

## China equity

## 财富效应助力“三分天下” 自然人“弄潮”产权市场

今年前9个月,自然人受让项目占上海产权市场交易总数三分之一

◎本报记者 张良

民营资本作为上海产权市场的重要参与力量,近年来利用国有资本战略调整的机遇,开始大力介入原先由国有企业垄断的行业。其中,自然人作为投资主体,在产权交易市场已经扮演着越来越重要的角色,俨然有“三分天下”之势。

上海联合产权交易所相关负责人昨日在接受上海证券报采访时透露,随着个人财富的不断增长,近年来在上海产权市场自然人参与挂牌项目竞价日趋活跃。今年前9个月,单就受让宗数看,自然人在上海产权市场受让项目近500宗,比例已占到各类产权交易项目总宗数的三分之一左右。从参与受让的自然人所在地区分布来看,浙江、江苏、福建、广东等地的自然人参与受让十分活跃。

据该负责人介绍,总体来看,尽管目前自然人参与项目收购的资金还很有有限,但他们已越来越多地发现上海产权市场的投资价值,成为上海产权交易所市场主体之一。从受让宗数看,自然人受让项目近500宗,比例占到各类产权交易项目总宗数的三分之一左右;从参与受让的自然人所在地区分布来看,这些自然人主要分布在全国16个省市,除上海市以外的省市占到五分之一左右,浙江、江苏、福建、广东等地的自然人参与受让十分活跃;从受让标的的性质看,在全部自然人参与受让的项目中,受让部分产权的占三分之二,受让整体产权的占三分之一;从受让标的的行业来看,制造业、建筑业、社会服务业、批发零售业、房地产业比较活跃,其中制造业占到自然人受让宗数的三分之一左右,制造业中的日用轻工制品制造业、普通机械制造业、石油加工化学原料及化学制品制造业、日用电子及设备维修制造业较为活跃。



上海联合产权交易所交易大厅 徐汇 资料图

事实上,今年以来上海产权市场自然人参与竞价的项目比比皆是。仅9月20日就有4宗交易是个人投资者收购企业股权或资产。其中一宗交易标的是上海某经贸有限公司100%股权转让,出让方是上海某镇的村民委员会,受让方是一个个人投资者,成交金额为95万元。还有一宗交易标的是江苏某工具股份有限公司35.431%股权转让,一名江苏的个人投资者以5009万元予以收购,出让方是湖北省武汉市的一家上市公司。另有一宗交易标的是上海市宝山区某锻造厂的部分资产出让,如配电设备等,该宗交易采用电子竞价方式,由

挂牌价130.42万元起价,最后被一名个人投资者以480.42万元竞买成功,溢价率达到268.36%。

在浙江省产权交易所总经理姚上毅看来,产权市场中自然人投资者的增多,与中国经济飞速发展背景下中国证券市场和房地产市场的红火火火,使自然人财富积累达到一定的程度,并有选择地进行投资有很大的关系。

我们这边的情况与上海产权市场也比较类似,一些标的金额相对较小的项目基本上都是由自然人收购的。”姚上毅告诉记者,在产权交易所报名受让的自然人投资者通常可以分

成三种情况:一种是自己有资金实力,但投资渠道比较少的自然人,这类人往往是希望控股自己感兴趣的标的企业,并长期从事企业的经营管理;一种是自然人纯粹为了投资,收购一些出让股权比例较小的企业,享受企业分红或者等待适当时机再将该部分股权转让出去,以获得更大收益;还有一种情况是自然人在证券市场或者房地产市场赚到一笔钱之后,选择从该市场撤出转做实业,以规避资金风险,而产权市场中的某个项目也是他比较感兴趣的,于是就参与到产权市场项目竞价活动中去。”

