

## 鞍钢套现海口一批房产

□本报记者 林喆

海南房价暴涨，使部分物业持有者开始出售房产套现。海南产权交易所日前公告，鞍钢集团计划转让位于海口市的六处房产，其中包括两栋别墅。六处房产转让底价合计为363万元。

公告显示，鞍钢集团此次转让的房产包括海口市滨海大道花园新村5号一套公寓，建筑面积143.38平方米，参考价21.8万元；海口市海府路12号亚希大厦1202房，建筑面积249.26平方米，参考价76.9万元；这两套房产均有房产证，但所欠物业费、房产税等将由买受人承担。转让房产还包括海口市海秀路华侨新村一套别墅，建筑面积273.94平方米，参考价60.8万元；海口市海秀路华侨新村别墅G-7-1、G-7-2，建筑面积569.22平方米，参考价102.3万元。两项房产均有房产证。

另外，本次转让还包括两项无房产证的房产。一是海口市永南苑小区一套住宅，建筑面积126.86平方米，参考价18.7万元，该房产仅有经济适用房购销合同书。二是海口市龙昆南路(琼山段)金竹园别墅区D2栋，建筑面积365平方米，参考价82.5万元，该房产仅有法院民事裁定书。

鞍钢集团表示，转让方按规定仅承担本次交易所发生的营业税、印花税、土地增值税及企业所得税，其他一切税、费均由买受人承担。房产按现状转让，产权瑕疵不影响成交总价。

## 中投保公司拟引入外资股东

国开投收回21亿

□本报记者 贺桥

国家开发投资公司3月5日起在北京产权交易所挂牌转让其全资子公司中国投资担保有限公司44.60%股权，价格高达21.38亿元。

国家开发投资公司转让股权，可能与中国投资担保有限公司需要增资，实现股权多元化有关。挂牌项目明确要求，意向受让方成为最终受让方后必须一次性支付全部产权交易价款，并承诺在1年内对标的企业增资，且增资额不低于5亿元人民币或等值外币。

为保证标的企业原国有股东的相对控股地位，促进标的企业未来持续发展，本项目的意向受让方应为联合受让体。为了吸引国外先进的风险控制和管理措施，拓宽国际业务合作领域，联合受让体至少应包含一家在境外注册登记的机构。联合受让体中的任何一家成员受让的股权比例不得超过标的企业总股本的15%，且不得低于标的企业总股本的1%。联合受让体的成员中至少有一家的注册资本不低于30亿元人民币或等值外币，且至少有一家的总资产或所管理的资产规模不低于100亿元人民币或等值外币。意向受让方及其控股企业不得直接在中国境内从事担保业务，境内受让方以工商营业执照记载的经营范围为准并对此提供承诺函，境外受让方需对此提供承诺函。

意向受让方需承诺成为最终受让方后，不干涉标的企业现行的人事管理制度，保持原管理团队的基本稳定。中国投资担保公司的财务报表显示，2008年其营业收入20618.59万元，营业利润23633.72万元，净利润18084.75万元。资产总计486471.39万元，负债总额100914.91万元，所有者权益385556.48万元。

中国投资担保有限公司于1993年经国务院批准，由财政部、国家经贸委发起设立。现为国家开发投资公司集团成员企业，是以信用担保为主营业务的全国性专业担保机构。注册资本30亿元，核心资本超过50亿元，按国际标准信用担保能力为700亿元。目前拥有银行授信450亿元。经中诚信国际信用评级有限公司、联合资信评估有限公司复合评级，公司长期主体信用等级(金融机构等级)为AA。公司业务定位是成为国内最具竞争力的非标准金融和信用增级服务的集成商。

## 北交所2月交易额增长28%

□本报记者 陆洲

中国证券报记者获悉，今年2月份，北京产权交易所产权交易量继续保持稳健增长，全部项目成交额63.66亿元，同比增长28.23%。其中，占全部产权交易项目比重33.43%的国资交易同比增长43.40%，占比66.56%的非公项目交易额同比增长21.76%。

从成交项目分布来看，电力工业、矿业、教育文化广播业表现突出，成交额分别为6.5亿元、3.5亿元和3.3亿元，占总成交金额的10.23%、5.53%和5.18%。国有产权转让竞价项目5宗，较评估价增值58.70%，国有产权挂牌项目竞价率为12.5%。

