

China equity

两度借道产交所 中邮集团大手笔剥离酒店资产

优越地理位置成为新近一批挂牌的60家酒店最大亮点

◎本报记者 索佩敏

随着中国邮政改革向纵深推进,其主辅业剥离进程也在逐步加快。近日,中邮集团再度宣布,将旗下60家酒店资产在北京产权交易所挂牌出让。加上今年3月首次挂牌的30家,目前中邮集团已经成功剥离了90家酒店的相关资产。昨日,中邮集团相关人士和一位产权交易专家接受上海证券报采访时表示,中邮集团酒店分布区域广泛,其中相当一批具有地处市中心的地理优势,对于投资者来说是最大的亮点。

今年3月22日,中邮集团所属的首批30家酒店资产开始在上海联合产权交易所挂牌交易。首批挂牌的30家邮政酒店分布于全国17个省(区、市),其中四星级4家,三星级13家,二星级及以下13家。这些酒店大多处于市中心、火车站等交通便利地区或者旅游风景区。据了解,首次挂牌酒店中的11家被马来西亚林氏家族旗下的卓越金融打包买下。

初尝甜头的中邮集团,于近期再次推出第二批挂牌出让的60家酒店。据了解,此次挂牌的主要是各个邮政公司的宾馆、酒店或者度假村,也包括部分公司的培训中心和办公大楼,主要集中在四川、浙江和山东三个省份。

对于中邮集团两次剥离酒店相关资产,接近中邮集团的人士昨日对

上海证券报表示,此举主要是为了盘活资产和集中精力办好主业。目前中邮集团共有企业1000余家,其中宾馆、饭店、招待所等所占比重较大。根据酒店数量多、效益不高等现状,集团公司确定了“尽快退出、不再自营;加快盘活、规范操作;积极稳妥、分步实施”的原则。所有酒店力争于2008年底前分期分批陆续推出。而在剥离辅业后,中邮集团可以集中精力做好邮政、速递等核心业务,以加强自身的竞争力。

而对于投资者来说,中邮集团酒店最大的优势在于其地理位置。据产权交易界一位专家介绍,中邮集团的酒店分布区域广泛,而且由于经营多年,已经具有一定的市场资源,因此,可以满足那些希望在酒店业一次性广泛布局的投资者。此外,中邮集团有相当一批酒店位于市中心,其地理位置十分优越。

这一说法也得到了上述邮政人士的认同。该人士表示,由于中邮集团的酒店大多修建得较早,因此往往拥有比较优良的地理位置。除了市中心外,还有部分酒店分布在旅游景点。在规模上,既有四星级的酒店,也有招待所级别的中小型酒店。不过,该产权专家也指出,中邮集团的部分酒店还存在一些历史遗留问题,例如权属问题、人员安置问题等等,这些都是投资者需要考虑的细节。



■观点

专家:此举或为中邮上市做准备

◎本报记者 卢晓平 实习记者 邱凯文

中国邮政集团大手笔剥离非主营的酒店业,其原因何在?中国人民大学商学院教授、博士生导师卢东斌在接受记者采访时对此进行了点评。

卢东斌教授分析认为,中国邮政集团此举恐怕有两个方面的主要原因,最主要的目的是要突出主业,发挥其核心竞争力。另一方面,酒店类资产可能给中国邮政带来了一些负担,它想通过这种形式剥离这部分资产,为上市做准备。

他表示,目前中国的企业在与国外的企业竞争过程中,迫切需要拥有一个平等的平台和环境条件。国外像UPS这样的大型物流企业通过长期发展,主业鲜明,核心竞争力充分,在具有较强的雄厚实力之后,才开始慢慢进入到其他领域,带动其他产业的同步发展。我们可以从中学习和领悟到一些真谛。

“我们现在的情况可能正好相反,在主业竞争力并没有完全形成的情况下,一些不相关的辅业已经成为企业发展的累赘,这将严重影响企业主业的发展。”卢东斌教授告诉记者。

他认为,通过剥离辅业等行为,强化主业,将逐步形成企业主业在行业内的竞争实力。

卢东斌教授给记者打了个比方,现在我国企业与海外同类型的企业相比,主业还是拥有较强的核心竞争力的。中国邮政拥有非常好的资源,但主业不突出,反而影响了其核心竞争力的形成。通过现阶段辅业剥离,可以强化发展主业。一旦主业进一步发展壮大以后,可以再根据情况逐步扩展到其他领域,实现有竞争力内涵的多元化发展。