## ■案例



## 沈阳8家国资房企“打包” 绿地集团5.4亿接盘

◎本报记者 张良

沈阳国有房产系统最大一笔转让交易,以上海绿地集团的成功人主而宣告完成。记者从沈阳联合产权交易所获悉,沈阳8家高额负债的国有房产企业经过整合后,在沈阳联合产权交易所挂牌,目前已完成转让交易,被上海绿地集团以5.4亿元收入囊中。据悉,绿地集团完成对8家国资房产企业的收购后,在沈阳进行的首个投资项目就是斥资50亿元在城北二环外进行旧城改造。

据了解,此次转让的8家企业包括沈阳辰宇建设集团有限公司、沈阳顺天建筑有限公司、沈阳市第一住宅建筑有限公司、沈阳市第二住宅建筑有限公司、沈阳市大开发房地产开发有限公司、沈阳市宏大房地产开发有限公司、沈阳市民用建筑设计研究院和沈阳顺意房产物业有限公司。转让前,这8家企业资产总额8亿元,负债总额约6.14

亿元,净资产评估值约1.93亿元,年营业额近10亿元。其中,沈阳市第一住宅建筑有限公司是一家有着54年历史的老国企,曾是中国500家最大施工企业之一,但由于历史包袱沉重,目前资产总额1亿元,负债总额高达9700万元。

此次将8家企业打包转让,可以看作是沈阳实施非工业企业改制进程中的一个缩影,通过引入外来资本,加快沈阳的经济发展。据沈阳联合产权交易所办公室主任李明财介绍,早在去年7月,沈阳房产国资公司就开始对8家企业进行整合,并成立沈阳绿建投资控股集团有限责任公司。此次转让的是沈阳绿建66.5%的股权,成交价为5.4亿元。该项目于今年年初在沈阳联合产权交易所挂牌,但由于缺少一些必要的手续,因此直到今年的8、9月份此项交易才正式完成,并于近期对外公布。虽然这8家国资房企均为高额负债企业,但它们在当地房地产开发方面尚拥有土地、房产等资源。

## ■总裁博客

## 从构架及层次看产权市场存在的三大问题

◎江西产权交易所总裁 任胜利

我国产权市场构架和层次应当从三个方面来分析存在的问题。

第一,产权市场的监管机构尚未依法确立。首先,国家对产权市场至今没有立法。市场经济就是法制经济这句话人人知晓的道理,到了产权市场就成为了一种奢望。对于经历了几十年发展的产权交易市场来说,最为重要的莫过于法律保护下对市场体系的依法定位(例如,拍卖行在《拍卖法》下的依法定位)。其次,3号令对市场制度没有明确规定。虽然要求企业国有产权转让在“依法设立”的产权交易市场进行,并提出五个基本条件供国资部门“选择产权交易市场”,但却没有涉及“产权市场”的基本构架和制度体系。如产权市场的行政监管部门及其职能、交易机构性质和区域布局(设立条件)、经纪人的资格及其认定等。3号令之所以对产权市场的行政监管部门没有做出规定,是由于颁布单位是带有出资人角色的部门(国务院国资委和地方各级国资委既是上市公司企业国有股权

的股东,也是非上市国有企业国有产权的股东),选择产权交易市场是股东的权利。但是,要出资人(股东)角色的部门明确产权市场的行政监管部门,必须得到国务院授权,否则会产生管理职能错位。

第二,产权交易机构自身定位不清晰。当前全国产权市场中的交易机构数量众多,机构性质多种多样(公司制、事业制、区域性组织等),给社会各界的印象一直是“市场规则不统一、职能定位不清、交易行为不规范”。但是,产权市场中人们争论的焦点一直“定格”在机构的设置形态上:认为公司制的机构在市场运行中有活力,事业制的机构政府色彩较重等等。这种争论反映了产权交易界人士对自身科学定位缺乏正确认识,忽视了产权交易机构必须在产权市场制度体系总体架构中定性——这个基本的方法论,而且导致市场失去公平交易的底线,更无规范可言。

