

逾半房企挂牌交易 产交所上演地产业整合大戏

国有房企挂牌占60%

9月18日,一则上海城开(集团)有限公司(下称上海城开)19%股权转让的信息出现在上海联合产权交易所官方网站上,挂牌价格15.68亿元。消息一出,立即引来业内瞩目。因为有上实控股收购上海城开40%股权在先,此次挂牌是否意味着上实控股将进一步增持上海城开股权至59%,成为市场关注焦点。资料显示,上海城开为国有绝对控股有限责任公司,目前上海市徐汇区国有资产监督管理委员会持股60%,此次出让19%股权后,徐汇区国资委持股比例将降至41%。

除上海城开外,一批国有控股或参股的房地产企业股权转让信息近日在北京、上海、重庆等地产权交易所网站集中出现。例如,8月底,国有参股企业北京华正房地产开发有限公司49%股权在北京产权交易所挂牌,虽然评估值只有2485.8533万元,挂牌价格却高达48550万元。9月初,国有控股企业北京华源京都房地产开发有限公司91.7%股权转让,同期挂牌的还有昆山倚林房地产开发有限公司36%股权、北京建国房地产开发有限公司3.33%股权及上海益流置业发展有限公司100%股权。上述企业均为国有控股或参股企业。

非国有企业选择通过产权交易所挂牌出售的情况也在增加。“此前,大量中小房地产企业通过地下中介卖地项目,因为并非公开透明,一些在谈判时难以尽善的项目背景甚至债权债务问题都无法全面厘清,再加上中介收费不一,导致了房地产企业股权地下交易市场的混乱,并影响行业发展速度。”一位在上海从事土地地下中介的咨询公司总裁告诉记者。

“目前房地产业的国有产权与非国有产权挂牌比重为60%对40%。”上海联合产权交易所副总裁吴红兵介绍说,随着房地产业整合趋势的形成,以及企业股权转让意识的成熟,未来中小型企业通过产权交易所挂牌转让的数量将持续增加。“不完全统计显示,所有房地产企业股权交易中,有50%进

入到产权交易所平台。”吴红兵表示。

房企股权转让透明意识增强

业内人士介绍,根据《企业国有产权转让管理暂行办法》,国有性质的企业产权转让都必须在产权交易机构公开进行。尤其是大型国企的股权变化,需要通过产权交易所这个公开平台接受社会的监督,履行告知责任。而非国有企业可以选择产权交易所挂牌出售,也可以不选择挂牌方式。

但是,一些非国有企业在私下谈好交易后,仍然会通过交易所走挂牌流程。“虽然这些私营企业已经谈好买家,但仍然希望在交易所挂牌,主要是通过公开挂牌再检验一下市场行情,若有更高出价者,也不排除另寻买主的情况。”业内人士介绍。

宏观调控催生挂牌量

对于近期比较集中的房企挂牌现象,吴红兵表示,目前的房企股权转让数量还处于正常状态,且房企股权转让占全部行业10%,对产权交易所的利润贡献比例也在10%左右。“2006年上半年曾有过一段集中挂牌的现象,主要是宏观调控伊始,开发企业希望通过快速转型。”

业内人士分析,随着行业整合的逐步深入,中小企业剥离房地产业务已成必然。深圳某大型房地产公司总裁告诉记者,目前房企融资是其生存根本,如果无法实现股市融资,单纯依靠银行贷款,可能遇到越来越收紧的信贷政策。这也是大量房企通过股权转让方式退出市场的原因。

而楼市价格高涨之时,又是房企“逢高”套现的最好时机。“房企股权转让价格的核心之一是现有项目的市值,如果目前楼价较高,房地产项目的评估值就会比较高,因此企业多会选择在楼市行情较好时退出套现。”专家表示。而多数被采访人士都认为,北京、上海等地的土地出让价格和楼价在最近几个月处于较大幅度攀升阶段。

