

诉讼交易向全国推广 三公资源取得突破

重庆联交所创新业务艰难前行

□本报记者 钟志敏

继诉讼产业业务取得全国领先之后,重庆联合产权交易所(以下简称“重交所”)在公共资源交易业务方面也取得了突破。记者日前从重交所获悉,上半年重交所完成“三公”资源交易项目277宗,交易金额62.10亿元,同比增长七倍。其中,国有土地成交45.81亿元。

为应对传统业务发展的瓶颈,产权市场正积极拓展新的业务领域。记者从重交所得知,诉讼资产、民营资产和三公资源交易是目前重交所积极探索的创新业务,但目前业务拓展进程艰难。业内人士表示,当前产权市场到了精耕细作的时代,而不是靠简单复制国有资产的那套模式就能找到新业务,充分市场化、服务专业化和个性化,将成为产权交易所的核心竞争力。

三公资源延伸服务

5月30日,随着重交所渝东南分所 黔江区金冠酒店”互联网竞价会”时的定标,黔江区国资招租项目交易记录又一次被刷新。经过1小时33轮次网上竞价,黔江区金冠酒店18年整体招租项目,以年租金460万元,总租金9386万元的价格成功招租,比挂牌价2040万元增值360%。该项目也成为重交所近年来国资租赁业务中增值效果最好的项目之一。

据了解,从2011年起,重交所先后与涪陵、黔江、云阳等12个区县政府或公共资源交易平台建立了合作关系,积极拓展公共资源交易、政府特许经营权出让、国有开发房产销售及存量房招租、民营资产交易,取得了良好成效。

据统计,2012上半年重庆联交所实现交易额176.53亿元,其中,公共资源、国有开发房产销售和存量房招租、河道采砂权等创新业务实现交易额62.10亿元,占全部交易额的35%,同比增长七倍。而以重交所互联网交易系统

为支撑,与区县公共资源交易平台开展合作成为创新的最大亮点,累计合作完成国有土地交易123宗,实现交易额97.35亿元。

重交所总裁任斌表示,重交所目前三公资源业务主要有两块,一块是直接与公共资源交易平台的土地招拍挂业务的合作。由于土地招拍挂以价格因素为主导的交易方式和产权交易更接近,重交所把国有产权交易相对成熟的模式与之对接,把重交所的交易系统延伸到公共资源交易中心,用互联网交易替代传统拍卖方式,防止围标串标,更好地实现公平。目前,纯商业化土地交易合作项目平均增值率达到48%。另一块是政府特许经营权。以前相当部分没有强制规定进场交易,现在由于重交所与国有产权、司法拍卖和土地交易等方面的积极影响,也被吸引逐步进场交易。主要包括河道采砂权、出租车经营权、户外广告位经营权,混凝土搅拌站经营权、房屋租赁权等。预计今年重交所三公资源业务总金额将达到100亿元以上。

今年以来,公共资源交易中心在全国掀起建设浪潮。目前公共资源交易中心的主要业务包括土地招拍挂、工程招投标和政府采购,许多地方也把国有产权业务纳入到公共资源交易中心。这导致了一些地方产权交易机构被并入到公共资源交易中心,给产权市场造成很大的震动。

对于很多地方的产权交易所被并入到公共资源交易中心的现状,任斌表示,相信政府在这方面会很审慎。首先,重交所是个国家级平台,拥有五个国家级资质,关系怎么处理?其次,重交所无论在影响力、信誉度还是在交易方式上都处于领先地位;最后,在法理上存在障碍,企业国有产权交易进入产权交易所系法律规定,如果要求进入公共资源交易中心,这会涉及法律的修改。其实,从更高的层面上来看,这两个平台的宗旨目标是一样的。政府完全可

以通过无形的方式,用信息化建设实现统一监管就可以达到目标,而不一定非得用有形的方式,把两个平台合并一起;当然,为了避免重复建设,其实也完全可以重交所这一相对领先的国家级平台为主,实现与公共资源交易中心的整合,纳入统一政府监管即可”。任斌表示。

创新业务多艰

为应对传统业务发展的瓶颈,产权市场正积极拓展新的业务领域。任斌告诉记者,其实每一项创新业务背后包含很多的艰辛,乃至有一定程度的风险。一项创新业务要取得进展取决于三个条件:一是商业模式的设计是否清晰;二是人才队伍能否跟上;三是对政策法规规定的红线是否把握。

