

■ 特别报道 | 金融风暴影响下的区域产权市场系列报道之二

提升非公比重 整合各地资源

浙江产权市场酝酿制度性突破

□本报记者 林 高晓娟

记者来到浙江调查发现,发达的区域经济和活跃的民间资本基础,使得浙江产权交易的市场规模可观,价值发现功能发挥出色,“资源超市”具备雏形。

不过,经过近两年的快速增长后,浙江产权市场也开始遇到成长的烦恼和发展的瓶颈。今年,受海外次贷危机、国内宏观经济减速、企业盈利能力下滑和证券市场低迷等因素的影响,浙江产权市场整体的成交量增速开始放缓。与此同时,浙江产权市场目前依然较为分散,全省11个地市产权交易机构就达24家,既有省一级的产权交易所,也有市级甚至县一级的产权交易机构。

不过机遇与挑战并存,浙江产权市场正酝酿制度性突破。一是为产权市场的业务范围拓展提供政策支持;二是采取多种方式整合省内产权交易市场,逐步形成以省产权交易所为中心,各地交易所联动的全省产权交易统一市场。

拓展非指定性项目

业内专家指出,成熟的产权市场不仅只为国有企业的改制重组、国有产权的有序顺畅流转服务,而是要更多地着眼于社会整体资源的高效配置。

浙江民营经济发达,民间资本沉淀丰厚,提升产权市场中非国有指定性项目转让的比重,空间很大。近几年来,浙江产权市场在服务国资转让的同时,也逐步发展包括民营资产在内的非指定进场项目,现在,该所对行政垄断性资源的依赖程度已有较大幅度下降。

浙江产交所总经理姚上毅介绍,前两年,各地产权交易机构运营的项目基本上是以指定挂牌为主。比如2004年浙交所进场交易的项目,全都是省属国有资产,2005年,浙交所的成交项目,近80%还都是指定性省属国有资产。但今年前八个月,成交项

目中,非指定进场的项目已经超过了五成。这表明,浙江产权交易机构的市场化程度有了很大的提升。

以浙江产权交易所为例,今年1-8月,该所的成交量中,非指定性项目达28宗,占整体成交量的54.9%;2007年,浙交所共成交各类项目77宗,成交金额达31.86亿元,其中非指定性项目37宗,占比为48%;而2006年,非指定性项目的成交占比仅为27%。

姚上毅表示,现在越来越多的民营企业和事业单位,在处置资产时愿意到产权市场“进场交易”,主要是因为产权交易所凭借自身资源,可以对资产的市场价值进行充分挖掘,帮助卖主“卖个好价钱”,实现价值增值,与此同时也为买家寻找好的项目。

提升资产转让溢价率

市场人士指出,产权市场平台功能和市场影响力的提升,主要依靠资产转让的溢价率高于同行业或者场外交易,而溢价率的高低则取决于运作团队的专业水平和交易所积累的客户资源。

姚上毅指出,产权交易机构积累的客户资源和会员单位,是给进场交易项目估值带来较好“溢价”的保障。大多数项目经过价值挖掘,能够实现资产增值。他透露,2007年以来,浙交所成交项目的平均增值率(成交价格与评估底价的比较)超过7成。

浙江产交所目前的会员制实行“免费进场”,截至8月底,已集聚了160多家具有资本市场运作条件的企业以及具有优质客户资源的中介机构,比去年年底增长78%。借助这些外力,浙江产交所在相关资产交易时,不仅可以提供客户群,而且还可以提供评估、审计、拍卖、竞价、法律咨询、公正、过户等多项服务。

统计显示,截至2008年5月底,浙交所四年累计完成省属国资交易133宗,单向成交额43.5亿元,成交总价比评估总值高出12.9亿元,平均溢价42%。其中2007年完成40宗,评估总值



