

# 产权市场商务服务和金融业交易活跃

□本报记者 钟志敏

中国证券报记者从北京产权交易所和上海联合产权交易所了解到,上周京沪产权市场商务服务业和金融业交易活跃。其中,北京企业国有产权项目中商务服务业成交金额居首,而新增项目挂牌金额最多的住宿和餐饮业;而上海则是金融业成交活跃,上周共成交1.16亿元,新推挂牌金额合计达到13.59亿元。

北京商务服务业交易金额居首

上周,北交所企业国有产权项目成交7.03亿元,较前一周有大幅增长,商务服务业、房地产业、交通运输和仓储业居成交金额前三位。其中,中国电子信息产业集团有限公司下属企业转让的深圳市爱华衡器有限公司

10%股权项目吸引了两家意向受让方参与竞价,最终由一家民营企业以48.27%的溢价率成功受让。

上周,北交所企业国有产权新增挂牌项目总金额5.46亿元,环比持平,住宿和餐饮业、交通运输和仓储业、非金属矿采选业居挂牌金额前三位。其中,中粮集团有限公司旗下子公司持有的三亚天恩实业有限公司100%股权项目挂牌金额为3.3亿元,为上周挂牌金额最大项目;北大方正物产集团有限公司持有的福建方通港口储运有限公司50%股权项目挂牌金额为1.31亿元,是上周重点推荐项目。

国资预挂牌及非国资项目方面,上周北交所推出多宗房产物权及非国资项目。其中,朔州市恒力源房地产开发有限公司持有的

位于山西省朔州市的明珠国际购物广场整体产权项目于上周挂牌转让,挂牌价格为1.37亿元;北京城建集团有限责任公司持有的北京长青国际老年公寓有限公司80%股权及60000万债权项目于上周预挂牌,该项目位于依山傍水的生态城区密云县西田各庄,拥有星级酒店标准的专属会员养老服务,以及中国武警总医院加盟成立的中西医结合医疗中心,值得市场重点关注。

专业交易平台方面,上周北交所集团各专业平台也有多宗重点项目挂牌。其中,中国银河投资管理有限公司持有的上海市肇家浜路212号房产项目在北金所挂牌,挂牌金额为3400万元;工商银行北京亚运村支行持有的北京松下彩色显象管有限公司10%股权转让项目也在北

金所挂牌转让,挂牌金额为7200万元。环交所上周推出辽宁49.3MW风电VER项目,该项目年发电量105697MWH,发电量接入东北电网,项目实施后将通过替代东北电网中部分火电厂的发电量,从而获得温室气体减排效果。

央企产权受青睐

上周,上海产权市场成交金额居首的行业是房地产业,共成交4宗,成交金额合计达到14.19亿元;此外,社会服务业和金融业一周成交金额合计分别达到1.19亿元和1.16亿元。上周,上海君欣房地产发展有限公司20%股权转让项目成功交易。该项目的出让方是上海仪电控股(集团)公司,项目最终被一家异地企业收购,成交价格2.98亿元。

中央企业产权受到各类投资人青睐。上周,上海产权市场有5宗中央企业产权转让项目成功转让。其中,广东南华石油有限公司15%股权转让项目被广东一家私营的能源投资有限公司以1169.91万元价格予以收购;京津同城(天津)投资有限公司40%股权转让项目则被北京一家置业有限公司以1.16亿元价格予以收购。

上周,新推挂牌金额最多的行业是金融业,一周新推挂牌金额合计达到13.59亿元。上海农村商业银行股份有限公司223548446股股份(占总股本的4.47%)转让项目,挂牌价格13.59亿元,中电新视界技术有限公司应收账款、预付账款及存货资产转让项目,挂牌价格1942.39万元,为上周重点推介项目。

## 上海机电转让上海焊接33.33%股权

□本报记者 钟志敏

上海机电在上海联合产权交易所转让上海焊接器材有限公司33.33%股权,挂牌价格为584.65万元。值得注意的是,原有股东未放弃行使优先购买权,这意味着原股东上海通用重工集团有限公司可能接盘。

标的公司成立于1993年5月24日,注册资本1500万元。上海通用重工集团有限公司持股66.67%,为第一大股东;上海机电33.33%。财务数据显示,标的公司业绩逐年下滑。2011年标的公司营业收入为

13316.56万元,净利润为8793.85万元;2012年营业收入为9144.44万元,净利润亏损106.84万元;截至今年7月31日,营业收入为6654.87万元,净利润亏损27.89万元。以2013年2月28日为评估基准日,标的公司资产总计2038.48万元,评估值为2092.94万元;净资产为1699.66万元,评估值为1754.12万元。转让标的对应评估值为584.65万元。

本次股权转让不接受委托(含隐名委托),信托、联合方式举牌受让;意向受让方举牌前三年内无因重大违法、违纪经营而受到处罚、无不良信用记录。

导业内合作方

## 方正物产转让福建方通50%股权

□本报记者 钟志敏

北京产权交易所信息显示,北大方正物产集团有限公司以13050万元价格挂牌转让福建方通港口储运有限公司50%股权。意向受让方需为企业法人,其注册资本不低于15亿元人民币或等值外币,需具有港口投资经验并提供相关证明材料。

标的公司成立于2007年,注册资本17870万元,北大方正物产集团有限公司持股100%。财务数据显示,2012年资产总计23936.26万元,所有者权益19878万元。今年上半年资产总计22368.75万元,所有者权益19878万元。值得注意的是,公司至今仍未开始运营,没有营业收入,尚

