

广州造纸打包清理房地产业务

七家公司挂牌价合计1.66亿元

□本报记者 林赫

近日,广州产权交易所同时挂牌了7宗房地产公司的股权转让项目,其中包括房地产开发公司、房地产中介公司、工程咨询监理公司和物业公司。转让方均为广州造纸集团有限公司。其中,挂牌价格最高的资产为广州城建开发兴业房地产中介有限公司48%股权,报价11978.89万元;挂牌价格最低项目为广州城建开发物业有限公司5%股权,报价为104万元。7宗项目挂牌价格合计为16594.61万元。

七项目须一并受让

为尽快剥离房地产辅业,广州造纸集团拟打包转让7家公司股权。意向受让方在收购其中1宗项目时须同时受买其他6宗项目。本次股权转让不接受联合体收购。

公告显示,广州造纸集团本次一并转让的项目包括:广州市兴城实业发展有限公司5%股权、广州怡城物业管理有限公司14.32%股权、广州城建开发兴业房地产中介有限公司48%股权、广州城建开发物业有限公司5%股权、广州城建开发景城房地产有限公司5%股权、广州城建开发宏城车场物业管理有限公司18.74%股权、广州城建开发工程咨询监理有限公司35%股权。

本次转让的标的资产类型较多,盈利状况不一,受让方同时看中这些资产的可能性似乎较小。不过从转让方开出的条件看,受让方可能已有人选。而7家公司的其他股东均表示,将放弃行使优先购买权。

根据转让方要求,意向受让方的成立年限应高于7年,依法存续的中国境内企业法人(不含港澳台地区),且含有国有股权成分;意向受让方注册资本及实收资本均高于人民币18亿元,且主营业务为房地产开发;意向受让方应具备国家一级房地产开发资质,营业收入连续4年(2007年-2010年)每年高于人民币10亿元;意向受让方或其实际控制人需在香港联合交易所上市;意向受让方连续4年的资产总额不低于人民币95亿元;意向受让方应提交截至2011年6月30日不少于人民币2亿元的资金存款证明文件;另外,意向受让方须连续6年以上获得市级以上工商行政管理局评定的“守合同重信用企业”称号。

整体资产质地良好

广州造纸集团本次转让的资产包中,广州市兴城实业发展有限公司和广州城建开发景城房地产有限公司为房地产开发类企业;广州城建开发兴业房地产中介有限公司为房产经纪商;怡城物业、城建开发物业和宏城车场物业为物业管理公司;广州城建开发工程咨询监理有限公司为工程监理和技术服务类公司。除兴城实业去年小幅亏损外,其余6家公司均实现不同程度的盈利。

资料显示,广州城建开发景城房地产公司在广州神岗大坳坝以东、105国道以西地块上开发、销售、出租和经营管理自建商品楼宇;2010年主营业务收入41165.69万元,利润总额1627.27万元,净利润907.23万元;2011年1-7月,主营业务收入13971.15万元,利润总额1300.69万元。公司5%股权挂牌价格为1023.169万元。

广州城建开发兴业房地产中介有限公司从事房地产转让、买卖、租赁的中介服务。2010年主营业务收入16518.2万元,利润总额6922.02万元,净利润5152.99万元;2011年1-7月,主营业务收入7495.78万元,利润总额2125.51万元。公司48%股权挂牌价格为11978.89万元。

广州城建开发工程咨询监理有限公司承接工业、交通建设项目和民用建筑工程的监理,提供建设项目监理技术咨询等。2010年主营业务收入5162.24万元,利润总额307.31万元;今年1-7月,主营业务收入3128.01万元,利润总额204.19万元。公司35%股权挂牌价格为991.32万元。

广州市兴城实业发展有限公司主营写字楼出租,目前尚未产生营业收入,公司去年净利润亏损0.92万元。公司5%股权的挂牌价格为1639.46万元。另外,怡城物业、城建开发物业和宏城车场物业去年均实现数百万元的盈利。怡城物业14.32%股权的挂牌价为260.34万元,城建开发物业5%股权的挂牌价格为104万元,宏城车场物业18.74%股权的挂牌价格为597.43万元。

