

继上海之后,北京、重庆、广东等地也提出了辖区内国有资产整合上市计划。显然,在央企整合的带动下,地方国企也迎来了新的重组潮!
[详见 A2 版《专题策划》]

央企领衔地方跟进 || 三地酝酿新一轮整体上市潮



记者观察 | JizheGuancha

“清退令”的深层意义

马九器

国资委 2010 年 3 月 18 日使出杀手锏:明确要求 78 家不以房地产为主业的央企退出房地产业务。

然而,78 家“不务正业”的央企,大多数却在退出的大门口磨磨蹭蹭,左顾右盼,迟迟不肯迈开出门的步子。

事实上,这些“不务正业”的央企退出房地产业务对整个房地产市场影响并不大,国家对他们发出“清退令”的深层意义在于:一是要及时回应民意,在根本利益上,央企必须与民众的利益一致;二是要在财大气粗的央企周围竖起篱笆,耕耘好自己的一亩三分地,禁止你越界与民争利。所以,本该抽身而退、令行禁止的央企们却不约而同地选择“软抗拒”,根本上还是背弃了央企的社会责任与法律身份,还是想混同于一般企业与民争利,更可怕的是它们对世人共知的国家政策软磨硬抗,完全置政府公信于不顾,让民众心寒意冷。

当初国资委在国务院新闻发布会上言辞凿凿地表示,78 家央企将按照国资委要求,退出房地产业务,这是对公众庄严的承诺,必须言必信行必果的。没有明确的时间表不等于“遥遥无期”,当有了巨大利益时,央企们可以争先恐后以迅雷不及之速攻城略地;当要把兜里的财富交出来时却一个个磨磨蹭蹭,可见,只要国资委不举起手中的大棒,作为肩负发展重任的央企们,恐怕自然把退出的时间表看作“遥遥无期”了,而这对它们来说,顶多是孩子对父母的撒娇而已。

而国资委是谁?是人民的公仆,是为人民服务的机构。这样的道理再浅显不过了,你是要得罪监护的央企们,还是要得罪正等待你兑现诺言的人民?答案不言自明。

当中国的房地产不仅牵动经济之弦,更牵动人心之弦的关头,政府竭尽全力尽快兑现承诺,它所产生的社会积极意义远远大于钱袋子里飘落的几张钞票。

于 萍

2010 年 3 月,国资委正式出台“清退令”,要求 78 家不以房地产为主业的央企退出房地产市场。此后,以北交所为主的产权交易市场上挂牌的央企地产项目逐渐增多。记者从北交所获悉,2010 年全年,北交所共有 29 家央企地产项目挂牌成交,出让总金额为 3548 亿元,整体溢价率为 16.25%。在接盘央企地产业务的公司中,国有房地产公司成为主流。

低溢价率成交

北交所数据显示,2010 年挂牌出让的央企地产业务共 29 家,其中大部分通过协议转让,有 4 家通过竞价转让,整体溢价率为 16.25%。

在高溢价成交的项目中,采用拍卖竞价方式成交的北京金中都置业有限公司 80%股权转让,溢价率达到 115.76%;采用网

络竞价方式成交的山东九合地产有限公司 42%股权转让项目,溢价率为 67.52%。

据了解,金中都置业股权转让项目是国资委提出央企房地产“清退令”后首个挂牌的央企地产项目,转让方北京皇冠信邦置业有限公司为中国航天科工集团公司旗下三级子公司。项目起拍价为 1.84 亿元,业内曾给出 10 亿元的估值。对于项目的受让方,转让方几乎未做任何限制。

“最终 115%的溢价率与业内 10 亿元的估值仍有差距,这主要是由于转让项目除了拥有土地资源外,自身的盈利能力并不强。这也成为央企挂牌地产项目的‘通病’。”一位地产业内人士直言。

事实上,大部分央企挂牌的地产项目的经营现状并不乐观。转让溢价率最高的金中都置业 2009 年无营业收入,净利润为-176.77 万元,资产总额为 1.755 亿元,负债 589.34 万元。

“对于挂牌的央企地产项目,很多竞买人更希望通过购买股权达到获取土地的目的。

所以,拥有土地储备、出让股权达到 50%以上的标的,更吸引接盘的开发商。”上述地产人士表示。

国有企业积极竞买

尽管国资委在 2010 年 3 月就对央企下达了“退房令”,不过目前只有为数不多的央企在产权交易所上有所动作,其余则按兵不动。尽管如此,央企退房所带来的机会仍吸引了不少接盘人潜伏其中。

“有不少挂牌的央企地产项目都是国务院国资委批准的协议转让项目,数量超过一半。” (紧转 A2 版)



井下年夜饭

2 月 2 日,山东兖矿集团董事长王信在济宁三号井煤矿为大年三十仍坚持在一线工作的煤矿职工送饺子。当日,山东兖矿集团领导班子走进基层,深入到 600 多米深处,看望和慰问奋战在一线的煤矿职工。

张 锐 摄影报道



本期导读 | 大财经

经 营企业 | ENTERPRISE

A3
宏达矿业入主华阳科技

A4
加息“靴子”落地

理 通商道 | COMMERCIAL

B1
诺基亚 CEO 发内部备忘录:我们“沦落”了

B2
海归办快餐业经历“生存危机”

财 智人生 | LIFE

B3
珠三角企业频频进军房地产

B4
阿里巴巴员工收到“意外红包”

富 在市场 | MARKET

C1
吉酒 2010 穿“山”越岭香天下

C3
“点射”新一代索纳塔
北京现代发力品牌

延伸阅读 | Yanshen Yuedu

青岛中金海岸实业被“清退”

重庆联合产权交易所日前公告,青岛中金海岸实业有限公司 100%股权挂牌转让,挂牌价格共计 33 亿元。

资料显示,转让方中交运泽浚航有限公司为央企中国交通建设集团有限公司旗下公司。此次转让的中金海岸实业主要经营房地产开发,中交运泽浚航有限公司持有其 100%股权。

2010 年中金海岸实业亏损 1791 万元。该公司资产账面价值为 1.91 亿元,负债为零,净资产 1.91 亿元。经评估后,公司资产 257 亿元,负债为零,净资产 257 亿元。

转让方要求意向受让方必须为符合国家有关法律、法规的在中国内地注册并合法续存的内资企业,注册资本不低于 5000 万元,持续经营时间在 1 年以上。意向受让方须完全接受并能履行中交运泽浚航有限公司和青岛市黄岛开发区政府签订的《国有土地使用权出让合同》规定的权利和义务及相关承诺。继续履行标的企业与沃航天基(北京)投资有限公司签订的《唐岛湾项目合作开发框架协议》。

(钟 萍)