第三,产权市场运行主体的市场功能尚未充分发挥。

首先,产权市场的专业经纪商没有合法地位。由于全国产权市场制度体系和市场构架不健全(如3号令就未涉及经纪商这个重要的运行层次),不少省市的产权市场没有规定产权经纪商的合法地位;其次,不少省市的产权市场制度把产权交易平台职能与产权经纪商的职能混淆,好像是川剧中的“变脸戏”;在市场盈利空间较大时产权交易机构以经纪商的脸谱出现,反之,产权交易机构以“公正公平”平台的脸谱出现。平心而论,社会舆论产生“产权市场规则不统一,管理混乱”的看法,与产权交易机构市场职能混淆相关。最后,专业产权经纪商队伍尚未真正建立起来。虽然,不少省市政府规定产权市场实行会员交易代理制度,但是,长期以来会员仅仅停留在进场代理方面,逐利之风盛行,诚信道德缺失,离规范的专业产权经纪商的标准相距甚远,离专业做市商的距离更加遥远。

产权市场属于我国市场体系中的一个部分,其制度构架及其层次应当借鉴发达国家的产权市场制度的构架,按照市场监管、市场中介、市场运行主体三个层次



确立自己的市场层次。产权市场的三个层次的主要功能不同。市场监管层的主要功能和作用是依法监督和宏观调控市场。因此,提出产权市场立法和各种规章是市场监管部门的首要职责。同时,监督法规和行政规章的执行更是监管部门及其重要的职责。市场中介是产权市场中的第二个层次。市场之所以需要中介作为其平台,是因为市场交易的“灵魂”(公平公正性)——这个“看不见的手”发挥作用而要求“魂附其体”的。市场运行主体是产权市场的第三个层次。规范科学的体系,其运行主体是市场的专业经纪人,而不是直接产权的买卖双方。产权市场产权的所有者也只有通过产权经纪商的规范代理,才能实现公平交易,实现价值。

## ■一周

## 我国再增5家 年收入超千亿企业集团

国家统计局调查中心本月27日发布的统计数据显示,2006年我国企业集团经济效益稳步攀升,年营业收入过千亿元的企业集团已有24家,比上年增加了5家。

2006年我国大企业(包括中央批准的企业集团,国务院批准的国家试点企业集团,国务院主管部门批准的企业集团,各省市自治区批准的企业集团,以及年营业收入和资产总计均在5亿元及以上的企业集团)数量达到2856家,比上年增加了11家;其年末资产总计达到271215亿元,比上年提升17.53%;营业收入达到189638亿元,比上年增长21.95%;实现利润总额13076亿元,比上年增长25.84%。

## 浙交所 “询价”制处置不良资产

杭钢集团等5家公司的不良资产包将在浙江产权交易所通过“询价”的方式进行处置。浙江产交所总经理姚上毅表示,由于这笔不良金融资产的处置难度较大,因此,采取在产权交易中并不多见的询价方式,希望能对该资产包的市场价值进行充分挖掘。

姚上毅介绍,本次不良资产包主要为债权资产,已经剥离给东方资产管理公司;由于债务人无法履行义务,因此这批债权的价值无法评估,也无法简单核销,询价的目的就是寻找处置的依据。

据了解,询价方式是指给投资者一个询价区间(即价格的上限和下限),然后根据投资者对该询价区间占大多数价格认同来确定价格,并以该价格进行交易。在股票市场中,之所以主要向市场中的机构投资者询价,是因为他们拥有市场中的主要资金实力和专业的投资研究力量。通过市场化询价,可以获得最佳的、最体现本企业价值的股票市场价格。

## 19城市 组联盟叫卖专利

北京产权交易所日前宣布,19城市国家专利技术展示交易平台在京宣布组建联盟,打造一张覆盖全国的专利技术交易网,联合叫卖专利。

据悉,该联盟成员包括:北京、天津、吉林等国家知识产权局在全国19个城市设立的国家专利技术展示交易平台。北京知识产权交易中心副主任罗明雄介绍,一个专利项目有机会同时在19城市挂牌,19城市的专利人、投资人、土地等资源将共享。