上海其越置业4.17亿元寻买家

□本报记者 林赫

上海联合产权交易所最近的挂牌信息显示,上海其越置业有限公司100%股权拟以41696.23万元的挂牌价格寻找买家,转让方为上海城投资产经营有限公司。标的公司自2010年4月设立以来,尚未产生营业收入。

上海其越置业主营业务为房地产开发经营、物业管理、室内装潢、实业投资、投资管理以及建筑材料的销售,注册资本2.3亿元。目前,公司负责开发闸北区待开发商品房项目。2011年2月,公司与相关政府职能部门已签订《国有建设用地使用权出让合同》,并已全额支付土地出让金,但尚未取得土地权证。

闸北区商品房项目位于闸北区350街坊,为原上海北郊水质净化厂原址,规划用途为普通商品房,土地使用权面积15999.40平方米。出让宗地规划条件为建筑总面积39999.00平方米,建筑容积率为2.5,最终以规划局批准的方案为准。本次股权及转让涉及附属资产按现状移交。以2011年5月31日为评估基准日,标的公司净资产为41696.23万元。

转让方要求,意向受让方应为在中国境内合法设立并有效存续的企业,不得以委托或信托方式参与受让;须提供银行出具的挂牌期间不低于人民币41829.23万元的存款证明。意向受让方需具有良好的商业信用和社会信誉,无不良市场行为记录。另外,意向受让方必须书面承诺同意,自评估基准日至新营业执照登记日止,其间标的公司产生的经营性盈亏均由受让方享有或承担;转让方不承担任何形式的土地增值税。

资金推动 矿产权交易日渐升温

□本报记者 于萍

今年二季度以来,大宗商品价格接连上涨,使得有色金属、煤炭等资源类公司的市场估值大幅提升,涉矿概念成为资本市场上新的炒作题材。与此同时,产权市场上有关矿权交易的热度也有所升温。目前仅北京国际矿业权交易所上挂牌的矿业权出让及转让项目就超过20宗。游资、机构投资者以及上市公司等纷纷涌入矿权投资,其背后蕴含的风险则值得警惕。

多个矿权项目挂牌

据中国证券报记者的统计,目前正在北京产权交易所、西南联合产权交易所等矿权集中交易的市场上挂牌的矿权项目近40宗,涉及金矿、铜矿、锌矿、磷矿等多个品种。项目所在地包括四川、西藏、内蒙古、陕西等多个省市。

上海联合产权交易所日前发出意向出让公告,西藏某矿业公司100%股权转让。标的公司是一家专业从事矿产品加工销售、开发的公司,在西藏从事矿业开发多年。经营范围包括铁矿开采;矿产品加工、销售。该公司主要的资产包括位于西藏的两个采矿权(铁矿与铬铁矿)、三个探矿权(探矿区内包括铜矿、铜铅矿矿脉及少量伴生金矿)。

据了解,该矿区面积1.90平方公里,开采方式为地下开采,采矿证上的开采规模为5万吨/年。从法律文件上来说这已经是个运营中的铁矿,但实际情况并未建设基础设施及进行开采。矿区内共圈定铁矿体一条,铜金矿体两条。三个探矿权的探矿面积分别为29.11平方公里、22.42平方公里、10.44平方公里,这三个探矿区域明确处于矿脉上,与五矿集团的矿场处于同一矿脉,资源量相当高。

在西南联交所的挂牌项目中,也有6宗矿业权项目拟进行打包转让。转让标的包括金(银)、铅、锌矿、铜金多金属矿等。近期北京产权交易所和上海联合产权交易所还共同主办了中国新兴矿业化工总公司贵州省仁怀市的新兴联发煤矿整体产权及6124.02万元债权、新兴石联煤矿整体产权及6263.69万元债权项目专场推介会。

据业内人士介绍,由于矿产资源从勘探到采掘需要大量资金投入,因此有不少项目资产质地很好但就是缺少资金支持。目前这一波矿产投资的热潮,已经吸引了大批资金进入。某矿产项目在产权所推介时就表示,矿业资源属于稀缺资源,且在热钱进入矿产行业的情况下,不论是出于保证原材料价格,还是以投资为目的,都已经是购进时机。