据介绍，虽然受春节长假影响，但北交所挂牌项目总数仍达到52项，比去年同期增加40%，挂牌金额68.95亿元，同比增加了7.35倍，环比上月增加了2.9倍，基建、能源、金融三大行业的挂牌金额靠前。中国铁路建设投资公司转让京沪高速铁路股份有限公司52.17亿股份(4.537%)的项目以60亿元的挂牌价格成为该月北交所挂牌金额最大的项目。

北交所分析人士认为，2010年以来，央企整合进程有所提速，企业产权转让进一步活跃，无论是成交金额还是挂牌金额都较去年同期显著提高，出现了淡季不淡的局面。这也在一个侧面反映出，产权市场作为中国资本市场的重要组成部分，其交易活跃程度已经成为中国经济走势的重要参考指标。

### ■ 特别报道

# 谁在产权市场淘宝金融股

□本报记者 陆洲 陈健健

一段时间以来，各类金融股权频频现身产权市场。2009年7月至今，包括东方证券、联合证券在内的券商股权屡次走上拍卖台，成交价一路上扬。同时，城市商业银行股权也不时受追捧。产权市场金融股有何等魅力，到底又是谁在这里淘金？

知情人士称，除了有信息披露义务的上市公司外，目前活跃于产权市场的机构还有很多私募基金和民营企业，此外，个别实力雄厚的自然人也在这里“捕猎”。吸引他们的是产权市场金融股的价格便宜，买入后如果捂到上市，就能赚得盆满钵满。



CFP图片

## 豪赌券商股上市

券商股权的转让热潮始于2007年的牛市。在当时流动性过剩的背景下，各种资产价格不断走高，备受市场看好的券商股权更是炙手可热，转让价格不断攀升。

例如，2009年7月16日，7位买家分别以每股7.15元至8.05元的价格将东方证券5000万股股权收入囊中，平均成交价格为每股7.39元。据了解，东方证券有强烈的上市预期。参与拍卖的大多数投资人来自私募基金，包括凯石投资和海通开元投资有限公司。前者是雅戈尔集团发起的私募投资管理公司，资产管理规模达100亿元。后者则是海通证券私募股权投资的全资子公司，运作资金规模达30亿元人民币，是目前券商直投基金中正式开展运作较早、规模最大的投资公司。

无独有偶，2007年12月，经过65轮激烈竞价，平安信托委托上海银盛企业管理有限公司购入持股比例为0.16%共760.4140万

股的国泰君安股份，约合每股23元，创造了券商股权转让的价格纪录。业内人士分析，平安信托此举应属财务投资。以当时业绩测算，以国泰君安20倍的新股发行市盈率计算，其发行价格保守估计在26元左右，上市后的股价预期在50元以上。

在北京某拍卖行负责人看来，有两类投资者对券商股权更为青睐：其一为长期投资者，有耐心，也有经济实力，倾向于全盘拿下看重的股权；另一种更有投机偏好，受资金限制，会挑选小份额股权出手。受限于资金，此类投资者往往有一套完整的退出机制，或将竞拍的股权质押给银行获得融资，然后等待公司上市；或等待券商合并机遇，借此转让股权。

“目前状态下，第二种投资者更为常见。由于他们的投资特性，对券商本身资质会有更高要求。”该负责人表示。

也就是说，投资者更愿意将热情投向

上市前景更为明朗的证券公司。相反的例子是，2009年9月，财富证券7500万股股权拍卖会被临时取消。拍卖方上海东方国际拍卖有限公司负责人称，由于财富证券还没有上市预期，因此参与的投资者寥寥无几。

此外，上市券商的股权也是一些个人投资者热衷收购的品种。2009年6月16日，西南证券(600369)2200万股限售股股权在重庆联合产权交易所火爆拍卖，成交均价每股约7.78元，加上佣金，竞买人到手的股权实际价格为每股8.2元左右。而当日西南证券的收盘价为每股17.53元。

中国证券报记者了解到，在西南证券限售股权的接盘者中，过半买家是个人投资者。其中一位专程从长春赶来的于广谦，是资本市场赫赫有名的法人股大户，曾先后投资黑化股份、ST万杰、四环生物等限售股或者法人股。