■一家之言

产权市场应成为行政事业单位资产转让重要平台



◎江苏省产权交易所总裁 陈磊

早在2003年,国务院国资委与财政部联合下发的《企业国有产权转让管理暂行办法》,就已经明确了企业国有产权转让应当在依法设立的产权交易机构中公开进行,通过3年多的实践,产权市场已经体现出在国有资产保值增值、促进资源配置等方面的作用。然而时隔三年后,财政部颁布的《行政事业单位国有资产管理暂行办法》、《事业单位国有资产管理暂行办法》两部规范和加强行政事业单位国有资产管理,防止国有资产流失的法规,却只规定了行政事业单位国有资产处置应当按照公开、公平、公正的原则进行,资产处置应当采取拍卖、招投标、协议转让及国家法律法规规定的其他方式进行,而没有明确规定国有产权转让应当在产权交易机构中公开交易,这无疑给地方财政部门和各地的产权交易机构留下很多值得探讨的问题。

从企业国有产权进场交易的实践来看,产权交易已经成为规范企业国有产权转让的重要手段。通过产权交易,不仅实现了国有资产的保值增值和反腐倡廉建设,还使交易各方感受到产权交易机构是一个综合协调各方关系的平台,一个在阳光下平衡利益、规避各种风险的平台。产权市场在国资委的关心和帮助下,已经建立了完备的产权交易规则和内部监督制度。产权交易机构长期重视信息化建设,各地交易机构都建立健全了自己的网站,并通过互联网实现了互联互通。行政事业单位国有资产处置完全可以参照企业国有产权转让的方式,在产权交易机构中公开进行,利用产权交易机构已经建立的信息渠道广泛征集意向受让方,通过公开透明的竞价交易实现国有资产的保值增值。

以江苏为例,全省行政事业单位资产规模约为7200亿元,基本上都是由国家预算形成的,从本质上来说是纳税人的钱形成了这么庞大的国有资产,因此在处置行政事业单位国有资产的时候,更需要妥善安排一套公

平、合理、透明的处置程序。转让行为谁来审批?如何进行资产评估及备案?通过什么样的机构进行转让?如何规范地进行信息披露?如何保证交易程序的公开、公平、公正?如何保证交易价款及时上缴国库?就这些问题,省产权交易所与江苏省财政厅进行了充分的沟通,让财政部门了解了江苏产权市场的发展历程,产权市场在国有资产转让中的作用,产权市场的建设情况,表达了行政事业单位资产也是国有资产,应当通过产权市场进行公开转让的看法,产权市场也愿意积极配合财政部门做好行政事业单位资产处置工作的意愿。经过努力,省财政厅与产权交易所已就行政事业单位资产处置应在产权交易机构中公开进行的原则达成了共识,并在今年出台的《省级行政事业单位国有资产处置管理暂行办法》中予以明确规定。

产权市场相较于其他中介机构,在为行政事业单位资产转让提供信息与交易服务方面具有以下三大优势:

- 产权交易机构不以盈利为目的,可以保证资产处置的公正性;
- 产权市场拥有完备成熟的交易机制;
- 交易所之间密切合作有利于开展异地资产交易。

综上所述,交易所对现有的企业国有产权交易制度略做调整后,就能实现行政事业单位资产的公开交易。利用现有的产权市场处置行政事业单位资产,将行政事业单位与企业国有产权一并进入产权市场进行公开交易,可以避免市场重复建设带来的资源浪费,借助现有的产权市场资源,发挥信息集中的优势,提高行政事业单位资产处置的效率。

要尽快实现行政事业单位资产转让通过产权市场公开进行的目标,还需要各级政府的大力支持,需要行政主管部门的高度重视,需要财政部门的监督管理,需要产权交易机构的细致工作。

作为交易所,我们将积极配合财政部门制定行政事业单位资产处置细则,在现有产权交易制度的基础上,从资产处置的实际需要出发,针对行政事业单位的收购方群体的特点,在不违反国有资产管理规定的前提下,尽可能地制定简单、易懂、便捷的公开交易程序。进一步研究不同实物资产的特性和潜在购买群体,寻求更加有效的信息传递方式。提高交易人员的业务素质,尽快完成从权益类交易到实物资产类交易的转变。深入了解实物资产交易中的资产交割、变更登记等工作的细节,提高交易所的服务质量。

(本文为天津产权交易中心《产权导刊》提供,有删节)

■项目

每家统一标价10元

9家佛山企业挂牌整体转让

◎本报记者 张良 实习生 朱宇琛

11月28日,佛山市禅城区置地物业管理公司、佛山市石湾南方汽车工贸公司等9家企业的整体产权同时在广州产权交易所挂牌,挂牌价格统一为10元人民币。挂牌信息显示,这9家标的企业均为亏损的国有独资企业,所属行业则涉及房地产、贸易、农林牧渔等多种业态。9家标的企业均要求意向受让方在受让产权后6个月内,应向受让标的投入不少于50万元资金。