市场频现涉矿炒作

与产权市场上矿业权交易热度相比,二级市场上的涉矿炒作也不断涌现。今年以来,已有几十家上市公司计划涉足矿产,这其中既包括通过进军上游行业而完善产业链的公司,也有通过矿业投资而谋求业务新格局的企业。

从年初因“石墨矿”而大涨的中国宝安(000009)到近期频繁陷入涉矿传闻的房地产公司,矿业概念股在二级市场上

层出不穷。尤其是近期的房地产公司由于各种涉矿传闻而引发了股价的大幅变动。不久前,多伦股份(600696)和正和股份(600759)在涉矿概念的推动下,股价连续上涨。近期,苏宁环球(000718)和天业股份(600807)均由于大股东手中握有的矿产资源存在注入的可能而引发股价异动。

对此,苏宁环球表示,公司不存在涉及矿业投资事项,三个月内公司不会发起商议和筹划包括涉及矿业投资在内的重大资产重组、收购、资产注入、发行股份等行为。但公司大股东苏宁环球集团有涉矿事项。

目前苏宁集团涉及矿业投资事项,其参股40%的江西环球矿业股份有限公司主要开采生产金、银、铅、锌、钾长石等矿产产品,已取得9个探矿权证和3个采矿权证,目前部分产品已开始开采,大部分产品仍在资源勘探阶段。此外,2011年6月,以苏宁集团为首的苏商新疆投资集团与新疆昌吉回族自治州人民政府签订协议,协议约定昌吉州政府将根据煤化工和石油化工项目建设需要,配置相应的煤炭资源储备。目前,该投资项目处在前期筹备阶段。

事实上,仅从涉矿公司的股价表现来看,其背后炒作资金的身影不断闪现。多伦股份和正和股份在已经澄清传闻后,股价仍保持上涨。私募基金和游资的推波助澜起了直接作用。

投资风险不可小觑

由于矿业投资可能会引发估值变化,二级市场上对涉矿传闻的炒作不断。事实上,即使真正注入矿产资源,由于开发周期较长、矿石品位不同等因素存在,对于公司业绩的影响也难以快速体现。与此同时,产权市场的矿业权交易也有待完善成型。

根据《矿产资源法》及配套法规,矿业权市场由两部分构成,一是以国家矿产资源所有权为核心的一级出让市场,二是以供需关系为核心的二级市场。业内人士指出,矿产权交易较为复杂,涉及到探矿权和采矿权。

目前,我国矿权交易已进入新的增长周期,但矿业权二级市场较为分散,缺乏统一的市场监管体系,多数矿权交易缺乏透明度、规范性,风险也难以得到有效控制。就此,我国各地的产权交易机构都在致力于研究和培育统一的矿权交易市场,以利于矿权的有序流转,北京国际矿业权交易所、天津矿业权交易所相继成立。近期,中国五矿化工进出口商会和北京国际矿业权交易所展开战略合作,双方将在多个领域开展合作。产权市场上的矿权交易正在不断完善。

对于二级市场上针对“矿资源注入概念”的炒作,业内人士也指出,由于矿业投资的复杂性,需要分析矿资源的稀缺性、蕴藏量、矿石品位、开采成本、开采及产出时间等影响业绩的重要因素。再加上矿业投资开发资金量大、投资周期较长,因此整合的过程中也会由于市场波动而产生各种不确定因素,因此对于涉矿公司的投资风险也不可小觑。

中国建材集团

4.7亿元打包出售6公司股权

□本报记者 王锦

上海联合产权交易所日前信息,经国资委批准,中国建筑材料集团公司旗下的中建材投资有限公司拟公开挂牌转让其持有的成都中建投房地产开发有限公司100%股权和深圳中建投投资发展有限公司100%股权,挂牌价格分别为1.7亿元和1.9亿元。

