

农村产权制度改革启动 衍生服务构建智慧农村

走访平乡县农村产权交易中心,看神州信息如何抢先布局

证券时报记者 马晨雨

近日,国务院印发《关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》,旨在进一步深化农村金融改革创新,引导农村土地经营权有序流转,做好农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点工作。可以预见,农村产权流转市场或将迎来新的发展契机。

而在2014年,神州信息(000555)就通过并购农业信息化领军企业中农信切入农村土地确权市场,开始布局智慧农村战略。近一年来,神州信息已在河北、湖南、贵州、云南、吉林等省份布局了农村信息化服务的相关业务。其中,仅在河北省,公司已与55个县签订了合作协议。在河北省首批6个农村产权制度改革工作试点县里,神州信息参与建立的平乡县农村产权交易中心自去年4月建成至今,已经运行了1年多的时间。

如今,平乡县的产权交易中心运转情况如何?神州信息在其中的定位又是什么?面对巨大的市场,神州信息的智慧农村战略布局又怎样开展?带着上述疑问,证券时报记者来到河北省平乡县,对平乡县农工委书记霍新广、神州信息副总裁张丹丹以及通过产权交易中心实现了土地承包规模化经营的农户代表进行了采访。

农村土地确权 大规模启动

河北省平乡县是国家级贫困县,下辖4个乡镇、253个行政村,总人口32万人,耕地面积达到41.5万亩。

农村产权制度改革主要分两大步,第一是确权,第二是搭建平台,即产权交易中心,最终实现权属明确、流转顺畅、保护严格的现代农村产权制度体系。平乡县2014年完成了一半行政村的的确权工作,到今年年底要完成85%以上行政村的的确权工作。”平乡县农工委书记霍新广说。

霍新广所说的确权,是指以科学测绘的手段对农民承包土地加以确认,以经纬度、四至线的方式明确标注,使得农民承包经营权得以规范和切实保障。土地确权旨在解决农村土地所有权、承包权、经营权三权分立的问题,并为土地流转的顺利推进奠定基础,是农村土地改革的前提。2013年的中央一号文件,要求用5年时间基本完成农村土地承包经营权确权登记颁证工作。

根据规划,土地确权服务的招投标采购需求在2013-2017年集中释放。目前,中央对土地承包经营权确权提供的价格是每亩35元,以全国20.27亿亩耕地为基数估算,市场规模将达数百亿元。从2015年开始,全国各省市的土地确权工作开始大规模启动,土地确权服务的市场需求开始爆发。

作为最早对农村土地确权进行分析和研究的公司,神州信息并购的中农信早在1998年就开始了土地确权工作。现在,它已通过国家农业部主管部门评审,是国内拥有农村土地确权平台的6家公司之一,占据了超过20%的土地确权试点份额。随着农村土地确权的全面展开,中农信未来5年业绩有望快速增长。

面对巨大的市场空间,神州信息副总裁张丹丹没有沾沾自喜。确权这个市场只有这么大,5年之后该怎么发展?我们更看重的是在确权的基础上,未来还能开发出哪些更能带来长远收益的业务。”张丹丹所瞄准的,正是基于土地确权基础上的农村产权交易平台,以及后续更广阔的衍生业务。

发力产权交易平台

根据规划,农村产权交易中心的发展方向最终要走向市场化。正是政府管理和市场运作的双向需求,促成了平乡县与神州信息的合作。今年6月,双方签订合作协议,县政府做行政范围之内的业务,公司负责平台的数据运营、维护及后续的衍生服务。

选择与神州信息合作,主要考虑到神州信息的资金优势以及在信息服务领域的优势,包括市场化管理优势。



上图为平乡县农村产权交易中心的土地流转信息屏。下图为农村土地确权证、流转证和他项权利证。

资料图

目前平乡县交易网站已开通,交易软件已安装,下一步将在信息及时和互联网上开发相应的信息化服务。”霍新广表示。

据悉,目前在土地确权市场共有6家相对活跃且具备一定规模的公司,其中2家是纯软件公司,其它均是测绘公司,中农信在其中一直占据主导地位。公司现已将业务延伸到流转市场,做附加值更高的交易服务。无论是谁做确权,信息都会录入交易平台,平乡县的产权交易中心就是我们的一个样板。”张丹丹说道。

