

大连实德敲骨吸髓 收储前低价套走大元股份土地资产

证券时报记者 向南 柴月

大连实德的精明，在其从大元股份撤退一事上表现得淋漓尽致。大连实德不但在股权转让上获得400%的收益，临行前还通过关联交易顺便带走一块22万平方米的土地和6.51万平方米的厂房。有消息称，该地块所在的大连实德工业园已被政府收储，拆迁补偿达23亿元。

大连实德工业园位于大连市大连湾镇宋家村，占地面积60万平方米，厂房20万平方米。原属大元股份的地块和厂房大致占整个工业园的三分之一，粗略推算，该地块补偿金额约7亿元。而大连实德只用了1.2亿元就将其揽入怀中。

在机器设备等的拆迁补偿方面，大连实德也以未能收到政府补偿款为由，拒绝对大元股份作出补偿，而2009年9月，尚在大连实德控制中的大元股份曾向政府申报机器设备等拆迁补偿1.46亿元。

大元股份认为，大连实德早就知道该工业园有动迁计划，关联交易价格有失公允。监管部门已两次向大元股份发出监管函，关注该交易是否损害上市公司利益。

监管部门关注

证券时报记者获得两份宁夏证监局向大元股份发出的监管函，日期分别为2011年4月14日和6月16日，内容是要求大元股份核实大连实德装饰材料有限公司位于实德工业园三栋厂房的土地征用补偿具体方案及金额，确保股东利益不受损害。对土地厂房被拆迁事项进行核查，核实其中是否有侵害上市公司利益的情况。

此外，关注函中还提到，2010年宁夏证监局曾就大元股份2009年向关联方大连实德塑胶工业有限公司（大连实德子公司）转让大连实德100%股权的一些问题进行询问，包括未对被转让公司净资产进行资产评估，在审计工作底稿中未对转让价格的公允性执行必要审计程序等。

大元股份认为，大连实德早已知道实德工业园区被列入土地储备计划，大连实德方面曾对大元股份公司的拆迁补偿作过评估统计，并将评估结果提交市政府申请补偿。记者获得的一份大连实德以2009年9月14日为基准日对大元股份搬迁改造地块进行成本费用核算的表格。其中拆迁补偿造成的机器设备、人员安置、保险费用、停产费用等的测算结果为1.46亿元（不包括土地、厂房）。虽然当时大元股份大股东已经更迭，但日常管理尚在大连实德掌控中。

大元股份表示，2010年3月，大连市政府受理了实德塑胶的补偿申请，大连实德补偿范围涉及土地60万平方米、房屋20万平方米、基础投资及投资补偿三部分，大连实德整体可获得补偿约23亿元，并已经获得15亿元的拆迁补偿款。这个数字是从政府部门工作人员口中得知的，大连实德不向我们透露补偿金额，从政府机关也没有办法获得。”大元股份董秘朱立新表示。

大元股份证券法务部工作人员告诉记者，2011年5月10日，大元股份曾向大连市土地储备中心发函，申请有关实德工业园搬迁补偿等详细情

况的书面文件，以及有关该土地拆迁补偿的具体方案和金额，但至今未收到相关回复。证券时报记者也没能在土地储备中心获得补偿的具体金额。

据悉，拆迁补偿一般包括对土地、厂房、异地重建等部分进行补偿，其中土地是最重要的部分。即使土地厂房不归大元股份所有，存在租赁关系的大元股份在拆迁中也应获得补偿。不过，大元股份委托处理大连分公司拆迁事宜的律师梁义鹏告诉记者，2011年4月15日，大元股份副总经理袁野到大连就厂房拆迁等问题与大连实德方面进行初步谈判。谈判中，大连实德答复，实德工业园的拆迁没有从政府得到任何补偿，拒绝大元股份提出的补偿要求。

没有产权，大元股份想获得拆迁补偿，就要有租赁关系，双方目前并不存在租赁关系，这一点上大元股份颇为不利。大连分公司2009年6月30日同大连实德签署的《厂房及土地租赁合同》显示，如未能续约或提前终止协议，承租方（大连分公司）应于租赁期满或合同终止后15日内将租赁场地交还给出租方（大连实德）。

签署这份协议的承租方和出租方法人代表都是徐斌，不过协议显然对出租方更有利，由于厂房为专用，15日内要求承租方搬迁机器设备实在勉为其难。记者就此询问当时担任大元股份董事长的徐斌，他以“不再是大连实德董事长”为由回绝了采访。