与此同时,中建材投资有限公司也将一并转让旗下4家水泥公司51%股权,挂牌价格合计为1.1亿元。

中建材“退房”

据介绍,成都中建投房地产开发有限公司主要经营范围包括房地产开发、物业管理、房地产经纪。其成立于2010年4月8日,注册资本1亿元,成立当年无营业收入,净利润则亏损96.29万元,今年上半年净利润亏损61.98万元。经评估,以2010年6月30日为评估基准日,其净资产账面值为9841.73万元,评估值则为15447.01万元。

值得注意的是,2010年3月18日,国资委召开新闻发布会要求除了16家以“房地产开发与经

营”为主业的央企之外,其余78家不以地产为主业的央企要有序地退出房地产市场,当时中国建材集团并不在该16家央企名单之内。但离国资委“退房”禁令发出还不到一个月,中国建材集团反而新设成立了成都中建投房地产开发有限公司,并在成立1年多之后又火速转让。

除了评估大幅增值之外,公告还显示,受让方在举牌时须与出让方签署关于成都中建投偿还出让方债务的协议。其中,评估基准日欠出让方2025.26万元。

深圳中建投投资发展有限公司成立于1999年,主营范围包括建筑装饰专项工程设计;装饰装修工程施工;投资兴办实业;新型材料建筑、家居材料、新材料的销售;有关建筑材料及设备、家居材料等技术咨询;物业管理。2010年实现营业收入470.13万元,净利润48.85万元;以2010年6月30日为评估基准日,其净资产账面值为-177.61万元,评估值则为18097.02万元。

意向受让方在举牌时也必须与出让方签署关于深圳中建投偿还出让方债务的协议。其中评估基准日欠出让方4.3亿元。

四水泥公司控股权一并出让

据上海联合产权交易所发布的公告显示,此次股权转让受让方在受让成都中建投房地产开发有限公司的100%股权和深圳中建投投资发展有限公司100%股权时,还须同时受让中建材集团公司下属一并转让的绍兴南方水泥有限公司51%股权、诸暨南方水泥有限公司51%股权、德清加元南方水泥有限公司51%股权、海宁市三狮水泥有限责任公司51%股权。该4家水泥公司股权合计挂牌价格为1.11亿元。

绍兴南方水泥、诸暨南方水泥、德清加元南方水泥目前均由中国建材集团旗下的杭州南方水泥有限公司全资控股。海宁市三狮水泥现由中国建材集团旗下的浙江三狮水泥股份有限公司持有81.51%的股份。除了绍兴南方水泥公司之外,其余三家公司2010年度净利润均为亏损状态。

对于此次6家公司股权的意向受让方,公告要求,须为有效存续的企业法人;须有良好的财务状况,注册资本不低于人民币1亿元;项目不接受联合受让。



本报资料图片

调动市场资源

新兴矿业两煤矿登陆京沪产交所

□本报记者 林赫

中国证券报记者日前获悉,中国新兴矿业化工总公司旗下的贵州两个煤矿项目同时在北京产权交易所和上海联合产权交易所进行预挂牌捆绑转让。该项目将在北京、上海和贵州三地分别举行专场推介会。据产权界人士介绍,这种推介模式在产权交易市场中尚属首次。

寻找合适接盘者

项目同时在京沪两大产权市场预挂牌,并举行专场推介会,这种模式可以充分结合两大产权交易所的优势,更大程度地调动市场资源,为项目寻找更加合适的接盘者。”负责新兴矿业贵州煤矿转让项目的产权经纪机构人士表示。

上述人士透露,该项目将分别于今年8月18日、8月23日及8月24日在北京产权交易所、上海联合产权交易所及贵州产权交易所三地举办专场推介会。

据介绍,本次转让项目包含的资产是:位于贵州省仁怀市的新兴联发煤矿整体产权及6124.02万元债权、新兴石联

煤矿整体产权及6263.69万元债权。业内预计,两煤矿资产和附带的债权合计转让价格约为3.2亿元人民币。最终转让价格以正式挂牌价格为准。

公开资料显示,项目转让方中国新兴矿业化工总公司隶属于央企中国通用技术集团子公司——中国新兴集团总公司。本次拟转让的两大煤矿均为新兴矿业在2007年9月注册成立的全资煤矿,注册资本为3000万元,2008年8月获得贵州省国土资源厅颁发的采矿许可证,有效期至2018年8月。其中,新兴联发煤矿矿井服务年限为24年,新兴石联煤矿矿井服务年限为27年。