记者从重庆联交所得知,上半年最高人民法院以重庆联交所“诉讼资产网”为蓝本的“人民法院诉讼资产网”正式开通,成为访问量达3.2万次,网上报名、网上竞买和网上结算功能模块也基本完善升级到位,部分地区已经通过该网实施网上竞价。

虽然重交所对诉讼产业业务方面在全国领先,但任斌告诉记者,目前,重交所分支机构全面亏损,入不敷出,总部也只是保本微利。任斌给记者算了一笔账,目前重交所对诉讼资产交易佣金方面分配比例偏低,区县基层法院标的物普遍金额较小,但公告及人工等固定成本是一定的。由于司法拍卖第一次成交率普遍不高,重交所经过几年的努力,目前一次成交率也仅能达到约50%多,通常还要第二次、第三次公告。很多情况下项目分到的佣金还达不到两次或三次公告的成本,这还不包括网络成本和人工成本。

对于目前炒得沸沸扬扬的诉

讼资产“淘宝网拍”模式,任斌表示,最高院对诉讼资产的处置有总体考虑,即在一个网络上实现统一信息发布、逐步实现统一交易和结算。按照规划,今年年底之前,最高院将在试点的基础上推动一部分法院的诉讼资产通过网上实现统一交易。现在已经有5-8家法院在积极推进中,重交所主要是提供网络后台等相关服务。

除了诉讼资产和三公资源外,重交所还在积极探索增资扩股业务。

随着企业的发展,其产权形成方式也在改变,并购重组的方式也在改变。现在并购重组的方式很多是通过增资扩股和上市融资。任斌表示,现在重交所正积极探索增资扩股的模式,因为企业的增资扩股过程与产权密切相关。由于国有企业增资扩股目前尚无明文规定进入产权交易市场,针对这种情况,重交所打算从部分国有企业和民营企业增资扩股入手,希望能取得突破。目前已经积聚了一批资源,选了几个重点项目已经在网站挂牌。如果民营企业增资扩股项目都能成功,相信在其示范作用下,会带动更多的国有企业把该业务放到重交所。”任斌表示。

二手房交易方面,任斌表示,由于商业模式设计还不够成熟,与房产配套的产业政策并不完善,二手房业务拓展相对比较缓慢。

打造核心竞争力

业内人士表示,当前产权市场到了精耕细作的时代,而不是靠简单复制国有资产的那套模式就能找到新业务,充分市场化、服务专业化和个性化,将成为产权交易所的核心竞争力。

任斌表示,核心竞争力体现在科学的发展战略、清晰的商业模式和系统的团队建设。核心竞争力对产权交易所来说至关重要,单纯吃政策饭,完全依靠政府资源,随时都可能陷入困境。只有打造核心竞争力,别人很难取而代之,即便是

重组,你也可能是主导。

记者从重交所得知,今年上半年央企国有产权交易实现交易额31.48亿元,同比翻番。任斌表示,之所以能取得这样的成效,固然有去年基数相对较低的缘故,但更重要的是,重交所更加注重对央企业务的核心服务,同时进一步加大了人力和物力的投入。

任斌表示,重交所没有实行完全的会员代理制,更多时候是依靠自己的团队直接服务客户。直接服务的好处是比较容易获得客户的信任,沟通更直接。在市属国企业务方面,重点在做精做细做深,如何更好地提高成交率、竞价率和增值率方面努力。央企业务方面,重点在前期咨询策划,争取客户认同,以后寻求一种相对比较稳定的资源进场方面下更大工夫。

这方面,北交所也在积极探索。

为发挥集团化运营优势和适应企业不断提升的需求,北交所集团在集团本部设立了“中央企业要素综合服务中心”。北交所董事长熊焰对此表示,一是基于目前中央企业的需要,二是基于北交所集团化的优势。所谓“全要素综合服务”,一个“全”是横向的“全品类”,中央企业发展中需要的所有要素服务北交所集团都能提供,另一个“全”是能够为中央企业产权形成、运营、流转的全链条提供服务。

对于产权交易往后的发展方向,任斌表示,将沿着纵向和横向两个方向延伸。从纵向上,沿着交易的链条,产业链上往前端和后端延伸。更注重前端延伸,即在企业进场之前,提供咨询策划和价值评判分析,这块做得越深,沟通协调比较好之后再挂牌,交易也就顺理成章。后端延伸,主要是在融资和过户方面提供一条龙服务。从横向上,把国有产权交易的一些成熟经验复制到其他比较近似的领域,如三公资源、司法拍卖。纵向上的延伸更注重的是做细做深,这是未来一个重要方向。”