交易黑洞

想了解大元股份优良资产如何被转走，还要回顾前几次的股权转让。

2001年11月28日，大元股份将剥离炼油化工资产获得的2.56亿元资金，用于购买大连实德旗下22.26万平方米土地使用权以及6.51万平方米PVC板材生产厂房和设备，评估前账面净值为690万元，评估值为1.02亿元，增值率为1380%。

值得注意的是，此次资产转让中，中介机构出具的评估报告是以2001年11月27日为基准日，记者查阅大元股份公告发现，该土地使用权终止日期为2051年11月26日，而国家规定工业用地的出让年限最高为50年，也就是说，实德塑胶在取得这块土地的当日就以溢价13倍的价格卖给大元股份，获得近亿元收益。

2005年6月，大连实德下属的大连实德投资有限公司受让宁夏综投所持1.4亿股国家股，正式入主大元股份。2007年8月，大元股份董事会以开拓市场名义在银川和大连设立子公司，大连实德由此而生。

出资200万元设立大连实德后，大元股份在2009年分两次以现金及实物对其进行增资：2009年1月，增资5007万元，其中6.51万平方米厂房的评估值为3007万元；4月，增资1.07亿元，其中22.26万平方米的土地评估值为9109万元。

两次增资将土地与厂房完全装入大连实德后，2009年6月，大元股份与实德塑胶签订股权转让协议，以1.2亿元作价将大连实德100%股权转让。事实上，自2007年11月成立至2009年9月实德投资抽身出局，大连实德只是充当了一个装入土地及厂房资产，继而在实德投资退出大元股份前夕将优质资产转移给大连实德

的空壳。

上述交易早在当时就已引起质疑，证券时报曾经在2009年8月6日以《实德投资涉嫌掏空大元股份》做了专题报道，文中对转让价格、付款方式均提出了质疑。该交易的评估报告只是针对增资，在股权转让时，却没有进行评估，增资时对厂房和土地进行评估的是两个事务所，评估结果显示土地价格还略有降低，具体为2009年4月3日该22万平方米土地使用权9109万元，而2001年土地评估为1.02亿元，经过8年后其价值不升反降。

蹊跷的是，在成立大连实德之前，2007年9月14日，大连实德作为股东退出实德塑胶公司，2009年9月28日，在大元股份与实德塑胶签订股权转让协议并转让大连实德后，大连实德作为股东重新入主实德塑胶，在此期间实德塑胶的股权由高登国际（香港）投资有限公司掌管，高登国际由大连实德的实际控制人徐明控制，在大连实德的多次资本运作中均出现该公司身影。在我国，中资披上外资衣服，往往成为规避交易风险的一种手段。

2009年7月间，实德投资连续28次减持大元股份7000万股，减持比例30%，9月2日，实德投资将其持有的大元股份25.4%股权出让并完成过户。

要地要房不要人 大连分公司沦为牺牲品

救救我们的工厂，救救我们的工人。”大元股份大连分公司6月8日向大连市土地储备中心发出的求助函上这样写道，不过求助函并没有起作用。

大连分公司原本就是大连实德的资产，2001年被大元股份收购，2005年大连实德入主大元股份后，大连分公司等于重回大连实德怀抱，不过等到2009年大连实德离去之时，带走的只是工厂和土地，工人和机器都留给了大元股份。

为逼迫大元股份大连分公司搬迁，大连实德自7月2日8时起对其停水停电。7月3日，证券时报记者来到了距离大连周水子机场18公里处的实德工业园。大元股份回租大连实德用于生产的5#、6#、7#三栋厂房位于整个工业园西部，记者看到，6#厂房几乎夷为平地，有大型机械正在拆除地下部分。其余两栋厂房中所有的机器及办公设备已停止工作，有工人在进行一些简单的手工打包、打扫卫生等工作。

大连实德函告，7月10日开始对5#、7#厂房进行拆迁，大元股份如果没有在6月30日腾退，视同放弃厂房内财务所有权，将自行处置厂房内物品。不过昨日（10日）大连实德并未进行强拆。

僵局难解

在7月4日中午召开的大元股份大连分公司突发事件处置会议上，大连分公司总经理周家华传达了总公司对此次事件的应急办法，表示将密切关注拆迁动向，阻止强拆行为，保护好员工人身安全，杜绝发生人为冲突。