■案例

现场直击：
4000万股申万股权拍出4个亿

◎本报记者 张良

“10.5元第一次,10.5元第二次,10.5元第三次,……成交!”随着拍卖师手起锤落,800万股申万国股权被持有33号牌的竞买人收入囊中。

近日,4000万股申万国股权在上海东方国际商品拍卖有限公司举行的股权专场拍卖会上亮相,随即引来多家机构参与竞拍。上海证券报记者获悉,拍卖前,每天都有十几、二十个咨询具体细节和要求的电话,拍卖当日则有6家机构递交了拍卖保证金,“我们一共发出10个号牌,其中一家企业一口气拿了5个号牌。”

由于拍卖标的4000万股申万国法人股整体拍卖数额较大,因此,拍卖方在征得委托方同意后,将该标的平均拆成5个标的,逐个进行拍卖。

“我们接下来拍第二个标的,800万股申万国法人股,起拍价和刚才一样,每股8元,有没有人应价?”拍卖师话音刚落,下面的竞买者随即开始举牌,“8块,8块1,8块2,8块3,8块4,前排的8块5,……”拍卖师快速报着竞拍的实时价格,但竞买者丝毫没有任何加价的意思,拍卖号牌此起彼伏,随着拍卖价格的不断抬高,局面由一开始的多头竞争逐渐转向在36号、23号、18号之间的争夺,而拍卖师的报价速度也随着拍卖价格突破10元而趋于缓慢。“已经是10块了,有没有人出10块1,刚才的800万股股权可是拍出了每股10.5元,好,有10块1了,36号出价10块1,后排23号出价10块2。”拍卖师说,“10块2一次,10块2两次,10块2三次,……成交!23号竞买人请签署成交确认单。”

拍卖继续进行着。只剩下最后一个拍卖标的了。

“今天最后一个800万股申万国法人股。”拍卖师说,“要不,我们直接从9块5开始吧。”争夺依然激烈,最后手持18号牌的竞买者以每股9.9元,当日的最低落锤价收获了这批股权。

“我刚才想举牌的,你干嘛阻止我?”35号竞买者略带遗憾地抱怨着身边的女同事。“有钱大家一起赚,为什么要一个人都拿下来呢。”女同事笑着回答。记者发现,虽然该竞买者并未取得最后一批股权,但他在之前已经以33号、32号、36号号牌成功拍得2400万股申万国法人股。

最终,4000万股申万国法人股分别以每股10.5元、10.2元、10.2元、10.3元和9.9元被三家企业瓜分,落锤价高达4.088亿元,较起拍价溢价27.5%。拍卖结束后,35号竞买者在接受记者采访时表示,自己所在的公司是上海一家民营投资公司,之所以竞拍申万国法人股,就是看好其未来的前景。该负责人同时表示,有意寻找其他渠道继续增持申万国股权。

如今,中国股市正在经历一轮大牛市行情,随着券商业绩较以往出现大幅提升,券商法人股也广受投资者青睐,呈现出爆发的趋势。今年初挂牌上海联合产权交易所的1051万股申万国证券股权,先后受到了13家机构的追捧。今年3月,北京某投资机构是以每股3.7元的价格在上海国拍拿下了4000余万股申万国证券公司的股权。业内人士分析,投资者热衷竞拍券商法人股股权,是看中这些公司的上市预期,前景值得期待。



史丽 资料图

■高端

北交所今启动“地方政府招商平台”
熊焰：为地方项目和资金建立对接桥梁

北京产权交易所总裁熊焰 史丽 资料图

◎本报记者 卢晓平

今天,北京产权交易所举行“地方政府招商平台”启动仪式暨合作签约仪式。围绕该平台的设立、运作和发展等业界关注的焦点问题,北京产权交易所总裁熊焰先行接受了上海证券报记者的专访。

上海证券报:北交所为什么要建立地方政府招商平台?