南山集团转让旗下两子公司股权

□本报记者 孟斯硕

中国证券报记者从深圳联合产权交易所了解到,中国南山开发(集团)股份有限公司欲转让所持有的子公司深圳寿力亚洲实业有限公司和苏州寿力气体设备有限公司两公司的股权,如果成功转让,南山集团有望获益14亿港元。

根据挂牌公告,南山集团欲转让深圳寿力亚洲实业25%的股权以及苏州寿力气体设备25%股权,挂牌价格分别为港币104825.81万元和港币38771.19万元。

获益14亿港元

中国南山开发(集团)股份有限公司为深赤湾A 000022)和深基地B 200053)两家上市公司的母公司,成立于1982年,从开发经营赤湾港口、石油基地起步,现已发展成为一家以港航运输、海洋石油服务和物流后勤服务、房地产开发、集成房屋体系为四项核心业务,跨行业、跨地区经营的综合大型企业集团。

1994年,南山集团与联合技术远东有限公司共同投资深圳寿力亚洲实业,持股比例分别为25%和75%。随后,2007年,南山集团与联合技术远东有限公司再次合作,共同投资苏州寿力气体设备,持股比例亦为25%和75%。

根据挂牌公告的要求,两个项目需联合受让,受让总金额超过14亿港元。转让完毕后,南山集团将不再持有两家企业的股权。

公告显示,深圳寿力亚洲实

业截至2011年底的审计数据为,所有者权益为37971.34万元。而截至2011年底净资产的评估价值为291912.18万元,25%股权对应的评估价值为72978.05万元。公告中并未对溢价原因作出解释。

深圳寿力亚洲实业2011年营业收入为91384.13万元,实现营业利润20278.46万元。

苏州寿力气体设备截至2011年底的审计数据为,所有者权益19061.48万元,截至2011年底的净资产评估价值为103730.1万元,转让标的对应评估值为25932.53万元。2011年实现营业收入37591.59万元,实现净利润6675.7万元。

转让条件苛刻

两家公司股权转让的挂牌时间均为20个交易日,即2012年8月14日至2012年9月10日,如未征集到意向受让方,不延长期限,信息公告到期自行终结。

南山集团此次对受让方的要求也非常严格,疑似已经有意向受让方。根据公告,受让方应为一个涉足中国和国际市场的全球性跨国公司的成员之一,至少拥有十五(15)年经营历史。非深圳寿力和/或苏州寿力的竞争企业。必须具有雄厚的经济实力。具有不少于12亿人民币的净资产。而此次两家公司挂牌价格均以港币报价,也不禁使人猜测接盘者或是一家国际企业。

值得一提的是,根据公告,两家公司均表示公司管理层及关联方并无受让的意向,其他股东也放弃了优先购买权。

仪电控股退出敏特投资

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所项目信息显示,上海仪电控股(集团)公司持有的上海敏特投资有限公司31.45%股权日前挂牌转让,挂牌价格为5467.58万元。

标的企业成立于2001年12月21日,注册资本6200万元,经营范围包括实业投资、投资管理、资产经营等。2009年实现净利润6990.57万元,2010年亏损2225.72万元,今年前6月实现净利润25.85万元。以2011年12月31日为评估基准日,资产总计账面值为

17308.18万元,评估值为17322.64万元;净资产账面值为17173.73万元,评估值为17238.33万元。转让标的对应评估值5421.46万元。

目前标的企业股权结构为:上海正投投资管理有限公司持股63.71%,上海仪电控股(集团)公司持股31.45%,上海市仪表电子工会持股4.84%。老股东表示不放弃行使优先购买权。

转让方指出,意向受让方应存续5年以上、具有良好商业信用,无不良经营记录,并具有良好的财务状况和支付能力。本项目不接受联合受让主体。

迪爱斯通信设备30%股权转让

□本报记者 张怡

上海光通信公司拟转让上海迪爱斯通信设备有限公司30%股权,挂牌价格2109.80万元。

迪爱斯成立于1993年12月6日,注册资本为3000万元,目前有职工人数323人。股权结构,电信科学技术第二研究所持有标的公司70%的股权,上海光通信公司的持股比例为30%。老股东不放弃行使优先购买权。

