

【编者按】作为上海曾经的大型知名集体企业、改制“标兵”之一,参与打造上海最大MALL的新长征集团,其改制系列疑团经本报独家刊发后,市场关注度日渐升温。围绕新长征集团到底有多少资产,改制过程是否合规等问题,业内争议不小。近日,参与这一集体企业改制监督指导全过程的普陀区国资委正式回应本报,对该企业资产情况和改制过程给予了官方说明,并称已着手展开对企业改制有关问题的调查。

在历经跨越2006年的近一个月的跟踪采访后,一个曾经的集体企业巨头的改制道路终于清晰,亦显示出不小的市场借鉴意义。

## 上海集体企业龙头“民营化”改制遭调查

### 相关监管单位一一回应改制质疑,并表示对“五年内再转让”等部分问题展开调查

□本报记者 于兵兵 陈中小路

在“上海第一 MALL 贷款 27 亿企业年金”事件及相关企业上海新长征集团“改制疑团”等报道见报 20 余天后(见上海证券报 2006 年 12 月 27 日 B4 版《上海第一 MALL 借款企业年金 27 亿》和 1 月 10 日 B7 版《上海集体经济“民营化”龙头企业改制疑团》),近日,事件相关部门上海市普陀区国资委相关负责人正式接受本报记者采访,对上海新长征集团有限公司(下称“新长征集团”)资产情况和改制过程给予了说明,并且透露,普陀区国资委已就披露的部分改制问题展开调查。

### 1 普陀区国资委: 资产 1.7 亿元属实

在本报此前报道中,与新长征集团改制有关的几大疑团包括:“新长征集团集体资产净值究竟多少?”、“企业改制过程是否公示、透明?”、“国资委缘何对集体企业资产转让‘免于评估’?”以及“转让的 30% 集体企业股权为何违背合同约定,在一年之内二次易手?”等。对此,普陀区国资委虽然都给出了官方解释,却仍有“非公示内容”和“法律瓶颈”等众多说法,成为破解此集体资产改制的合规性的障碍。

本报曾报道,新长征集团前身为 1992 年成立的集体所有制企业上海长征实业总公司。1998 年,在上海长征实业总公司的基础上,长征镇的集体资产进一步整合,组建了上海新长征(集团)有限公司,法人代表即为当时的长征镇党委书记王妙兴。

根据公开资料,新长征集团作为上海最大的集体企业之一曾经在集体经济领域风光一时。截至 2006 年 3 月底,新长征集团总资产一度达到 151 亿元,本部净资产 81.4 亿元,少数股东权益 12.6 亿元,并跻身上海企业集团前三十强之列。

但是,就是这样一个航母型的集体企业,在 2005 年 10 月和 2006 年 6 月分两次将股权转让后,以 1.7 亿元价格出售了 100% 股权。另根据产权交易合同中标明的评估情况,截至 2005 年 5 月 31 日,新长征集团资产合计 8.55 亿,负债高达 6.8 亿。“如果按每年 2000 万收益算,接盘的企业需要 30 年才能还清负债,这一负债率足以吓退众多意向投资人,但股权转让经产权交易所挂牌,却竞争者寥寥。”相关人士称。

于是,新长征集团的企业资产究竟多少,成为一大核心问题。

“我可以负责任地讲,1.7 亿元的价格是属实的。”普陀区国资委相关领导的解释是,新长征集团其实是个没有很多主营业务的企业集团。多年来,公司职能仅是代表镇政府进行招商引资。一些公开资料中显示的与集团有关的大型项目绝大部分与新长征集团没有任何资产关系,少部分有资产关系的项目土地使用权已经在改制前收回由长征镇集体资产监督管理委员会。

对于地块收回的具体原因,还有新长征集团相关人士向记者表示,新长征集团在此前若干年履行招商引资职能时,对部分项目提出了“先开工、再办证”的承诺,因为是镇政府持股企业,新长征集团的这种承诺成为最吸引开发者的招牌政策之一。但项目开工后,土地“四证不全”也因此成为当地政府收回,甚至再转让的官方理由。

而新长征集团改制前具体收回了多少地块的使用权,国资委相关人士并未明确透露。并以“不属于政府公示的范围”为由,拒绝了记者提出的出示新长征集团改制资产评估报告的要求。



新长征样本对集体企业改制具有现实意义 资料图

### 2 “公示”与否仍有争议

根据普陀区国资委的介绍,集体资产转让除严格的资产评估外,应该在公司本部进行为期 7 天的公示过程,确保转让过程公开透明。而有新长征集团相关人士透露,新长征改制过程除一次改制方案讨论会外,并没有其他方案公示流程。

尽管区国资委称,对新长征集团改制过程作了全程的指导和监督,但相关人士并没有明确回复是否有国资委工作人员在新长征集团本部看到了公示内容。

公示与否成为争论焦点。由此,集体资产转制的监管问题也随之浮出水面。采访中,普陀区国资委多次强调集体资产“出资人”不清的问题,相关人士指出,这也成为集体资产与国有资产监管方式不同的根源。

