

会计师谈投资

## 投资要学会“听其言观其行”

彭江

投资者在选择上市公司时，往往关注是否有一份亮丽的财务报表。其实，财务报表并不能反映公司的全部面貌。要了解一个公司，还需要关注公司的具体行动，从公司的行动中挖掘有用的信息。也就是说，不但要听其“言”，更要观其“行”。

聪明的投资者是可以从公司的行动中发现风险从而避免损失的。比如说，一个经常用配股的方式筹集资金的公司，自身产生现金的能力往往较差，现金流可能有问题，才需要频频配股。而一个大量购买国库券的公司，很有可能缺少投资机会，所以才去买低风险低收益的国库券。

美国安然公司倒闭的故事是个典型的例子。在破产前，美国安然公司财务报告中的利润是不断上升的。但是令人感到蹊跷的是，安然公司的内部人士一年中却在陆续抛售股票。这一行动表明，安然公司的管理层已经知道公司遇到了麻烦。当安然公司倒下时，那些能观察到其内部人员反常行为的投资者就能提前采取措施避免“黑天鹅”事件带来的损失。

聪明的投资者还能通过分析公司的行为发现机会。例如，一个公司决定进入一个新领域，这种行为反映的信号是管理者对自己公司的实力，以及新领域的未来前景充满信心。比如，马云宣布进军保险业，就引发了市场对保险业的关注，对互联网保险来说就是一大利好。再比如，当一个公司突然将为自己出具公司报表的会计师事务所，由一个小的事务所换成国际著名的事务所时，其行为会向外界传递出拓展国际化业务等积极信号；当一个公司发布自己内部员工持股方案时，该行为则说明内部员工非常看好自己的公司……

所以，公司的管理者在决策时不仅要考虑行动方案本身对公司发展的影响，还要考虑该行动可能传达的信息及其传递效应。举个例子，某公司为了自身发展降低了公司分红，但市场很可能认为公司减少分红的行为是盈利能力下降的信号，从而导致股价下跌。

在资本市场中，投资者要善于利用他人的行为去挖掘信息。上市公司也需要慎重行事，具有长远眼光，不要让自己的不当行为，向市场传达错误的信息。

# 收益跌跌不休 你还想买集合信托吗？

本报记者 常艳军

时值深秋，集合信托市场也寒意渐浓。近两个月来，集合信托产品不仅预期收益持续下跌，发行量也下滑明显。所谓集合资金信托，是相对接受单个委托人委托的单一资金信托而言，其由信托公司担任受托人，将两个以上(含两个)委托人交付的资金进行集中管理、运用或处分的资金信托业务活动，名称上多为“××集合资金信托计划”，如“中信信托—中信融金·中国泛海贷款集合资金信托计划”，其募集资金用于向中国泛海控股集团有限公司发放流动资金贷款。集合资金信托一般有12个月、18个月、24个月等不同期限，且多有100万元甚至数百万元的投资门槛，所以投资者一般为高净值人士。

投资者可以到信托公司直接购买集合信托产品，也可以到银行等代销金融机构去购买。信托公司对于集合信托产品的销售有一套严格的操作流程。比如，投资者到信托公

缴存职工在享受新政策福利的同时，也需注意相关流程及各地具体规定——

# 公积金异地贷款“因地制宜”

本报记者 亢舒

王先生在山东济南工作并缴纳公积金，想在老家青岛买房。过去，他只能向银行申请商业贷款购房，一项新政策的出台，让他可以直接在老家申请公积金贷款了。

今年9月底，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行出台《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，要求全面推行公积金异地贷款业务。与这份通知几乎同时出台的《关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》，使公积金异地贷款有了更加明确的操作方向，自此缴存职工可以在缴存地以外地区使用公积金贷款购房了。那么，公积金异地贷款的流程是怎样的？还需要关注哪些前提条件呢？

## 贷款流程这样走

记者致电多城市12329公积金服务电话发现，这项异地贷款的政策已陆续落实到各个城市，越来越多的缴存职工开始享受到这项政策带来的福利。

那么，公积金异地贷款具体是怎样的流程？首先，缴存职工向贷款城市(购买住房城市)住房公积金管理中心进行异地贷款业务咨询，贷款城市公积金中心一次性告知贷款所需审核材料。职工本人或其委托人向缴存城市公积金中心提出申请。对未使用过住房公积金个人住房贷款或首次住房公积金个人住房贷款已结清的缴存职工，缴存城市出具《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》。然后，职工向贷款城市公积金中心提出异地贷款申请。贷款城市公积金中心向缴存城市公积金中心核实《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》信息真实性和完整性。如果核实无误，贷款城市公积金中心按规定时限履行贷款审核审批手续。

看似似乎有些难懂，还是以王先生为例。王先生工作单位在山东济南，公积金也是在济南缴纳，但他想在老家青岛通过公积金贷款买房。这时，王先生需要去济南住房公积金管理中心提出申请，济南公积金中心将会出具一份《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》。王先生拿着这份证明，去青岛住房公积金管理中心办理公积金贷款。接到申请和这份证明后，青岛公积金中心需要向济南公积金中心核实《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》信息真实性和完整性。

确认信息的真实和完整性之后，由青岛公积金中心具体审核资料。按照规定，青岛公积金中心对于王先生的申请核实无误之后，需在规定时限履行贷款审核审批手续，并将结果反馈给济南公积金中心。王先生购买的是新房，他在与开发商签订购房合同、在公积金中心办理抵押贷款手续之后，就可以等待公积金中心的放款通知了。