恒兴集团、宝新能源(000690)、香江集团等企业入股湛江商行。其中，宝新能源一举成为湛江商行最大单一股东。

事实上，参股城商行最成功的上市公司莫过于杉杉股份和雅戈尔。两家公司均持有宁波银行7.16%的股权，位列其前十大东行列。若以宁波银行3月5日收盘价15.36元/股来计算(虽然两家公司所持股票依旧处于限售期)，那么这两家上市公司能够获得约为15亿元的收益，收益率超过5倍。而雅戈尔和杉杉股份过去三年的平均年利润却分别只有16亿元和1亿元。

除了产权市场，一些企业还通过法院拍卖途径夺得城商行股权。齐鲁银行、绍兴商业银行的部分股权都被当地企业溢价拍得。

难题。各家城商行成立之初靠吸收个人入股，以及起步阶段增资吸收新股，使其股权过于分散。由于历史原因造成城商行员工持股比例过高、上市一夜“暴富”的事情，会使得监管部门对于城商行上市有着更多的考量。

同时，城商行的未来拓展能力仍有待观察。城市商业银行的业务往往局限于一个地区，尽管城商行已纷纷开疆扩土，进行适当地跨区域经营，但短期内仍无法形成规模及效益。

## 多家券商股权挂牌在售

□本报记者 陈健健 陆洲

近年来，金融类股权尤其是券商类股权挂牌转让日渐增多，而近期正在挂牌的券商股权有国泰君安、东方证券、申银万国、德邦证券等，合计挂牌价超过13亿元。

上海重阳资产管理有限公司所持国泰君安证券股份有限公司0.2128%股权(1000万股)正在上海产权交易所挂牌，挂牌价格1.32亿元，折合每股13.2元。以国泰君安2009年每股收益1.35元匡算，挂牌价格对应的市盈率为9.78倍。国泰君安2009年营业收入122.06亿元，营业利润78.33亿元，净利润63.47亿元，每股收益约1.35元。截至2009年12月31日，资产总计1094.41亿元，负债总计861.55亿元，所有者权益232.85亿元。

同期挂牌的还有东方证券的多笔股权。上海市邮政公司将其持有的3000万股东方证券股权分拆成六笔于上海联交所挂牌，每单笔转让0.1518%股权(500万股)，挂牌价3550万元。折合每股7.1元。截至2009年底，东方证券资产总计232.02亿元，负债总计153.39亿元，所有者权益78.62亿元。2009年实现营业收入19.01亿元，营业利润12.71亿元，净利润10.15亿元。

申银万国也有多笔股权挂牌。上海广电电子股份有限公司拟转让所持全部申银万国股权，一共4569.6万股，挂牌价30159.36万元。上海广电资产经营管理有限公司拟转让其持有全部申银万国0.0745%(500万股)股权，挂牌价3300万元。上述两笔股权于上海产权交易所挂牌，折合每股转让价6.6元。而于北京产权交易所挂牌的三笔申银万国股权，转让单价为每股6元。公告显示，华能资本服务有限公司分三笔分别转让其所持申银万国800万股、1200万股、1000万股，转让价分别为4800万元、7200万元、6000万元。根据公司报表，申银万国2009年末总资产为817.76亿元，所有者权益138.87亿元；全年实现营业收入14.753亿元，净利润38.60亿元。

相比之下，德邦证券挂牌转让设置了较高“门槛”。上海联交所日前公告，德邦证券32.7293%股权(32991万股)拟挂牌转让，挂牌价格为5.006亿元，折合每股1.52元，转让方为豫园商城(600655)。公告显示，德邦证券注册资本10.08亿元。2009年，公司实现营业收入3.97亿元，营业利润1.61亿元，净利润1.58亿元，每股收益0.16元。挂牌价格对应的市盈率为9.66倍。

豫园商城对受让方要求颇高。根据要求，意向受让方应合法存续8年以上，具备持续盈利能力，最近2个会计年度连续盈利，最近一年(2008年)年末净资产金额为8亿元以上。意向受让人及其关联企业2008年度的年度合计销售收入不低于400亿元。另外，为有利于标的企业引入新的合格战略投资者，意向受让方应具备证券行业经营管理经验及能力，即意向受让人已持有单个境内证券公司股权且持股比例不低于20%。