但如何筹划定增事宜，却是需要这些企业好好地动一番脑筋的。



股市的钱虽然是白送的，但对于上市公司来说也不是那么好拿的，也需要遵守股市的规则。比如，不是你想拿多少就可以拿多少的。对于再融资的规模是有限制的，即上市公司非公开发行股票数量不得超过本次发行前总股本的30%。所以在福星股份的公告里，就明确提到了这一点。目前福星股份的总股本是9.4932亿股，按上限发行，即本次非公开发行股票的规模是2.85亿股。

而在非公开发行股票规模确定的情况下，房企要想多募资就必须提高发行价格。而发行价格又是与市场价格密切相关的，按规定，定向增发发行价格不能低于定价基准日前20个交易日公司股票均价的90%。当然发行价格不限高，但只要特定的投资者不怕当冤大头愿意接手就行。因此，要提高发行价格，很重要的一点就是要把市场价炒高。

但房企再融资当下面临的就是部分房企股价太低，对于这些房企的多融资并不利。如11月29日，福星股份的股价只有4.82元，前20个交易日的均价只有4.26元，其90%为3.83元，按2.85亿股的发行规模，该公司只能融资10.92亿元。这对于困境中的房企公司来说，显然是难以解渴了。而要得到更多的募资，唯一的途径就是炒高公司股票的价格。

不过，对于深陷困境中的房企来说，要炒高股价也是有难处的。毕竟公司的业绩不支持股价的大幅炒高。如福星股份，12月1日的收盘价

为5.06元，动态市盈率已接近60倍，对于房企来说，这个市盈率水平已经偏高了。如万科A，12月1日的动态市盈率只有9.7倍，保利发展的动态市盈率只有11.4倍。因此，要继续大幅炒高福星股份的股价，面临着较大的市场风险。

但不炒高福星股份的股价，其发行价格的确定同样存在着问题。那就是发行价格低于公司净资产的问题。截止9月末，福星股份的每股净资产是11.80元，而公司的最新股价为5.06元，甚至不到公司每股净资产的一半。这意味着福星股份目前处于破净状态。在这种情况下，如何确定定增价格，就是一个非常棘手的问题。如果涉及到国有股，那发行价格肯定是不能低于每股净资产的，这涉及到国有资产流失的问题。

而即便是不涉及到国有股，如果发行价低于每股净资产值，这也是对老股东利益的一种损害。因此，这样的再融资方案就很可能遭到公司原有股东的反对，也不排除公众股东选择用脚投票，导致公司股价的进一步走低，甚至妨碍到定向增发的顺利进行。

所以对于福星股份来说，如何合理确定定向增发的股份发行价格，这是一个十分敏感而又棘手的问题，它事关福星股份这次定向增发的成败。对于这个问题，福星股份确实需要好好地筹划一番。实际上这个问题也是很多上市房企在再融资时都需要直面的问题。

最后，发布一则书讯，我的新书《洲观股市》目前正在天猫、京东、当当网上发售，欢迎有需要的新朋老友光临惠顾。

 中国财富出版社有限公司  
CHINA FORTUNE PRESS CO., LTD.

新书首发

# 洲观股市

跟随著名财经评论员皮海洲看中国股市

深度解析波诡云谲A股市场  
精准把握资本市场发展趋势

李大霄 侯宁 沙黥农 苏渝 吴国平 莫开伟  
倾情推荐



助你透过现象看本质 少走弯路不入坑