本报资料图片

11.36亿元,成交总价19.85亿元,增值8.49亿元,平均溢价75%;与浙江省市级国资交易平均溢价率12.7%比较,超出4.7倍。与全国各省市比较,溢价

率超出三倍多,居全国首位。其中,溢价收入资金来源,省外部分约占80%,也成为浙江省招商引资的重要平台。

今年4月,浙江省兴财房地产发

展公司70%股权转让,该项目从3500万元起拍,经过60轮争夺后,最终以2.52亿元的价格成交,这是浙江省1000万元以上公开挂牌转让增值率最高的项目,增幅高达620%。专家指出,该项目溢价率高,除本身资产质地良好外,还在于产权交易所的招商和推荐。资料显示,该项目在公开挂牌期间,浙交所共组织了18家竞买人参与竞拍,其中8家由会员介绍。

加强地方交易机构整合

目前,浙江省内各级产权交易机构共有24家,大多是当年地方政府为解决某类问题而设立的。而这些地市级产权交易机构目前的地位和处境均比较尴尬。有些交易所属于事业单位,类似于地方公共服务中心;而多数企业化的交易所,由于资源和信息的缺乏,基本上与拍卖公司无异。

说到浙江省内各产权交易机构的整合,姚上毅强调,浙江省内产权市场的整合将完全是一种市场行为,而绝不是简单的以行政命令方式将省内所有产权交易机构统一在一起。由于各机构所有制、股本结构等不同,目前只是在信息互挂、统一交易文本和操作程序等方面进行合作。

义乌产交所总经理王擎则表示,“目前在产权市场上,资源集中甚至垄断的现象依然存在。希望省政府统一整合,并对产交所的业务范围加以明确。”

王擎认为,目前浙江省内有不同层次的产权交易机构,所有制形式不同,有些是事业、有些是企业,股权结构差异也很大,单一的靠某家机构并购和整合,成本都太高。产权市场的整合主要还是要依靠政策,由省政府统一规划部署。另外,对于产交所的法律定位也应该更明确。各层次的产交所要做什么、能做什么、业务范围有多大等都需要进一步明确。

王擎表示,目前还没有全国性的产权交易机构方面的协会,应当成立这样的协会来协调各省、各地市产权交易所的业务和资源。

■ 记者观察 | Observation

产权融资可有作为

□本报记者 林

当初,产权市场的设立主要服务于国有资产的处置和保值增值,不过经过多年发展,产权市场的功能已经有了很大的拓展。除了国资交易平台这一定位外,各地产权交易所正着力打造“产权资源超市”,其中包括优质的非公有制资产的进场交易平台。而作为多层次资本市场体系的重要组成部分,产权市场的作用还不仅局限于“资源超市”,其融资功能也已经出炉端倪。

今年以来,企业尤其是中小企业的融资需求增加,但是股市的震荡给企业通过上市融资带来压力,产权市场的融资功能得到了更多的表现机会,而部分股权转让和增资扩股成为企业实现融资的主要方式。

在浙江,产权市场融资功能体现得更为明显。今年以来,浙交所已完成了两宗企业的增资扩股。其中,浙江良时期货经纪有限公司的增资扩股项目比较典型。该项目是首宗通过浙交所成功实施的浙江省属国企增资扩股项目,也是迄今为止在浙交所平台完成的融资额最大项目。良时期货注册资本由3000万元增加到1亿元,战略投资者以17563.8394万元的入股价格,持有标的公司增资后70%的股权。这表明,产权交易所在企业增资扩股、引入优秀战略投资者方面,在做好风险控制的前提下,也能有所作为。

专家指出,为成长型企业融资,是资本市场应当具备的功能。今年上半年,浙江省出台了《关于浙江金融企业深化改革加快发展若干意见》,其中第十三条便明确提出,健全地方产权交易市场,充分发挥产权交易市场在促进产业资本有序流动、多渠道吸引民间资本、有效配置社会资源方面的作用,使之成为浙江省地方资本市场,尤其是中小型企业投融资市场的重要的平台。

显然,像浙江这样中小企业集中、民营经济发达的省份,培育产权市场的融资功能,在这一平台上完善地方资产市场,已提上了管理层的议事日程。

培育融资功能,要研究解决募集资金的来源问题。除了产业资本外,目前产权市场也在积极地与包括PE在内的专业投资机构建立联系,上海联合产权交易所采用特别会员制的方式集中了一批PE成为平台的稳定投资人。北京产权交易所与PE的合作也越来越紧密,北交所总裁熊焰多次表示,北交所将全力探索和PE的深入对接。北京、上海之外,包括浙江产权交易所和广州产权交易所在内的国内多家产交平台的交易现场从来都不乏PE等专业投资机构的身影。