据介绍,平乡县农村产权交易中心是在原农村土地流转交易中心基础上搭建的,是一个以土地为主,集物权、股权、产权等农村生产要素为一体的综合性专业化产权登记与交易服务平台。中心设产权登记、产权交易、产权抵押、产权评估、产权收储五个服务职能。

农民通过该平台可将手中不耕作的土地进行流转,与希望承包土地实现大规模生产经营的农户进行交易,后者还可凭借《农村土地承包

经营权证》换取《土地承包经营权他项权利证明》到银行进行抵押贷款,这样一来,土地资源得到了充分利用,交易双方更能从中受益。

截至8月份,中心共发布信息300多条,受理农村土地承包经营权产权交易项目25宗,挂牌15宗,涉及土地20973亩;办理了抵押贷款11笔,合计150万元,共受理了400多万元的贷款申请,目前还有很多正在审理过程当中。

今年7月,河北省首批6个县级农村产权流转交易中心正式揭牌成立,除平乡外,还包括邱县、张北、抚宁、玉田和枣强,其中,平乡和邱县已经于去年建设并试运行。在神州信息的技术支持与指导下,6个交易中心的农村产权流转交易信息即将实现共享和互联互通,未来随着相关政策的推进,信息的共享范围还将推广扩大至全省。

掘金衍生服务

平乡县只是神州信息在农村信息化市场布局的冰山一角。据了解,除河

土地流转信息化让农民受益良多

证券时报记者 马晨雨

原来农民进行土地交易是私婚,现在变成明媒正娶了。这要归功于产权交易平台的搭建,谁想租地,只要在交易中心填个表即可,整个过程透明、正规并受到保护。”平乡县产权交易中心的某负责人向证券时报记者介绍。

在城市化浪潮下,年轻人不愿意种地,选择出去打工,老人的身体状况又不足以支撑繁重的农活,农民将土地流转出去的意愿日益增强。目前,我国农户的土地流转多数还是自发性的私下交易,运作不规范,出租与承租双方的权益无法得到保障,实际问题突出。在土地确权

之后,正是因为土地有了“身份证”,农民吃了“定心丸”,才敢放心地把土地流转出去。

种粮大户董丙坤介绍,在没有交易中心和确权证之前,承包土地只能每年一签约,不敢大规模投资发展,现在的合同是15年,可以放心去投入经营了。”

值得一提的是,在土地有了确权证后,通过产权交易中心,董丙坤办理了土地经营许可证,并以此为抵押物,从邢台银行申请到了20万元的贷款用来购买种子和化肥。如果按照过去私下交易的方式,董丙坤很难从银行获得贷款支持。

农场主陈志强也是平乡县农村产权制度改革的受益者。过去

北省外,目前公司已经成功进入吉林、贵州、湖南、云南等农业大省,并获得独家开展土地确权管理系统及建立农村产权交易平台的合作机会。

根据每个省的具体情况,公司切入的合作模式也不尽相同,合作伙伴涉及政府相关部门、地方企业等主体,与其共同开展土地确权、产权交易平台建设、农业信息化等业务,充分发挥合作伙伴在本地优势资源,整合农业产业、信息和服务产业的深度资源,实现双方优势互补,互利共赢。”张丹丹说。

广泛布局背后,是神州信息智慧农村的战略规划。土地确权只是神州信息智慧农业战略的第一步,伴随农村地理信息服务及农业农村软件销售业务的开展,其所积累的技术及客户资源将成为第二阶段发展的重要基础。据初步测算,国内由农村土地交易带动的服务市场规模每年可达几千亿元。

未来,基于交易数据和农业数据的积累,神州信息将围绕客户和数据两大资源,提供更进一步的增值服务,打造包括农村土地征信、农业技

农村产权制度改革主要分两大步,第一是确权,第二是搭建产权交易中心,最终实现权属明确、流转顺畅、保护严格的现代农村产权制度体系。

在此基础上,神州信息计划提供更进一步的增值服务,打造包括农村土地征信、农业技术服务、农资营销服务、农产品流通服务等在内的云平台,实现生态体系的全面整合。

不过,此前茂业商厦曾希望成商集团直接参与认购茂业控股,但该建议遭到上市公司董事会否决。对于拒绝原因,成商集团董事长高宏彪曾向证券时报记者表示,首先,截至今年6月30日,公司账面现金仅为4300多万元,财务状况不足以支持参与该次挂牌交易;其次,公司尚未完成对茂业商厦控制的华南区域百货资产的整合,现阶段还没有这么多精力来参与茂业控股的并购,若贸然参与,则可能会影响公司实际经营的稳定性,这些都应该分阶段一步一步进行。