在这个过程中，贷款城市公积金中心通过对资料的审核确定申请职工的贷款额度。比如，青岛公积金中心将根据申请人每月缴存额度、账户余额、购房首付款和最高可贷额度4个指标综合权衡，确定申请人最终的贷款额度。根据青岛的公积金相关规定，最高可贷36万元，夫妻双方都符合公积金贷款条件的，最高可贷60万元。

也许有人担心，公积金异地贷款在待遇上会



不会有不同？据多方了解，很多城市的公积金异地贷款政策与本地贷款在额度等方面基本一致，并无差别对待情况。“在政策上是一视同仁的，也不会出现优先贷给本地职工，歧视来本地购房的外地缴存职工的情况。”青岛12329客服人员告诉记者。

## 各地规定不尽相同

作为一项陆续开始在全国实施的政策，需要地方出台具体的操作细则，才能真正落实到位。记者在采访中了解到，许多地方已经有了实施细则，但各地的规定并不一致，甚至同一省份

不同城市的具体规定也不尽相同，公积金异地贷款的“前提”条件需要关注。

以山东省为例，济南和青岛的规定就有不同。济南相关政策规定，申请公积金异地贷款的购房者不一定具有济南本地户口，但要求申请者是在山东省内其他城市缴存公积金。此外，还须满足贷款前在山东省其他城市连续6个月以上足额缴纳公积金，以及需要一名有济南市户口且在济南市有正式工作和稳定收入的居民进行担保等条件。如果在山东省外缴存公积金，又没有济南户口，暂时不能在济南申请住房公积金异地贷款。青岛12329客服人员则告诉记者，异地缴存职工在青岛申请公积金贷款时，需在贷款前连续足额缴纳公积金12个月以上，且购房人须有青岛本地户口。

如果在其他城市缴存住房公积金，能不能在一线城市使用公积金贷款购房呢？北京12329客服人员告诉记者，向北京公积金中心申请公积金异地贷款购房，需要有北京本地户口。

据悉，一些城市已经将异地贷款的范围放宽至全国。比如，浙江省温州市近日出台的规定明确，在省外正常缴存住房公积金的职工，想在温州购房，可按温州市个人住房公积金贷款政策申请贷款。

值得关注的是，不同城市公积金贷款余额情况不同，这也可能会影响到公积金异地贷款购房的实现。据悉，有的城市住房公积金贷款申请量大，且个贷率很高，对于公积金异地贷款可能面临无钱可贷的境况。

此外，住房公积金异地贷款不同城市间贷多贷少不一样，需要满足的条件也有差异，购房职工需要具体咨询购房城市的公积金中心。

陶教授来了

## ★茶座

【如何打造成功的商业计划书】

①确定公司要满足的市场需求；②清楚描述公司将如何满足这些需求；③认识公司的独特之处；④确定股权关系；⑤了解市场规模；⑥弄清楚自己的目标市场；⑦设计出理想的营销策略；⑧分解收益；⑨说明预算，即需要多少钱；⑩创建一个收支平衡计划。

【时间管理的4D原则】

①丢掉(Don't do it)，把一些与目标无关的事丢掉不管；②拖一拖(Delay it)，把偏离目标的重要工作、信息资料不完全的工作暂时放在一边；③委派出去(Delegate it)，学会授权，将能委派出去的事尽量派给他人干；④现在自己去(Do it now)，不要犹豫马上去做。

【巴菲特的10条名言】

①给头脑一些进行梳理的时间；②永远不要忘记你的商业原则；③在真正着手做事之前，就知道你将面对的是什么；④明智并且现实；⑤别装蒜；⑥要了解你的生意伙伴；⑦做事要正直且重视自己的信誉；⑧珍视最重要的东西；⑨有情况的时候要紧急刹车；⑩大胆自信。

## ★课堂

选择VC的几大关键点

VC是风险投资(Venture Capital)的简称。风险投资基金的法律结构是采取有限合伙的形式，风险投资公司作为普通合伙人管理该基金的投资运作，并获得相应的报酬。选择合适的风投，对创业公司而言，非常重要。那么，如何选择风投？是衡量风投公司的影响力，还是衡量其所在领域的业务水平？

首先，帮你作决定的VC说“不”，风投应该更多充当教练的角色。这个世界上有太多公司因为VC的介入，一味追逐不切实际的目标，而面临倒闭和破产。

其次，VC过去的成功，只能作为参考。过去的成功跟未来并没有太大联系，因为市场是在不断变化的，过去的方法并不适用于现在和未来。

第三，选择能带给你关系资源的VC。如果VC能够在业务发展、招聘、公关、销售、企业并购这些问题上，为你推荐重要的人际关系，对创业公司而言是极其有利的。

第四，VC具有行业或运营经验为好。选择能对产品、客户、初创公司的组织架构问题、竞争者的数据分析等提出有价值的建议的VC。

第五，选择具有高情商和团队领导力的VC，这是最重要的特质。VC应该具备能力指导创业公司，关键时刻具有挑选备选“选手”的眼力。成功的教练能够指导团队发挥出最大的能量，尽量避免不必要的变动。

第六，关注有益性和可行性。VC并不是团队之外多余的人，他们在关键时刻非常有用。

(经济日报法人微博供稿)

资料来源：清科研究中心

## 今年第三季度并购市场热度不减



风险提示：本刊数据、观点仅供参考，入市投资盈亏自负