据了解,长征镇 1993 年由嘉定区划归普陀区,由人民公社时代的长征乡发展而来。从规模化种植生产的考虑出发,长征镇土地从 1958 年至今都没有实行分包到户,而是延用了人民公社方式,即全部资产属于队、村、乡三级集体持有。在城市化过程中,为了明确“出资人”以代言集体利益,2003 年,普陀区专门成立长征镇、桃浦镇集体资产监督管理委员会(下称“集管会”),负责管理这部分集体资产。而投资收益则以每年集体分红方式派发。

对于集管会对集体资产的

分配和使用流程,区国资委强调同样“有讨论、有公示”,但由于其直接主管部门是长征镇政府,区国资委仍然只有监督和指导下级职责,而非直接上下级关系。

以曾经的兴力达商业广场有限公司股权转让为例,据了解,新长征集团以 18 亿价格将拥有上海最大 MALL 的兴力达商业广场有限公司 100% 股权转让给神秘富豪颜立燕。王妙兴表示这笔股权转让的全部收益没有进入新长征集团,而是直接上交镇政府。普陀区国资委则解释,转让收益一部分是还镇政府垫付的工程款和农民工工资,其余部分上交镇集体资产监督管理委员会。

除该项目外,普陀区国资委举例称,宣传资料中大量与新长征集团有关的资产其实与集团并不存在实际的资产关系。其中颇受市场关注的星云经济园区、长征工业园区等因土地“四证不全”等问题,在新长征集团改制前已经将土地收回由长征镇集体资产监督管理委员会。可见,作为持有众多长征镇集体性质的物业产权和企业股权的集管会,每年的收益可观。普陀区国资委人士也表示,单镇属集体资产每年就可通过集管会分红达 1 亿元以上。但是记者问及是否每一个镇属企业职工都能在每年收到可观分红时,相关人士又否认了 1 亿元的分红说法。

### 3 两次“免于评估”依据: “民营转民营”

与新长征集团集体资产改制有关的焦点还有两次“免于评估”的说法。

2005 年 12 月,新长征集团将持有的兴力达商业广场有限公司 100% 股权分两次转让给上海神秘富豪颜立燕旗下公司,普陀区国资委在 12 月 7 日同一天先后签发三份文件(分别为普国资委[2005]36、37、38 号)其中两份《关于上海新长征集团有限公司股权转让的批复》(36 号、38 号)中申明“免于评估”的字样。

对于这笔集体资产转让的“免于评估”,普陀区国资委称,均有特殊原因。据介绍,2005 年 2 月 3 日,新长征集团与四川兴力达集团相关企业签定协议书,称因兴力达集团资金紧张,由新长征集团增资 2500 万,持股比例增加至 30%,并在物业建成后,将股权变为 30% 物业产权,而兴力达集团有权以 1.05 亿价格收回物业。8 月 16 日,项目合作形式进一步

恶化,四川兴力达集团以协议方式承诺将相关 70% 股权转让给新长征集团或新长征集团指定公司。

此后的几个月,该协议并没有进行工商变更登记变更。12 月 7 日,普陀区国资委签发两份股权转让批复的间隔文件即是关于新长征集团受让 70% 兴力达商业广场有限公司股权的批复(普国资委[2005]37 号文件)。“因为没有进行工商变更,法律上讲 70% 股权仍由兴力达集团相关企业持有,转让给颜立燕也就成了民营企业对民营企业的资产对接。”国资委人士称。而对于另外 30% 股权转让的免于评估,国资委称是因为有 1.05 亿回购约定在前,30% 股权的转让即可免于评估。

而当记者表示兴力达集团的回购权利已经在股权转让的同时解除时,国资委称是从尽快有人接盘的角度考虑,且没有“相关法律规定不能这样做。”

### 4 区国资委调查: 五年内为何再转让

众多疑问在国资监管部门的解释中似有依据,只在“新长征集团集体资产一年两次易手,构成违约”一事上,相关部门明确表示已经着手开始调查。

资料显示,2005 年 8 月前后,新长征集团在上海联合产权交易所挂牌出让长征镇人民政府持有的公司 50% 股权,除指明公司法人代表、时任长征镇党委书记的王妙兴拟受让 5% 的股权外,经产权交易合同显示,其他受让人分别为上海伟龙企业有限公司受让 20% 股权,上海联欣科技发展有限公司受让 15% 股权,上海稳申机械有限公司受让 5% 股权,上海广安汽车配件有限公司受让 5% 股权。

根据合同约定,受让方在受让股权后 5 年内不得转让。5 年后如转让,也必须征得所有股东一致同意。据熟悉企业改制的律师介绍,这样的条款设置一般是出于维持改制企业稳定的目的。