熊焰:招商引资有利于促进地方产业结构优化升级,加快经济发展,能够在地方的就业、消费、教育、生活等各方面带来明显的改善。因此,对各地政府而言,招商引资是一项非常重要的工作。

然而,长期以来,全国各地地方尤其是较偏远地方的招商工作普遍存在着投资资源匮乏、市场信息不对称、信息发布渠道不通畅、招商工作人员专业素质参差不齐、方式方法不完善等情况,导致招商工作成本高、效率低。同时,现有的各类招商中介机构存在着规模小、不具备市场公信力、专业化人才不足等诸多问题。因此,地方政府迫切需要一个市场公信力强、投资人资源丰富、信息渠道畅通、拥有专业化人才的招商引资平台。北京产权交易所地方政府招商平台应运而生。

北京产权交易所是经北京市人民政府批准设立的综合性产权交易机构;是北京市国有资产唯一的指定交易场所;是国务院国有资产监督管理委员会选定的从事中央企业国有产权转让的首批试点产权交易机构;是北京市金融体系的重要组成部分;是一个专业化、集约化并购市场,区域性、非公开资本市场。北交所将贡献多年积累的各种资

源,协助各地政府通过这个平台向境内外全面展开招商引资工作。我们希望能够开创出一个新的业务领域,创新业务新品种,为地方政府招商引资工作提供高效率服务的同时,也为完善产权市场在多层次资本市场体系中的基础平台作用做出探索。

上海证券报:北交所如何做好这个地方政府招商平台?

熊焰:北交所9月25日开展“地方政府招商平台”启动仪式暨合作签约仪式,我们将与贵州省铜仁地区签署合作协议,其他各地市主管招商引资工作的领导也会到场。同时,他们会带来最新的招商引资项目或企业融资项目资料。签约之后,北交所将持续地为招商引资项目提供咨询服务,协助他们在北京地区招商引资活动的组织、策划和协调。具体包括以下几个方面:

- 1、及时向投资方推荐项目,或将符合当地产业特点的投资信息传递给投资方;
- 2、充分利用境内外资源和信息发布充分等方面的优势,积极介绍促成投资方到地方去考察项目;
- 3、向各地提供有关招商引资和企业融资方面的一条龙服务;
- 4、利用平台优势对各地项目进行专题推介,具体方式包括但不限于以下几种:项目发布会、通过已建立联系的

十几条境内外立体信息渠道广泛发布、发动北交所各类会员发布,共同为各地招商引资工作提供专业服务。

北交所将结合各个地方、各个项目的特点,有针对性地为其对接投资人。例如贵州省铜仁地区具有丰富的旅游资源以及矿产资源,北交所就可以搜索手上有现成的投资人信息,找到对旅游项目及矿产项目感兴趣的投资者,为他们建立起双方的对接桥梁,并提供相关专业服务。总之,北交所将充分利用自己现有的资源,积极推进地方政府招商平台建设,以点带面,争取将地方政府招商平台辐射到全国。

上海证券报:您认为该平台的发展前景如何?

熊焰:我个人感觉应该是大有前景的。各地市有需求,设立平台的想法一传出,很快就有多家地、市的领导及主管招商引资工作的同志与我们联系。而北交所现有的大量投资人资源、专业服务资源,如不充分利用也是浪费。况且,项目与资金本来就是双向促进的事。我们的目标就是为各地方尽量多吸引投资人的关注以及资金投入,进而推动地方的经济发展。

做好地方政府招商平台,是一个地方、投资人与中介机构三方共赢的事,我们相信一定会有广阔的发展前景。

■一周

国资委联网监管
各地国企财务数据

国资委正试图以信息化的手段覆盖国资监管盲区。全国国资监管信息化工务会日前在济南召开,国资委副主任李伟在会上表示:继国资委监管系统与央企实现联网后,将与全国各省市国资委监管系统实现链接。在两年多时间内,建立起全国统一的国资监管平台,包括建设统一的国资监管系统,统一的国资监管数据中心等;包括各省市地方国企的账务数据、各省市地方产权交易的数据等,都将与国务院国资委实现实时链接。