据了解,此次同时挂牌转让的分别是佛山市禅城区置地物业管理公司100%产权、佛山市石湾南方汽

车工贸公司100%产权、佛山市禅城区顺昌房地产发展公司100%产权、佛山市石湾物资协作总公司100%产权、佛山市石湾房地产实业公司100%产权、佛山市郊离蛋场100%产权、佛山市物业服务有限公司100%产权、佛山市石湾置地建筑材料公司100%产权和佛山市石湾置地实业联合总公司100%产权。这些企业注册资本在50万元至120万元之间,转让标的对应资产评估值均为大额负债。

按照要求,意向受让方须为有效存续的企业法人或具有完全民事行为能力自然人,可以联合购买。受让方须具有良好的财务状况和支付

能力,信誉良好。受让方在受让产权后6个月内投入不少于50万元资金到标的企业。评估基准日至产权交割日止标的企业所发生的一切亏损及进行有关账目审计、产权过户、产权交易等相关费用均由受让方承担。广州产权交易所项目经办人陈先生告诉记者,这9家标的企业的实际转让方为佛山市某国有企业,此次集中转让的目的是为了盘活资产。9家企业都允许单独受让,目前尚未有潜在的意向受让方。至于有9家企业都要求意向受让方注入不少于50万元资金,陈先生表示,它们都有部分项目需要投资开发,资金缺口较大。

■动向

广州惊现假冒产交所兜售产权项目“骗术”

广交所警示投资者谨防上当



◎本报记者 张良

近日,广州产权交易所在其网站上挂出一则警示通告称,有不法分子假冒广州产权交易所名义,以高额回报诱骗投资者,从中非法牟利,交易所提醒投资者加强风险防范意识,谨防上当受骗。业内人士指出,上述现象的出现肯定不利于产权市场的健康发展。防止此类现象出现的关键在于,一方面要加强

对投资者的风险教育,另一方面也要规范和健全交易流程,增加交易中各环节的透明度。

广州产权交易所的警示通告称:最近本所发现,有不法分子假冒广州产权交易所所属机构、经纪会员或合作单位的名义,向社会投资者推介一些并未经本所核实的产权交易项目,并以高额回报为诱饵骗取投资者投资,严重损害了投资者的权益,扰乱了产权交易市场秩序。为保障投资者的权益,营造良好的产权交易市场氛围,请各投资者密切留意本所网站上公告的所属机构、合作单位和经本所认可的经纪会员名单,望投资者提高投资的风险防范意识,辨别能力,谨防上当受骗。对于假冒本所名义从事不法活动的机构和个人,本所将保留追究其法律责任的权利。

广交所有关负责人向记者介绍,由于近年来的快速发展,广州产权交易所在业界树立了一定的威信,具有一定的影响力。于是,有部分不法分子利用之前曾与广交所有过接洽的便利,伪造一些大额产权项目的产权交易文件向金融机构骗取贷款;还有人冒充产权交易所或者经纪会员单位负责人的名义,以高额投资回报为诱饵,向投资者行骗。我同事曾经在中午吃饭时就亲眼听见邻桌的人用广交所老总的名义行骗,当时他吃惊得说不出话来。”

为了减少类似情况的发生,我们在加强对投资者教育的同时,还对网上公布的挂牌项目全部采用实名登记制。对意向受让方的资料,我们也要求登记齐全,尽可能减少风险。”该负责人说。

锦天城律师事务所高级合伙人沈国权指出,中国私募基金市场比较活跃是产权市场出现不法分子谋取私利的一大诱因。有一些准备上市的企业会在一级市场上进行私募或者对企业增资扩股时,企业负责人往往会向投资者许诺,企业上市后将给投资者带来很高的回报,而一旦这个企业上市无法成行,投资者投入的资金就将面临“打水漂”的险境。另外一种情况则可以界定为诈骗,即不法分子以自己能够低价买入原始股为诱饵向投资者兜售,或者以过桥贷款的名义向银行申请贷款,这些牟利的伎俩都可能致使投资者蒙受损失。为此,要尽量避免这样的情况出现,一方面要靠交易所加强对投资者的风险教育,使他们对产权交易流程更加了解和熟悉,对一些可能存在的风险做到心里清楚;另一方面产权交易所应该加强制度建设,规范交易流程,杜绝任何可能出现的交易漏洞,增加交易的透明度。只有这样,不法分子的行骗行径才能得到有效遏制。