清点资产，工资照发，但对停工的工人来讲，短期的安抚并不能让他们停止担忧。分公司一位部门负责人告诉记者，

2005年花2.91亿元购入的股权，实现收益约11.86亿元，回报率超过400%。至此，实德投资全身而退，并成功将大元股份最值钱的资产剥离出上市公司，转至大连实德。



已拆除的大元股份大连分公司6# 租赁厂房

柴月/摄

者，公司前途不明，不仅工人情绪激动，中层干部也很茫然。他们担忧的是，总公司与大连实德之间如何解决拆迁事件，此次限水限电，是否意味着工厂将关闭，而恢复正常生产生活，是他们最迫切的期待。

“工厂有120多个工人，100多个供应商，现在停工了，供应商也很着急。”周家华表示，现在每个月能接到200万元订单，但都无法完成。大连实德早在2010年1月21日就已通知大元股份大连分公司做好搬迁准备，理由是市政府将拆迁该地块，这距离双方第一次签订租赁协议刚好过去半年。之后大连实德又3次通知大元股份大连分公司搬迁。

对此，大元股份大连分公司施展拖字诀，不得已双方又两次续签租赁协议，但时间都很短，最后一期是从2010年10月16日到2011年1月15日，也就是说，从今年1月份之后，大元股份与大连分公司之间已无租赁关系。

大连实德态度越来越强硬，称由于大元股份大连分公司拖欠大连实德和大连实德塑胶工业有限公司的租赁费、水电费等，已委托律师4次发出通知函件，而对方未按规定时间采取措施，使其付出高昂代价，大连实德称公司在2010年10月将三栋厂房交给大连海翔腾珑房屋拆除工程有限公司，大连海翔向公司提出违约索赔2000万元。

大元股份也有苦衷，董秘朱立新表示，公司机器设备、人员安置的拆迁补偿还没到位，大连分公司目前的困境也是由于2009年转让大连实德股权的关联交易所造成，公司将会论证这笔关联交易是否存在损害上市公司

利益的问题，如若存在，将追究关联方的责任。

“一个要搬，一个不搬，双方态度都很强硬。”一位参与过双方谈判的人士介绍，刚开始大连实德连拆迁补偿款的事情也不愿谈，后来有所缓和，不过对于大元股份提到的2009年关联交易问题，依然不愿意谈。据了解，协调此事的大连实德方负责人为大连实德副总裁王德华，记者就此事拨打其电话，拨打多次后对方关机，发给对方的采访要求也没有获得回应。

牺牲品

大元股份大连分公司是资本运作的工具，也是牺牲品。

从2001年注入大元股份之后，大连分公司经营一直不理想。机器设备以及技术产品都很好。”大连分公司总经理周家华表示，大连分公司以PVC材料生产门制品，部分原料还需进口，产品高端，但技术难度很大，全世界能生产的也就10多家，中国只有两家，公司多年来一直在摸索，现在8年过去，技术终于成熟了。”

周家华表示，公司人造木产品与实木产品在观感和物理性能上均相差无几，产品零甲醛，由于加入阻燃材料，还可以防火，其保暖性能也比实木更好，但由于公司产品过去比实木门价格高太多，所以消费者的接受需要一个过程。现在接受的主要是中高端消费者，山东东营有个经销商每年都卖出300万~400万元，主要靠口碑相传，当地人消费能力较强。”近年来实木门价格也有不小提高，和人造木门之间的价格相差已不大。

大连分公司产品还有一个优点，由于是机械化生产，公司在接到订单

转让款为1.2亿元，大元股份认为，大连实德转让之后，相关债权债务已一笔勾销。

宁夏证监局发函中同样关注了该债权债务诉讼问题。

之后1周即可发货，这就使得产品运输半径扩大，而实木门等往往需要1个月以上。

大连分公司年产能1万吨，现在只利用了2000吨。产量达到4000吨就可盈利，到1万吨盈利将很可观。”周家华表示，产能越大，单位效益越高，即使在目前情况下，现金流依然可以保证，亏损主要是机器设备折旧”。至于产能无法上去的原因，他认为除了技术、市场，关键在于投入不到位，公司产品很少宣传。大连实德的塑窗业务，动不动就是十多万吨年产能，相比之下，大连分公司产能过小。

去年，由于交接后管理不到位，大连分公司曾出现经营问题，停发过一段时间工资，今年经营情况有所好转，不过在这个节骨眼上，遇到停水停电难题，让周家华为这家工厂的前途担忧起来。

