

# 海航连发六问质疑\*ST九龙案判决 李勤夫方董事会正编制半年报

证券时报记者 仁际宇 张昊昱

虽然海航系对\*ST九龙(600555)的控制已经获得了监管部门认可,但海航系与李勤夫方面的隔空对峙则因最新出炉的股权转让纠纷案审判结果,变得更为激烈和复杂。

\*ST九龙今日公布了上海一中院有关海航系与李勤夫股权转让纠纷的判决理由,对于控制权单独定价的认定引发了海航系的强烈质疑。而据记者了解,李勤夫方面正在根据法院的判决要求撤销海航系此前的股东大会决议。

## 未公开的框架协议

根据\*ST九龙今日披露的法院判决书,2011年2月19日,李勤夫旗下的平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司、Resort Property International Ltd、香港财富控股有限公司、平湖九龙山会展有限公司与海航置业控股(集团)有限公司、上海海航大新华置业有限公司(现名为上海大新华实业有限公司)、香港海航置业控股(集团)有限公司签署了一份框架协议。

证券时报记者获得的一份框架协议全文显示,李勤夫和海航系方面当时签署的协议内容包括5个部分,分别是李勤夫控制下的公司向海航系出售\*ST九龙A股约2.9亿股,占总股本的22.74%;李勤夫控制下的公司向海航系出售\*ST九龙B股约9335.5万股,占总股本的7.16%;付款协议;工作流程;李勤夫向海航系出售九龙山游艇俱乐部(平湖)有限公司60%的股权。

该份首次曝光的框架协议,与2011年3月\*ST九龙公布的详式权益变动书中披露的李勤夫方面与海航系的交易有雷同之处。其中有关\*ST九龙A、B股交易的内容基本一致,交易完成后,海航系将合计持有\*ST九龙29%的股权,成为控股方。但\*ST九龙彼时的公告中并没有披露有关九龙山游艇俱乐部的交易情况。

证券时报记者注意到,此份框架协议由李勤夫及海航方面的朱卫军等共同签署。根据上述框架协议,李勤夫和海航系的交易总价为25亿元。

## 控制权作价6.69亿

\*ST九龙今日公布的法院判决书中显示,李勤夫方面主张,海航系按照李勤夫要求向上海鹏挚投资事务所支付的约6.69亿元资金,是用于购买对\*ST九龙的“控制权”。一审法院认可了李勤夫方面提出的该控制权概念。

法院认为,框架协议约定交易总额为25亿元,其中具体转让标的资产仅为\*ST九龙部分A、B股股权和九龙山游艇俱乐部的部分股权,3项资产

### 法院判决认为:

在海航方面已支付的16.9亿元中,6.69亿元属于“控制权对价”,因此并没有支付全部股权转让对价。

### 海航对判决的6点质疑:

- ① 价值6.69亿元的交易是否需双方书面约定
- ② 支付6.69亿的控制权对价会获得怎样的权利
- ③ 上市公司控制权交易是否可以在交易所公告
- ④ 是否可以不向证监会报备
- ⑤ 这样的交易是否逃避监管、损害公共利益
- ⑥ 这种交易是否违反法律禁止性规定



认同。在\*ST九龙今日的公告中,海航系连续使用了6个反问句,提出了6点质疑。如海航方面只想要知道:海航支付6.685亿的所谓控制权款项究竟向平湖九龙山买到了什么方面的控制,海航又将会获得什么内容的控制?”等。

对于判决,海航系还表示,海航系没有也需要有独立于\*ST九龙29.9%股份之外的场外控制权交易,海航系将向上海市高院提起上诉。

而对于李勤夫与海航系签署的框架协议,一位接近海航系的知情人士告诉记者:框架协议先于上市公司公告的A、B股转让协议而存在,时间上后者应更有效力。”

而且总价25亿元的框架协议包括多宗资产,其中九龙山游艇俱乐部的部分股权价值如何,框架协议没有披露,仅有判决文件中李勤夫方面宣称的约1.6亿元,海航系甚至到目前为止没有对该公司进行尽职调查。所以,以25亿元的总额和16.9亿元的股权转让费用估计所谓的控制权对价显然非常不严谨。”上述知情人士表示。

### 李勤夫的后招

证券时报记者了解到,在法院作出裁决后,李勤夫方面正在筹划利用这一有利判决恢复自身对\*ST九龙的实际控制。

2012年12月21日,海航系召开股东大会,选举产生了新的\*ST九龙董事会和监事会。但由于李勤夫为首的原董事会迟迟拒绝交权,导致了\*ST九龙产生了双头董事会的尴尬局面。2013年7月24日,监管部门正式认可了海航系新董事会的合法性,并关闭了原董事会的信披渠道。

对于这种尴尬局面,2月7日,李勤夫旗下的平湖九龙山宣布起诉\*ST九龙和海航置业,以部分股权转让款未支付、不具备股东大会召集人资格为由,请求法院判令撤销股东大会决议。一旦股东大会决议撤销,海航系组织的董事会可能失去合法性,李勤夫为首的原董事会可能重新控制上市公司。