## 武汉联交所 打造服务中小企业平台

武汉市委常委、市政协党组副书记、市委统战部副部长贾耀斌日前到武汉联合产权交易所视察指导工作,并率《利用产权交易市场促进风险投资与中小科技企业有效对接研究》课题组到该所调研。该所董事长何亚斌着重介绍了产权交易平台促进风险投资与中小科技企业对接的作用机制。

贾耀斌指出,民营企业要发展壮大、做优做强,最为有效的途径就是借力资本市场,而产权市场作为我国多层次资本市场的基础层次,具有科学资源配置、疏通投融资渠道的功能,是风险投资和中小企业的可信平台。以湖北省产权交易中心为基础,省市共同组建的武汉光谷联合交所,工作基础和发展态势很好,能够做好武汉地区资本市场的大文章。

(张良 整理)

## ■交锋

## 国有产权交易未成功, 该不该收费?

有关部门是否批准、产交所与委托方是否有协议是关键

◎本报记者 蒋玉杰

日前,有媒体报道,四川省国投产权交易中心进行国有产权交易,如果交易未成功或经有关部门批准直接协议转让,交易中心也可向交易双方收取一定比例的交易佣金。佣金收取标准为:交易未成功的代理手续费为5000元至8000元/宗,协议转让的代理手续费为10000元至50000元/宗。并未成功交易的国有产权项目究竟该不该收取费用?若要收费,收费的标准又该由谁来定呢?上海证券报《中国产权》记者带着疑问,进行了调查。

四川省国投产权交易中心总裁李杰在接受记者采访时解释,对于国有产权未成功交易的项目,交易所方面收取的并非是交易佣金,而是一些劳务费。毕竟这些未成交的国有产权项目在产交所所有过一段时间的挂牌,也有工作人员为该项目寻找买家付出了辛劳,我们根据项目代理工作量的大小,对未成功交易的产权项目适当收取一定的接洽费、劳务费等,当属合理要求范围,而且劳务费的收取比例最多也只是项目挂牌价格的千分之四,比例并不大。”

四川国投产权交易中心随即向记者出具了由四川省物价局给予该交易中心的《关于产权交易佣金标准的函》的批复文件。该文件明确:对交易未成功或经有关部门批准直接协议转让的,可根据代理工作量的大小,向委托方收取定额手续费,交易未成功的代理手续费为5000-8000元/宗,协议转让的代理手续费

为10000-50000元/宗。产权交易工作以外的其他商务服务和产权交易前期项目技术咨询等服务费用,由你公司与委托方协商确定。”

锦天城律师事务所高级合伙人沈国权律师指出,对于交易未成功的国有产权项目是否应该收取手续费或者劳务费的问题,首先应该看法律、政策上是否有收费依据,即当地的政府有关部门是否出过文件批准产权交易所对未成功交易的国有产权项目收取劳务费;其次要看产交所方面与挂牌委托方之间签署的委托协议上是否事先对劳务费的收取有过约定;再次就要遵照行业惯例来妥善处理该问题。

在国有产权项目转让的收费问题上,目前全国并没有统一的标准。”江苏省产权交易所总经理陈磊告诉记者,“一般事业单位性质的产权交易所收费须经当地物价局批准,而公司性质的产权交易所收费,则是交易所与委托方之间协商确定具体的标准。当然,由于是国有产权交易,并非纯粹的商业行为,因此在整个交易过程中还必须听取国资委方面的意见。按照惯例,国内许多产权交易所并不收取挂牌项目的前期费用,但如果适当收取一些劳务费用其实也并不为过,尤其是一些操作难度相对较大的项目,前期的公告、寻找买主等等往往需要交易所方面花费大量的时间、精力和财力。如果最终项目仍然未能成功交易,这笔开支让产交所承担显然有些说不过去,这就需要产交所与委托方在签署委托协议时就有关费用的收取达成一致。”