一周

财政部

明确金融企业国资评估范围

为了进一步完善国有资产管理链条,财政部网站日前全文发布《金融企业国有资产评估管理暂行办法》,对金融企业应当进行资产评估的事项进行明确。《办法》适用于在我国境内依法设立,并占有国有资产的金融企业、金融控股公司、担保公司的资产评估。金融资产公司不良资产处置评估另有规定的从其规定。自2008年1月1日起施行。

根据《办法》,金融企业有下列情形之一的应当进行资产评估:整体或者部分改制为有限责任公司或者股份有限公司的;以非货币性资产对外投资的;合并、分立、清算的;非上市金融企业国有股东股权比例变动的;产权转让的;资产转让、置换、拍卖的;债权转股权的;债务重组的;接受非货币性资产抵押或者质押的;不良资产处置的;以非货币性资产抵债或者接受抵债的;收购非国有单位的资产的;接受非国有单位以非货币性资产出资的;确定涉讼资产价值的。

飞亚集团

100%股权挂牌价“破净”

日前,淮北市国资委在安徽省产权交易中心将其所持有的安徽飞亚纺织集团有限公司100%产权挂牌转让,参考价为3.14亿元。作为飞亚股份的控股股东,飞亚集团的股权转让意味着飞亚股份实际控制人将发生变更,新东家的身份以及飞亚股份的前景成为市场关注的焦点。

转让公告显示,此次转让标的为淮北市国资委持有的飞亚集团100%国有产权。转让标的企业资产主要包括飞亚集团持有的飞亚股份40.549%股权,以及淮政秘[2007]82号文批准的飞亚集团剥离后的剩余资产。

飞亚集团是国有大型纺织企业,前身为淮北第二纺织厂,控股上市公司飞亚股份;同时,拥有子公司——淮北飞亚物业公司、淮北飞亚汽运公司、淮北飞亚餐饮公司等,年产纱近3万吨,坯布6000万米,年销售收入近6亿元。经评估,截至2007年8月31日,飞亚集团资产总额5.28亿元,负债总额7818.97万元,净资产4.5亿元。

此次股权转让的挂牌价格为人民币3.14亿元,远低于4.5亿元净资产评估价。对此,安徽省产权交易所工作人员解释,这是因为国资委剥离了飞亚集团的部分“副业”。

国泰君安

每股15.81元竞拍成交

3.85亿一次,3.85亿二次,3.85亿三次,恭喜2号成交!”随着拍卖师敲响手中的木槌,2434.9133万股国泰君安证券股权11月30日在北京产权交易所竞拍成功,平均每股价格高达15.81元。

北京产权交易所驻场经纪人陆纳新表示,原来有预期此次拍卖会会出现比较高的非理性价格,但由于参与竞拍的都是一些比较有实力的机构,提前作出了比较科学的决断,因而拍卖价格未超出理性范围。大家事前预期成交价格可能会达到20元/股,甚至更高。但拍卖结果说明,有实力的投资机构还是比较理性的。”

中房三峡

32.84%股权1.1亿元挂牌

中房集团三峡置业股份有限公司32.84%股权日前开始在北京产权交易所挂牌,公开对外征集受让人。

据北交所项目负责人介绍,转让方中国房地产开发集团公司为中房三峡的第一大股东。中房集团是国务院国资委直管的中央骨干企业,也是全国成立最早的房地产开发企业,其主要业务领域包括房地产开发投资与土地一级开发、物业与酒店经营管理、基础设施建设等三大块。中房集团共持有中房三峡32.84%股权,本次全部对外转让,受让者将接替中房集团变为中房三峡的第一大股东。

珠海

四个户外广告牌位竞价851万元

11月28日,珠海市城资公共资源经营有限公司户外广告牌经营权公开竞价转让会在珠海市产权交易中心举行,4个户外立柱广告牌位经营权最终以851万元全部竞价成功。珠海市产权交易中心副主任林燕新表示,这是一次成功的竞价转让,支撑这一创纪录价格的背后,是不断成长壮大的珠海经济。

据了解,此次拍卖会拍出的户外广告牌位分别位于上冲检查站内西面、明珠路与人民西路交会处、前山立交桥南面、东风路与情侣路交会处。4个户外广告牌位以捆绑成两个标的的形式进行竞价转让,每个标的竞价底价为100万元/3年。参加此次拍卖会的共有10家企业,多数来自广告公司和房地产有限公司。最终珠海市北合广告制作有限公司和格力房产有限公司以350万元/3年、501万元/3年各自竞得了两个户外广告牌位的经营权,这一价格创下珠海市户外立柱广告牌位经营权转让的新纪录。(张良整理)