凌云股份全资子公司

欲退出保定欧贝尔电梯

□本报记者 孟斯硕

中国证券报记者从北京产权交易所了解到,凌云股份(600480)全资子公司河北凌云机电有限公司欲挂牌转让其所持有的保定欧贝尔电梯有限公司100%股权,挂牌价格1134.46万元。

保定欧贝尔电梯的经营经营范围包括:A级乘客电梯(曳引式客梯)的制造、A级乘客电梯、载货电梯等安装、改造、维修。2011年,保定欧贝尔电梯营业收入为617.24万元,但净利润为负297.27万元。

大连石化旗下资产打包转让

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所项目信息显示,大连石油化工公司有机合成厂持有的大连福星舒布洛克建材有限公司100%股权日前挂牌转让,挂牌价格为727.93万元。

标的企业成立于2001年10月19日,注册资本2000万元,经营范围包括生产、研制、开发混凝土新型建筑材料制品。2010年实现营业收入1176.99万元,净利润亏损56.76万元;2011年实现营业收入909.30万元,净利润亏损310.73万元;今年前6月实现营业收入79.69

万元,净利润亏损61.95万元。以2011年11月30日为评估基准日,资产总计账面值为1130.52万元,评估值为1034.97万元;净资产账面值为823.48万元,评估值为727.93万元。

受让方受让本项目同时须受让大连经济技术开发区石化服务总公司部分资产和大连福星舒布洛克建材有限公司部分资产(两宗项目。大连福星舒布洛克建材有限公司部分资产包括土地、主厂房、办公楼和部分机器设备等,挂牌价格2989.52万元。大连经济技术开发区石化服务总公司部分资产为两条生产线,挂牌价格957.55万元。

指向三菱汽车

广汽三菱50%股权13.92亿挂牌转让

□本报记者 张怡

广州产权交易所信息显示,广汽集团拟转让广汽三菱汽车有限公司50%股权,挂牌价格为13.92亿元。广汽集团对受让方提出了诸多要求。显然,该项目已经锁定三菱汽车工业株式会社(以下简称:三菱汽车)为受让方,双方的合资事业开始实质举措。

广汽三菱推进合资

广汽集团于今年3月29日通过换股吸收合并广汽长丰登陆A股市场,根据换股吸收合并方案,公司拟以广汽长丰相关资产设立由公司及外方分别持有50%股权的合资公司。今年5月10日,公司已经以原广汽长丰长沙星沙生产基地相关资产设立全资子公司广汽三菱汽车有限公司,注册资本17亿元。

实际上,早在2011年11月,广汽集团就已经与三菱汽车签署合作备忘录,正式拉开合资进程。合作双方

宣布,计划以原各自出资14.59%、29%的广汽长丰为基础,设立三菱汽车和广汽集团各出资50%的合资企业。在签订股权转让合同以及合营合同等相关合同并获得相关部门批准后,新合资公司开始运营。双方将以新合资公司为双方在中国市场合作事业的基础,开始协商引进的车型、运营计划以及生产能力计划等事项。

对受让方,广汽集团提出了诸多严苛条件,目标指向三菱汽车。意向受让方须为依法存续的中国境内企业法人(含港澳台地区),成立时间不少于10年(不含);主营业务汽车制造及销售的企业;注册资本(或资本金)不低于5亿元或等值外币。境外法人提供的本项证明材料,需经中国驻外使领馆认证。

同时,意向受让方资产总额不低于400亿元或等值外币;年营业收入应不低于1000亿元或等值外币。意向受让方应当拥有汽车整车制造方面的自有知识产权,能对标的企业导入技术,完成标的企业的

技术升级与改造,在报名时需提交知识产权证明。

公开信息显示,2011至2012财年,三菱汽车公司的净销售额为18073亿日元(约223亿美元),同比下降1%;营业利润为637亿日元(约8亿美元),同比增长58%;净利润为239亿日元(约3亿美元),同比增长53%。

短期承压长期看好

双方的合资在广汽集团筹备A股上市期间就已经开始筹备,不过短期看来,巨大的前期投入使合作难以对公司的业绩产生积极影响。

目前,广汽三菱尚未开始经营。经广东中联羊城资产评估有限公司评估,在评估基准日今年7月13日,广汽三菱资产总计的账面价值为18.0967亿元,评估值为18.0980亿元;净资产的账面价值为16.9567亿元,评估价值为16.9580亿元;转让标的对应的评估值为8.479亿元。