然而,在该合同签订不到一年时间内,伟龙企业、稳

中机械和广安汽配三家公司先后将持有新长征集团的 30% 股权按原价转让给上海征辉投资发展有限公司。后者为来自上海某集团公司的三名员工以个人持股方式成立于 2005 年底,刚好为新长征集团第一次改制后不久。

此后,征辉投资有关人士在接受采访时强调,作为新长征集团 30% 股权的持有者,公司法人代表对新长征集团日常经营很少接触。而征辉投资购入新长征股权是上述三人所任职的集团公司的决定,之所以是以员工个人身份而非公司层面出面进行,主要是“出于操作上的便利考虑”。有相关市场人士分析,如果征辉投资 5000 万元注册资本确实来自这一集团公司,却以个人股东方式持股,则涉嫌违规。

对此,普陀区国资委人士称,相关部门已经就“相关股权转让企业 5 年内不得转让”的问题展开调查,但因新长征集团董事长王妙兴在报道见报后一直出国考察,调查目前没有实质进展。

### 欠债 27 亿企业年金 上海第一 MALL 仍抵押

□本报记者 陈中小路 于兵兵

截止至 2007 年 1 月 29 日 10 点 48 分,上海最大 MALL——原兴力达商业广场(现名为百联中环购物广场)仍然在上海房地产交易中心处于抵押状态。就在一年多前,这笔抵押曾贷出了高达 27 亿元的企业年金。

记者手头的上海市房地登记册显示,兴力达商业广场仍处于“在建房屋抵押”状态,而该物业所涉及的委托贷款之委托人依然是“上海市企业年金发展中心”。此时,距离本报独家报道《上海第一 MALL 借款企业年金 27 亿元》已有一月有余。

#### 久拖不下

事实上,上海企业从上海市企业年金发展中心获得资金支持过去普遍存在,房地产行业多家企业均有涉及。但去年 9 月以来,相关公司陆续传出了变卖资产或通过其他借贷方式偿还此类相关贷款的消息。其中最为外界所知的案例是瑞安房地产(0207.HK),该公司 12 月下旬曾发布公告表示,“已经通过银行借贷偿还从上海市企业年金发展中心间接获得的 8.75 亿元的贷款。”但是,以上海第一 MALL 作抵押的 27 亿元却似乎依旧在还款路上。

此前,接近该笔贷款的核心人士曾向记者明确表示,还款已在操作之中,有望于元旦后一周完成有关程序。从目前迹象来看,这一说法并未兑现。

据一位接近类似借款操作的地产业人士分析,一般说来,这笔贷款的还款方式有两种:一是纯粹以 27 亿元现金归还,相关手续很快就能厘清,但很少有企业或者个人能持有这么大一笔资金;二是以该物业作抵押获得银行商业贷款,再用这笔资金归还企业年金,这是比较常见的手法。“但是现在情况敏感,有关银行方面也不一定敢接下来。”

相关人士介绍,原兴力达广场在抵押时仍为未封顶楼盘,根据金融系统常规的抵押贷款额度,最高贷款额一般为物业评估价值的 50% 左右。也就是说,贷款 27 亿的兴力达广场,评估价应该在 50 亿元以上。另外,如果根据此前被采访者的说法,贷款全部用于原兴力达广场商用物业部分的续建、装修和招商工作。

去年 10 月 30 日,《上海市社会保险基金财务管理办法》(下称《办法》)公布,对于资金结余的管理,《办法》称“应全部用于购买国家债券或存定期存款,任何部门、单位和个人不得动用基金结余进行其他任何形式的直接或间接投资。”

#### 否认借款

时至今日,这笔贷款的来龙去脉依然疑感重重。

2005 年 12 月 7 日,神秘富豪颜立燕旗下上海达德投资有限公司和上海德泓投资有限公司,从原上海市普陀区长征镇政府下属企业新长征集团处接盘上海兴力达商业广场有限公司的全部股权。2005 年 12 月 16 日,这笔期限为 3 年的贷款正式被设定。2006 年 3 月,百联集团与颜立燕旗下上海德泓投资有限公司组建合资公司——上海百联德泓购物中心有限公司,负责商业广场的经营。

记者一一采访了以上各方,新长征集团董事长王妙兴与接近颜立燕的核心人士均向记者否认该笔款项的获得与自身有关,而百联集团新闻发言人则表示对企业年金贷款一事“不清楚”。

其中引人注意的是,2004 年爆发的爱建证券董事长刘顺新一案,当时有报道称,爱建信托曾把有关资金转于颜立燕旗下公司,并经其手把资金调往香港,以此规避监管。不过,此前接近颜立燕的核心人士则强烈否认他曾涉嫌卷入刘顺新一案。



原兴力达商业广场这一上海最大的 MALL 目前运营正常 资料图