昨日,一位接近李勤夫的人士告诉证券时报记者,上述诉讼的受理法院认为,该案件与上海一中院审理的上述股权纠纷案有关联性,所以一直在等待上海一中院判决结果而未开庭。

该人士表示,随着一审判决的出炉,李勤夫请求撤销股东大会决议的案件预计将于近期开庭。

此前,\*ST九龙董事会曾发布公告称,李勤夫为首的原董事会拒绝移交财务资料,使上市公司披露2013年半年报遇到障碍。但昨日李勤夫方面表示,李勤夫控制下的董事会和财务部门正在编制半年报。

相加总额不足25亿元。因此各方在订立框架协议之时势必已将上述三项股权转让之外的其他内容包含在内”。

同时,法院也认为,李勤夫方面在要求海航系向鹏挚投资付款的委托付款通知书中明确表示,此笔款项是根据双方签署的框架协议,将\*ST九龙控制权转让给海航方面的对价,且海航方面按照要求进行了支付。据此,法

院认定,即便在框架协议中没有出现控制权的概念,但各方一致认可在框架协议项下蕴含着标的公司控制权,且该部分控制权是有对价的”。

记者注意到,在框架协议中,双方确无约定有关“控制权”的对价,在此后披露的\*ST九龙A、B股交易中也未涉及这方面的约定。

对一审法院的判决,海航系并不

# 前海第三块地今日敲定买主 港资房企最有希望夺标

如不出意外,  
该地块将成为今  
年深圳新的总价  
地王。

证券时报记者 冯尧

在卓越集团以124亿元总价拿下前海出让的两块地后,前海首批出让地块中的最后一块地也将在今日确定买主。而该地块的起始价就已经高达67.2亿元,如不出意外,该地块将成为今年深圳总价地王。

此前,外界猜疑该最后一块地已有较为明确的意向买主,招标是为其“量身定制”。据接近深圳规划和国土资源委员会人士向记者坦言,官方确实更倾向于让港资开发商介入开发,不过也不排除在香港上市的内地开发商拿下该地块。

### 土地溢价料不高

据公开资料显示,前海第3块地编号为T201-0078,位于桂湾片区二单元02街坊,占地面积6.18万平方米。该地块与首批出让的其他两宗地块一样,为商业性办公地块,但是该地块面积最大,建筑面积达到50.3万平方米,其出让起始价达67.2亿元。该地块起始楼面价为1.34万元/平方米。

对于该地块的最终成交价,深圳一位房地产业内人士对记者分析,地块单位楼面建筑价会与前两宗地块不相上下,即每平方米1.6万元左右。

如果照此计算,地块成交价可能在80亿元左右。”他预计。

不过,上述人士坦言,由于这一地块价格定位清晰,自用面积太大,对房企的吸引力远不如前两宗地,因此土地溢价应该不会太高。他预计,该地块土地溢价不会超过30%。

尽管业界猜测该地块溢价不会超过此前出让的两块地,但该地块凭借

其大体量,仍很有可能成为深圳今年总价地王。在上月底,前海首批两块土地出让时,共吸引了万科、绿地、世茂、华润置地、金融街等房企参与,但该两幅土地却由深圳卓越集团以约123.69亿元收入囊中。其中,T201-0077宗地成交51.89亿元,溢价48.26%。而T201-0075宗地成交价71.80亿元,溢价达52.77%。

### 并非一般商业用地

另外,前海方面对该地块的买主设定了较为苛刻的条件。出让文件要求,买家应在香港联交所上市企业,截至2013年6月24日市值不低于400亿港元且2012年会计年度的营业收入不低于200亿元人民币或等值外币。

出让文件还要求,在竞买前,买家与不少于3家境外的世界500强金融机构或其控股的一级子公司签署入驻该项目的合作意向。

一位接近深圳规土委人士坦言,官方确实更倾向于让港资开发商介入开发,因此才制定了一系列严格条件。

对于前海土地开发,官方会在各个环节严格监控。对于开工竣工时间节点都会有关要求”。他表示。

对于此种严格要求,外界猜疑此地块已有较为明确的意向买主,招标是为其“量身定制”。此前,前海方面也曾透露,已经向香港新世界集团、新鸿基地产等财团征询意见,并邀请他们参与前海建设。不过上述人士同时表示,不排除在香港上市的内地开发商会拿下该地块。

值得注意的是,出让条件还规定,该地块竞买人竞得一年内,须在前海深港合作区设立具有独立法人资格的全国性或区域性运营总部,到2015年实现年度营业收入不低于100亿元;项目建成后两年内,年度纳税额不低于10亿元;在签订出让合同前,须与前海管理局签订本宗地《产业发展协议书》。