产权市场在股权质押和小额贷款中提供相关服务也值得研究。以股权质押为例,从目前的情况来看,产权市场首先能够为企业明晰股权提供服务,而这也是银行在控制风险方面最为关注的,再比如小额贷款公司放贷,目前可以确定的是,产权市场上越来越多的优质中小企业资源,将是小额贷款公司寻找优质企业项目的主要场所之一。而利用产权交易所提供的多样化手段进行融资,也将日益成为企业的一种重要选择。

义乌产交所

房产租赁占半壁江山

□本报记者 林 高晓娟

义乌产权交易所总经理王擎表示,该所近几年的发展较为平稳,成交量稳步增长。2008年1-8月份,该所交易量已经超过6亿元。社会公共资源转让、国有资产处置和国有房产租赁业务占据了总业务量的80%以上,而其中的国有房产租赁业务就占50%-60%。

据介绍,该所的股权交易很少,涉及民营企业的股权交易就更少。总的来说,与评估底价相比,通过义乌产交所进行资产处置的溢价率比较高,2008年以来平均达到51%。

他说,虽然义乌民营企业与民营资本非常发达,但产权进场交易的不多。目前还是国有资产转让指定进场的项目居多。出现这种情况的原因主要有两个方面。一是税收政策,按照现行政策,股权转让进场交易后,征收所得税20%,进场交易溢价部分有时候还不够抵消税费;二是产权交易目前还没有规模化,各方面参与者进场意愿不强。义乌产交所今后的工作重点将放在提高民营企业进场交易的比重上。

义乌产交所成立于1994年3月,是由浙江恒风集团有限公司、义乌市国有资产控股有限公司、义乌经济社会发展咨询公司、义乌市经纪人事务所、义乌市工业集体资产管理中心等投资组建的有限责任公司,为浙江省首批获得省国资局批准,具有从事国有、集体产权转让资格的产权交易机构之一。

该交易所从中国小商品城摊位使用权转让中介起步,逐步发展到股权登记、托管、转让、分红派息,企业并购,资本运营、咨询,项目包装等。先后为中国小商品城集团公司、义乌市自来水有限公司、义乌市公路建设开发有限公司、义乌医药有限公司的企业改制、产权出让和股权转让进行了成功的运作。

姚上毅的“生意经”

□本报记者 林 高晓娟

我们认为柜台交易市场是多层次资本市场的的重要组成部分,浙江有大量未上市的股份制企业,有较为成熟的市场氛围,也有较多的资金沉淀,可以说,浙江具备设立柜台交易市场各方面的条件,只要政策允许,我们马上就可以启动开展。”姚上毅表示。

助力中小企业融资

浙江中小企业众多。针对目前中小企业普遍面临融资困难的情况,姚上毅认为,产权交易所至少可以为这些企业解决资金问题提供三方面的帮助。一是项目转让和资产重组,即通过剥离非主营资产或项目获得资金;二是通过产交所实施增资扩股;三是股权质押。

姚上毅介绍,第一种方式融资目前比较常见,而增资扩股和股权质押还处于启动阶段,但今后可能成为中小企业融资的新方式。最近,浙江产交所已经与浙商银行、中信银行和招商银行三家银行研究股权质押贷款的可行性。即企业、银行和产交所三方协定,银行向企业提供贷款,企业以股权作质押,产交所提供相关股权的估值和违约资产处置方面的服务。

业内认为,自《物权法》颁布并实施之后,股权质押贷款的融资方式日益流行起来,越来越多的企业通过股权质押获得了企业发展所需的资金。相关数据显示,今年,浙江省试行股权质押贷款后仅一个月内,全省股权出质登记的企业便有40家,股权出质数额达20亿股,融资金额近15亿元。

姚上毅认为,这两项业务并不存在矛盾,它应该是产权交易所未来发展的两个最主要业务平台。前者是浙江产交所目前的“主业”;对于股权交易平台,浙江产交所正在做一些基础性工作,包括为柜台交易市场的设立做一些前期准备。