在首期工程中,将实现与央企、各地方国资委、地方国企的联网。完成统一的国资监管管理系统,统一的国资监管数据中心,统一的国资监管网络系统。在与央企的联网中,以财务和产权监测为核心,建设能实时查看的企业财务状况监管子系统、央企财务绩效评价子系统、央企财务决算管理、企业国有资产产权登记子系统、上市公司国有股权监管子系统。在与地方国资委的联网中,将以财务与产权交易为重点,建设能查看地方国企资产统计、财务信息查询、产权交易等子系统。(张良)

中国西部首只产业
投资基金落户绵阳

从绵阳市发改委获悉,近日,国务院原则同意筹建“绵阳科技城产业投资基金”。该基金是此次国务院同意筹建的第二批五只产业投资基金之一,也是中国西部首只产业投资基金。此前,中国获准设立的产业投资基金仅有天津渤海基金一只。

据绵阳市发改委相关人士介绍,科技城产业投资基金将主要投资于中国(绵阳)科技城、四川省,并立足西部,面向全国的企业或项目。其投资方向主要是高新技术产业、国家军民产业、环保产业、科技城建设及中国西部城市基础设施建设项目。该基金将完全按照市场化模式运作,其募集对象主要包括投资公司、金融机构、大型实业企业集团等机构投资者。目前,已有一些公司表达了明确的认购意向。

据悉,此次获准筹建的还有广东核电基金、上海金融基金、山西能源基金及苏州中新产业基金。(张良)

■走近产交所

重庆市市长亲赴
重庆联交所调研

日前,重庆市市长王鸿举在重庆联合产权交易所进行工作调研时,对该所成立三年多来取得的成绩给予充分肯定。王鸿举表示,重交所既是重庆作为一个直辖市的重要条件,也是重庆构建改革发展建设高地、打造长江上游经济中心所必须的、可依托它生发出许多功能的战略性平台。它在重庆的经济建设中发挥着重要的资源配置基础性功能,已成为地方资本要素市场不可缺少的重要组成部分。“我们要从各方面去呵护它,把它做强做大,让它更具知名度,让更多的人一说到交易就想到重交所的存在。”

对重交所下一步的工作,王鸿举强调,一是要抢抓机遇,用一流的服务占领制高点;二是不断从纵向和横向拓展业务,尤其是非经营性资产量大面广,交易上大有文章可做,同时要积极与周边地区联系,争取更广阔的市场,并不断拓展区县市场;三是反腐倡廉这根弦一定要绷紧,研究制定可操作的制度和专门的预防、应对措施。(王屹)

北交所携 Wind 资讯
拓信息发布新渠道

日前,北京产权交易所与上海万得信息技术有限公司(下称 Wind 资讯)签署合作协议,将在 Wind 资讯金融终端合作开发“产权交易”模块。此次合作将进一步拓宽产权交易市场信息发布渠道,提高北交所集纳项目和投资人资源的能力。同时, Wind 资讯强大的平台功能和庞大的用户资源,将帮助北交所及时地收集产权交易各方的需求及反馈信息。据悉, Wind 资讯客户覆盖 753 家金融机构,有超过 25000 个终端在线使用。

签约仪式上,北交所熊焰总裁表示,北交所已经先后与 Bloomberg(彭博)、Sunbelt(桑贝尔特)、Reuters(路透有限公司)以及新华社“新华 08”等全球著名的金融资讯平台建立了深度合作关系,此次与 Wind 资讯签署合作协议,标志着北所在搭建中国基础性资本市场信息平台的道路上又迈出了关键的一步。 Wind 资讯陆风董事长则认为,北交所丰富的项目和投资人资源,将帮助 Wind 资讯丰富信息、数据品种,便于更有效地提供全方位的资讯服务。(卢晓平)