这也意味着,此地块不仅是一般商业用地,更有总部经济的特征。目前业内猜测,包括嘉里建设、新鸿基、新世界、和黄等港资开发商均有可能介入该地块出让。

# 温州限购令调整首周 成交量环比增148%

证券时报记者 李小平

日前,证券时报记者从温州方面获悉,自温州限购令出现调整后,温州市民对楼市的关注度明显提升,温州楼市成交量也在新政后飙升。

### 成交量变化明显

温州限购令松绑的消息发出之后,温州楼市开始发生变化,特别是一些之前受到限购令限制的市民,开始关注起市场。

一位21世纪不动产(温州)的地产经纪人称,在经历之前长时间的低迷之后,温州楼市新政让一些购房者的心灵预期发生了变化。自限购令调整在外界传开后,咨询的客户明显增加,原来一天接到的电话也就是1-2个,现在至少有6-7个。

平安易居(温州)的区域经理王超爱称,近段时间以来,该公司虽然挂牌量没有明显上升,但一些意向客户的成交速度有所加快,买卖双方的议价空间也开始缩小。尤其是一些改善型客户不断增多,看房量也明显上升。

温州市房管局网上销售系统数据显示,8月1日-14日,温州市商品房网签数量已经突破2000套,达到了2374套。而今年6月、7月,温州市商品房网签数量为2861套和2382套。

数据还显示,8月8日,温州市商品房网签数量近400套,达到388套,创下了今年以来温州楼市成交量新高。温州楼市新政出台前一周,即7月31日-8月6日,温州楼市的成交量为657套,日均成交不足百套,为93.86套。而在新政后一周,即8月7日-13日,温州楼市的成交量达到1629套,日均成交近232.71套。也就是说,在限购令放松后第一周,温州楼市成交量环比增长147.95%。

# 反贿赂调查冲击医药业 影响属短期性质

见习记者 杨苏

强台风“尤特”过境,葛兰素史克GSK贿赂丑闻引发的反贿赂风暴也愈演愈烈。昨日,工商总局通知将针对医药购销、医疗服务等关乎人民群众切身利益的行业,展开3个月的反贿赂调查。

不过,日信证券医药分析师陈国栋向记者表示,近几年商业贿赂现象再度抬头,表明问题根治需要推进医疗体制的改革,但本次调查力度应当不会超过2006年整治风暴。申银万国对事件影响的结论同样为,看上去可怕,但影响可能是短期的”。

### 三个月治理行动

国家工商总局官网称,日前向全国系统发出通知,自8月15日至11月底,在全国范围开展不正当竞争专项整治行动。

通知要求,各地工商机关在专项行动中从整治损害人民群众切身利益的不正当竞争行为入手,坚持什么问题突出就解决什么问题,什么问题紧迫就抓紧解决什么问题”。

医药行业的诸多问题首当其冲。工商总局要求,各级工商机关,以医药购销、医疗服务等关乎人民群众切身利益的行业为重点,严厉查处招投标过程中的商业贿赂行为。

或受此影响,昨日医药股纷纷下跌。通达信数据显示,医药行业145只股票均涨幅为-2.32%,列昨日沪深两市行业跌幅榜第二位。

对此,陈国栋向记者分析,上述调查事件成为了药企普跌的导火索,尤其在整体行业估值不低的情况下。不过目前没有看到政府部门公布的相应细则,相信本次调查力度不会超过2006年度的整治风暴。

值得一提的是,本次整治并非仅针对医药行业。上述通知称,对其他不正

当竞争行为也要依法查处,如公用企业和具有独占地位企业滥用优势地位损害其他经营者和消费者权益的行为。

### 影响可能是短期的

一直以来,上市药企销售费用和管理费用居高不下,导致了不少公司高毛利与低净利的怪现象。

这些费用包括学术推广费、差旅费、广告费、业务招待费、促销费等。陈国栋介绍,分情况来看,销售费用比较大的最大可能是一些药企进行了“高开票”,比如走医院渠道或者进行学术推广等的药品厂商在这方面会高一些。

此次整治源于GSK贿赂丑闻的逐渐发酵。不过,陈国栋指出,根治要从整个制度着手。因为医药领域的商业贿赂问题解决起来比较复杂,如果整体医疗制度没有大的变化,只单纯针对商业贿赂入手则收效有限。特别是在2006年已经有过相应的整治风

暴,但是过了几年后,贿赂问题仍然腐草再生。

申银万国认为,反贿赂风暴看上去可怕,但影响可能是短期的。以史为鉴,之前几次调查之后行业依然恢复正常。此次整治也也没什么不同,原因是导致这些非法行为的有问题的中国医疗体系没有根本改变。

在影响方面,申万表示对医药企业影响较大,将减少拜访等活动,但是对医生一方影响不大。因为医疗服务需求比较刚性,这主要由人口老龄化、不断上升的城镇化以及慢性病发病率驱动。

无论如何,在政府职能部门开展整治行动的背景下,一些拥有优秀产品同时进行合规推广的药企将最为受益。

记者在采访中了解到,医药行业上市公司的整体估值会否调整,还需要继续观察本次反贿赂是否会大规模、长时间地进行下去。从长期来看,医药行业仍然是朝阳行业。