宁波市产权交易中心是浙江省24家产权交易机构中表现较为突出的一家。该中心总经理陆仁中日前在接受本报记者专访时表示,“今年我们中心的成交量比去年有明显增长,主要是国有资产进场的交易量增幅明显。”陆仁中告诉记者,上半年,宁波产

对接PE有独特优势

□本报记者 林 高晓娟

发达的浙江民间资本令浙江产权市场在对接PE方面具有独特优势,在目前金融市场动荡的背景下,私募股权基金有可能更加重视产权交易市场,浙江产权市场获得加强与PE对接的全新机会。

投资机构频频现身

浙江产交所与PE的合作,已经取得一定成就。

目前,浙江民营企业资金链趋紧,其中不乏资产质地良好、具有较高成长性的企业。而随着浙交所民企挂牌交易项目的大幅增长,不少投资机构已现身浙江产权市场,寻找投资机会。

浙江产交所总经理姚上毅介绍,浙江产交所已经与华鲁投资、道安集团等多家知名投资机构签订战略合作协议。根据约定,这两家机构将积极参与到该产交所挂牌的产权交易项目中。另外,浙交所还与摩根斯坦利、戴德梁行、中英投资公司、标准投资公司、环球资本集团等国际投资公司密切接触。近期,在浙交所

所组织部分大项目转让时,我们可以在竞买人名单中看到国际投资机构的身影。

姚上毅说,“到目前为止,浙交所已经与几十家有产权投资意向的国内外投资机构签订了战略性的合作协议。今年,浙江兴财房地产向社会公开出让70%股权,在拍卖会现场18家参与竞逐的机构中,就有多家知名国际投资机构。”

加强合作良机

今年以来,全球证券市场持续下挫,新股发行量大幅萎缩,受此影响,前两年火热投资的私募股权基金将缺乏充裕的退出渠道,同时培育较为成熟的优质资产和项目也失去了进一步融资和流转的资本平台。

浙江产权市场一位资深人士指出,私募股权投资的最大特点是投资于拟上市企业,等到企业上市之后退出获益。但目前二级市场极度低迷,私募股权基金继续走这条道路风险很大,这将促使PE寻找新的投资退出方向,而产权市场则是一个良好的退出场所。产权市场挂牌

北京产权交易所挂牌项目公告

项目编号:728AQ08001

项目名称:大连和平现代城2套房产转让

项目简介:

标的资产位于大连市沙河口区中山路554号和平现代城B座27跃2号、C座31跃2号,建筑面积分别为221.24平方米、221.05平方米,建筑年代为2005年,框架结构,层高为3米,用途为住宅,基础设施配套齐全,以现状转让(以实际面积为准)。

标的的2套房产由于开发商至今没有办理竣工验收合格证,致使业主无法取得产权证;该标的不拆分、联合出售。

挂牌价格:人民币271.39万元。

挂牌期限:从2008年11月6日至2008年12月3日。

项目编号:728AQ08002

项目名称:天津南开黄河道463号增3号房产转让

项目简介:

标的资产位于天津南开黄河道463号增3号,有房产证,建

筑面积为504.35平方米,土地面积111.51平方米,钢混结构,规划用途为住宅用地,目前用途为办公用地。

标的资产配套设施较齐全,具有独立使用性;与南开区政府隔街相望,属于繁华地带,地理位置优越。

挂牌价格:人民币358.40万元。

挂牌期限:从2008年11月7日至2008年12月4日。

项目编号:501GQ08023

项目名称:天津金谷期货经纪有限公司25%股权转让

项目简介:

标的公司注册资本3000万元,经营范围:期货经纪业务、期货信息咨询、培训(有效期自2006年8月24日至2009年8月23日)(以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理)。经评估的资

产总额为5250.41万元,净资产为2759.82万元。

挂牌价格:人民币551.97万元。

挂牌期限:2008年10月31日起至2008年11月27日。

欲了解更多信息请登录北京产权交易所网站www.cbeix.com.cn 联系人:梁先生 联系电话:010-66295763