大连实德提议大连分公司租赁长兴岛工业园区厂房，不过由于该厂房依然属于大连实德，大元股份已不愿和其搅在一起。

从某种意义上说，大连分公司是大连实德资本运作的牺牲品，公司所有权被转来转去，业务发展并未获得支持，2006年大连实德掌管大连分公司次年，公司产值达到4000万元，此后一直走下坡路。大元股份下属子公司中宝碳纤维同样如此，两家公司均原属大连实德，注入时号称技术先进，引进外资生产线，但外资生产线并未运作，技术磨合时间长却迟迟不见效益，为了保壳，大元股份已卖掉中宝碳纤维40%股权。

从另一个角度看，大连分公司留在大元股份的日子也不一定会好过，大元股份已明确未来主业是黄金开采，公司高管并不熟悉大连分公司的相关业务。

(向南 柴月)

四川长虹再造声势 期盼执掌新一轮智能家电牛耳

证券时报记者 华雪

近日，四川长虹（600839）召开价值规模双增长，迈向千亿大长虹”媒体沟通会，长虹集团副董事长、四川长虹总经理刘体斌宣称，未来三年，四川长虹控股股东长虹集团将成为千亿企业，即到2013年，力争销售收入突破1000亿元、净资产倍增至400亿元。到2015年，长虹集团整体收入突破1500亿元。据了解，长虹集团90%的业务均为四川长虹所有。

在证券市场上，四川长虹即将面临5.73亿份长虹认股权证行权，在此背景下，四川长虹高管及七大产业

集团董事长齐亮相，重新理清四川长虹的产业战略定位及长虹未来的走向显得尤为必要。

长虹的智能战略

作为智能化技术与内容服务的提供者，长虹将凭借自主研发的国家“十一五重大科技专项”的“智能轩辕技术软件平台”、国家“核高基”重大科技专项的智能电视驱动芯片及系统级（SOC）智能芯片，打造开放式的自主技术创新体系，致力于智能平台、智能应用、智能操控三大体系建设，并在此基础上，大力推进以智能电视为中心的智能家居，以智能手机等为

主的移动智能终端，满足消费者人机对话、自动操控等应用需求，为消费者创造自在快乐的生活空间。刘体斌称，这便是长虹基于当前产业环境、时代背景下对“智能战略”的思考。

同时，长虹将在拥有工业设计、嵌入式软件、IC设计、工程技术、可靠性技术和变频技术等六大核心能力的基础上，进一步加大自主创新力度，提升综合竞争力与盈利能力。

长虹的三个转型

据悉，长虹未来将实现三个方面的转型。一是从装配型制造业向高端制造业转型。持续推进等离子显示板

（PDP）、液晶显示器（LCD）、有机发光二极管（OLED）等核心智能显示器件和智能压缩机项目的建设和合作，提升产业链关键资源的拥有权。

二是从纯制造业向以制造业为基础的服务业转型。通过整合内部优势资源，围绕电子商务和专卖店两大渠道建设，建立起基于制造基础的服务产业化的长虹佳华IT数码分销业务、长虹民生物流公司、承担家电维修服务的快益点公司、以信息化咨询与软件开发为主的虹信软件公司、覆盖三四级市场（县乡镇）家电连锁专卖渠道的乐家易公司及废旧家电回收和深加工处理的格润公司，为内外部客户提供完整、独特、高附加值的

整体解决方案。特别需要强调的是，将进一步强化三四级市场的终端渠道建设，建立长虹自己的连锁经营店，2011年的目标是3000家，2013年10000家。

三是从本土企业向国际化企业转型。以海外分公司为战略根据地，重点巩固欧洲市场、突破北美市场，有计划实施自主品牌业务推广，力争用3到5年的时间，海外销售收入占比由目前的10%提高到20%以上。

五年再造一个长虹

刘体斌说，长虹的目标是，在全球成为受人尊重和信赖的企业，是中国的长虹，也是世界的长虹。到2013

年，电视市场占有率实现全国第一，冰箱压缩机产销规模突破3000万台，市场占有率实现全球第一，稳固多媒体产业集群及白电产业集群在国内的领导地位，重塑行业龙头形象，长虹总体销售收入达到1000亿元。到2015年，公司计划整体收入将达到1500亿元，再造一个长虹。

四川长虹投资总监杨军称，为实现集团公司的千亿目标，长虹将产业经营和资本经营并重，用资本运作来拓展来自白电和黑电的产业空间，也会通过资本手段实现资本增值。近期集团增持四川长虹股权，说明经过这么长时间的调整，长虹已经开始走上坡路。