中银国际证券研究显示,目前广汽本田和广汽丰田两大合资企业贡

献的投资收益是广汽集团盈利的主要来源。但新合资企业广汽菲亚特以及即将挂牌成立的广汽三菱将成为未来集团盈利增长的主要看点。

不过就短期而言,由于初期新合资公司的产品线相对单薄,而品牌培育、销售网络建设等方面都需要大量资金投入;同时从今年下半年伴随新工厂投产,折旧摊销等费用亦开始体现,近两年内广汽菲亚特对广汽集团难有盈利贡献。

与菲亚特相比,三菱在国内具有一定品牌基础;同时,广汽三菱生产基地是基于原有长丰工厂进行扩充,建设投资额明显低于广汽菲亚特长沙新工厂,因此折旧负担相对较小。预计如劲炫等新车型按期投放且顺利爬坡上量,明年广汽三菱有望实现盈亏平衡。

此外,本次股权转让允许联合体受让,受让联合体须全部受让出让方本次出让的50%股权;联合体中必须有一家公司从事汽车制造业。联合体中必须至少有一家公司满足前述设置的条件。

对于汪帮未能摘牌的原因,有分析人士认为,可能是由于其资金问题。不过令人颇为不解的是,首旅集团拿下股权之后为何再度出手转让?标的企业的债务问题有可能是一个原因。挂牌公告中提示,标的企业于2009年6月12日向农业银行深圳南山支行借入的期限在9年以上的人民币借款6.5亿元,用凯宾斯基大厦做抵押。截至2011年9月30日,该笔借款账面价值为6.4亿元。由于标的企业债务较复杂,意向受让方应在挂牌期内自行进行尽职调查。

此外,汪帮不仅没有能拿下55%的股权,他之前持有的45%股权如今所有人也变成了黎建棠。不过,挂牌信息中并未提供黎建棠与森森海实业以及与汪帮的关系,也没有提供其个人的任何信息。

两年内三次挂牌

值得一提的是,2010年12月,首旅集团下属的深圳京凯怡实业有限公司曾挂牌转让其持有的森森海实业55%股权,当时挂牌价格为6.23亿元。时任森森海实业总经理的汪帮持有其余45%股权。

不过这次转让并未成功,2011年3月,上述股权二度挂牌,汪帮再次表示不放弃行使优先受让权。不过现在看来,汪帮的计划再次告吹,京凯怡实业的母公司首旅集团拿下了这55%的股权。

意向受让方应为具有良好的财务状况,且注册资本应在10亿元人民币以上的企业法人。本项目不接受联合受让。

森森海实业三度挂牌 首旅集团谋退

□本报记者 李香才

中国证券报记者从北京产权交易所获悉,北京首都旅游集团有限责任公司持有的深圳市森森海实业有限公司55%股权以63375万元的价格挂牌转让。这已是两年内第三次挂牌转让,此次转让溢价更是高达4.65倍。

溢价4.65倍

目前森森海实业股权结构为首旅集团持股55%,自然人黎建棠持股45%,标的企业原股东不放弃行使优先购买权。森森海实业或将成为黎建棠全资子公司。挂牌信息显示,森森海实业成立于2000年9月6日,注册资本2.8亿元。经营范围包括兴办实业;国

上海医光仪器溢价超一倍寻买家

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所项目信息显示,上海医疗器械股份有限公司持有的上海医光仪器有限公司100%的股权日前挂牌转让,挂牌价格3700万元,较其净资产账面值、评估值溢价均超过一倍。

标的企业成立于2008年2月26日,注册资本1000万元,经营范围包括Ⅲ、Ⅱ类6822医用光学器具、仪器及内窥镜设备。2010年营业收入1252.39万元,净利润29.07万元;2011年营业收入12067.85万元,净利润260.41万元;今年前6月实现营业收入615.30万元,净利润34.09万元。以2012年4月30日为评估基准日,资产总计账面值为1611.78万元,未提供评估值。净资产账面值为1362.47万元,评估值为1573.4万元。

需要注意的是,根据上海医疗器械股份有限公司办公会议决定,为配合土地收储规划,上海医光仪器有限公司须在2013年12月31日前搬离目前生产经营场地。

转让方强调,意向受让方应为依法设立并有效存续的境内企业法人,注册资金不低于1亿元;具有良好的财务状况和支付能力,在登记受让意向时须提供银行出具的资信证明;具有良好商业信用,无不良经营记录。本项目不接受联合受让主体或财务投资者,不得采用委托方式举牌。