截至2011年4月30日,新兴联发煤矿账面资产总额为12025.25万元,负债总额为7290.99万元,所有者权益为2914.26万元;新兴石联煤矿账面资产为12057.04万元,负债总额为8970.10万元,所有者权益为3086.94万元。

煤矿储量可观

据介绍,两煤矿的煤种均为无烟煤。两矿合计批准可生产规模为60万吨/年,储煤量为3048万吨,经济储量约在2400

万吨左右。

资料显示,被转让的两煤矿,尤其是新兴联发煤矿的煤质较高。该煤矿含煤9-13层,其中可采煤层为C5、C7、C12三层,其它为局部可采或不可采煤层,煤类为高发热量的优质无烟煤,发热量在8000卡左右。

知情人士介绍,转让方在技改建设进程中,完全按照国家有关法律法规、规程和标准要求,建立健全并落实了各项安全管理制度。其中新兴石联煤矿建设的主平硐还被遵义市安全部门评为标杆示范工程。截至2011年3月底,新兴联发煤矿、新兴石联煤矿两煤矿技改审批准备工作已基本到位,共取得13项技改审批项目。

据悉,冶炼、化工、建材等行业对无烟煤的需求量较大。标的所在煤矿主要产无烟煤,市场优势明显。且由于客户大多在省内,而矿区有自修的道路直接连通省道,外运条件相对较好。新兴矿业开出的受让资格条件也较为宽松,意向受让方仅需为境内依法成立的企业法人,具备良好的财务状况及支付能力即可。

长江投资

拟转让上海陆交中心20%股权

□本报记者 顾鑫

上海联合产权交易所挂牌项目信息显示,长江投资(600119)拟转让上海陆上货运交易中心有限公司20%的股权,挂牌价格16099万元。受让方受让该项股权后,应同时对陆交中心进行单方面增资2325万股,增资价格为3.4元/股。

上海陆上货运交易中心有限公司为合资企业,经营范围包括普通货运,陆上货物运输信息发布,货运信息咨询,货运代理,物流专业的技术服务、技术咨询,仓储,货物装卸(除港口),房屋设备租赁(除金融租赁)等。

截至2011年6月30日,标的企业资

四川华润万通拟整体转让化工分公司

□本报记者 顾鑫

天津产权交易中心交易项目信息显示,四川华润万通燃气股份有限公司拟转让化工分公司整体产权,挂牌价格4880万元。

四川华润万通燃气股份有限公司化工分公司成立于2001年7月,位于四川省遂宁市市中区仁里镇,经营范围包括生产、销售农用碳酸氢铵,液体无水氨。四川华润万通燃气股份有限公司持有其全部股权。

2010年,标的企业实现营业收入

产总额为34421.47万元,负债总额12482.90万元,净资产为21938.57万元。根据上海东洲资产评估有限公司出具的评估报告,截至2011年3月31日,陆交中心净资产评估值为80470.00万元,20%股权对应的评估总价值为16094万元。

2009年长江投资非公开发行股票募集资金17575万元,对陆交中心公司进行增资,将陆交中心公司注册资本从6100万元增至23675万元,占98.71%的股份。股权转让及增资后,陆交中心的股本结构将为:长江投资持有18635万股,占总股本71.6731%;受让方持有7060万股,占总股本27.1538%;西北物流持有305万股,占总股本1.1731%。

根据遂宁市人民政府安全生产委员会《关于四川华润万通燃气股份有限公司化工分公司整改隐患的通知》,因仁里片区规划的调整和化工分公司现有安全间距不符合相关标准规定,要求化工分公司于2011年12月31日前搬迁。化工分公司全体员工于2011年8月底以前协商解除合同并支付经济补偿金。