张丹丹介绍,土地一旦实现流转就会形成规模化生产,从而释放大量需求,通过产权交易平台,依靠大数据资源,以互联网为手段,公司将覆盖农民生产的产前、产中、产后形成一整套衍生服务体系,包括种子、化肥、咨询、评估、担保、金融、租赁等贯穿整个产业链。

在这个过程中,神州信息也在结合业务发展的需求,不断补充和提升业务能力。今年7月,中农信收购旗硕科技,增强农业物联网技术能力,扩充包括现代农业生产管控、质量追溯的智能硬件及大数据平台的业务能力,进一步打造集农村金融征信、保险、精准营销等于一体的商业模式,实现数据的闭环。

以土地这一最根本的农业生产资源和数据为基础,神州信息正全面构建农村产业服务链,用现代信息技术推动我国现代农业的健康发展。

控股股东暂收茂业控股或择时注入成商集团

证券时报记者 唐强

今年以来,成商集团(600828)的资产重组案剧情此起彼伏,茂业系”旗下百货资产整合全面启动。9月15日,在一片争议声中,成商集团高价收购大股东百货资产的议案最终获得股东大会通过。此外,因筹划另一起资产重组事项,公司股票继续停牌至今。今日,控股股东深圳茂业商厦有限公司(下称“茂业商厦”)又发布承诺函,在其控股子公司中兆投资管理有限公司(下称“中兆投资”)受让秦皇岛茂业控股有限公司(下称“茂业控股”)100%股权后的4年内,拟适时优先向成商集团转让茂业控股的百货类资产。有业内人士指出,基于同业竞争等因素,再联系“茂业系”近期的一系列举措,成商集团未来将进一步整合资源,极有可能成为“茂业系”唯一百货平台。

直接置入上市公司被否

成商集团今日发布公告,2015年9月17日,公司收到控股股东茂业商厦的承诺函。

此前,茂业商厦下属控股子公司中兆投资已参与受让茂业物流(000889)在北京产权交易所公开挂牌转让茂业控股100%股权,并确定为唯一意向受让方。茂业商厦作出承诺,该股权转让如最终成交,在未来成商集团认为合适的时机且不晚于受让标的资产后的48个月内,在成商集团同意受让的情况下,将优先向其转让茂业控股下属的百货类资产。

不过,此前茂业商厦曾希望成商集团直接参与认购茂业控股,但该建议遭到上市公司董事会否决。对于拒绝原因,成商集团董事长高宏彪曾向证券时报记者表示,首先,截至今年6月30日,公司账面现金仅为4300多万元,财务状况不足以支持参与该次挂牌交易;其次,公司尚未完成对茂业商厦控制的华南区域百货资产的整合,现阶段还没有这么多精力来参与茂业控股的并购,若贸然参与,则可能会影响公司实际经营的稳定性,这些都应该分阶段一步一步进行。

截至2014年12月31日,标的资产的评估值为22亿元,茂业物流以该评估结果为参考依据,并于8月10日正式在北交所以22亿元的价格挂牌转让茂业控股。

然而,8月10日至21日的10个工作日日期内,茂业物流未能征集到符合条件的意向受让方。由此,茂业物流董事会审议了重新挂牌转让标的资产相关事项,申请进行第二次公开挂牌转让,并拟将茂业控股的挂牌价格调整为18亿元,较前次挂牌价格下调约20%,其他交易条款不变。

至8月底,茂业控股第二次公开挂牌仍未征集到意向受让方。无奈之下,9月2日茂业物流披露第三次挂牌公告,茂业控股100%股权挂牌价格下调至14亿元,相较最初的22亿元,折价幅度接近四成。

据茂业物流资产出售预案披露,茂业控股拥有4家百货门店,地处秦皇岛市中心商圈,且有大量的商业物业资产。不过,在预案中茂业物流也指出,随着电子商务消费热潮不断增长,实体百货零售行业面临转型挑战;高端零售消费出现下滑,购物卡销售增长乏力;秦皇岛百货零售市场逐渐饱和,未来发展空间较为有限。

财务数据方面,2013年至2015年前5月,茂业控股分别完成营业收入21亿元、19亿元和8亿元;扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别为9874万元、9047万元和5030万元。