未实现净利润。以2012年12月31日为评估基准日,净资产账面值为19878万元,评估值26100万元。转让标的对应评估值13050万元。据公开资料,福建方通港口储运工程2012年8月28日在泉港区正式开工。该项目总投资约10亿元,占地面积222.21亩,海域面积305.5亩,规划建设内容包括5万吨(兼靠10万吨)码头1座,库容18.5万立方米及配套3000吨码头1座,预计2014年10月全部建成并投入运营。显然,北大方正物产集团有限公司有能力独立运行该项目,此次转让标的公司50%股权,意在寻找业内伙伴共同建设福建方通港口储运工程。

计划引入合作方

## 海联实业股东转让51%股权

□本报记者 于萍

西南联合产权交易所信息,成都海联实业发展有限责任公司51%股权挂牌转让,价格为6345万元。成都海联实业发展有限责任公司成立于1995年,注册资本800万元,经营范围包括房地产开发经营、销售、建材、电器机械等。成都工投园区建设投资有限公司持有100%股权。2012年该公司实现净利润47.95万元,今年上半年实现净利润76.5万元。公司净资产5468.7万元,经评估后为1.24亿元。

公告显示,为引入具有良好声誉及资金实力的大企业共同完成海联公司在建工程的后续开发,本次股权转让的受让方应为中国企业联合会和中国企业家协会公布的《2012中国企业500强名单》中企业。上述企业可直接作为受让主体参与股权受让,也可以指定其下属

全资或控股子企业作为受让主体参与股权受让。受让主体应具备《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(含《暂定资质证书》)三级及以上资质,注册资本金应不低于1亿元,在成都市范围内的房地产建设项目开发规模不低于100万平方米或在成都市高新南区的房地产建设项目开发规模不低于20万平方米。

据了解,海联公司于2012年6月与浙商银行成都分行签订最高限额抵押合同,最高抵押担保额为3.30亿元,抵押物为海联公司位于成都高新区大源商业核心区正在进行开发的创源中心项目21691.44平方米的土地使用权。同时,海联公司于2012年11月与浙商银行成都分行签订了抵押合同,将其位于高新区吉瑞五路277号的在建工程36018.56平方米抵押给浙商银行成都分行,抵押物暂作价6505万元。

## 华萃置业24%股权及债权打包转让

□本报记者 于萍

上海联合产权交易所公告,上海华萃置业有限公司24%股权及转让方对其5637.55万元债权打包出让,挂牌价格为8187.65万元。

资料显示,上海华萃置业有限公司成立于2011年,注册资本1000万元,经营范围包括房地产开发经营、建筑工程的施工、房地产咨询等。华鑫置业(集团)有限公司持有100%股权。

2012年标的公司亏损71.88万元,今年前7月亏损11.78万元。公司所有者权益为859.14万元,经评估后为1.04亿元。转让标的对应评估值为2502.79万元。

此次转让标的为上海华萃置业有限公司24%股权及转让方对其5637.55万元债权。其中,华萃置业24%股权转让价格为2550.1万元。中国进出口银行通过转让方向华萃置业提供的专项贷款

2.60亿元。若因情势变迁而令中国进出口银行尚未发放的专项贷款未能发放或不能足额发放,受让方需对项目公司资金缺口按股比承担融资责任,融资成本以转让方向项目公司提供的股东借款利率为准。

据了解,由于评估基准日项目为在建状态,项目处于主体结构封顶,尚未进行面积测绘,最终可销售面积可能存在差异,具体以实际测绘为准。项目地下一层的商务会所,使用面积在1553.8平方米,但是否能办出产证尚不明确。

转让要求,意向受让方应为依法设立并有效存续五年以上的境内企业法人,需连续三年盈利,注册资本不低于(含)5000万元,2012年底净资产不低于1亿元。意向受让方应为房地产行业或有房地产投资经验的企业法人,需具有物业管理二级或以上资质。

## VC股东退出深圳力合通信

□本报记者 傅嘉

深圳联交所公告显示,珠海清华科技园创投拟以400万元的价格出清其持有深圳力合通信20%的股权。珠海清华科技园创投表示,此次的接盘方需要续聘标的企业的企业员工,并集成标的企业债权债务的处置权。

公开资料显示,深圳力合通信成立于2008年,注册资本2000万元,公司主要从事手机、数字视听设备的技术开发、生产、销售。业务涵盖CDMA、GSM、WCDMA、TD-SCDMA等移动通信标准制

式,公司的客户主要为通信产品供应商、经销商。目前深圳市胜博联技术有限公司持股45%,为标的公司第一大股东,珠海清华科技园创投、深圳市顺捷信息技术有限公司分别持有20%股权,自然人杨柏相持有15%股权。财务数据显示,2012年1-11月,深圳力合通信实现营收2.94亿元,净利润亏损457.24万元。审计数据显示,截至2012年11月30日,标的公司资产总额1.52亿元,所有者权益1669.35万元;以相同的评估基准日,资产总额评估值为1.55亿元,净资产1957万元。

# 工行降价转让松下显象管股权

□本报记者 傅嘉

近期,工商银行亚运村支行通过交易所挂牌转让北京·松下彩色显象管有限公司10%股权。这并不是第一次转让松下显象管的股权,早在今年2月初,工商银行即在北京金融资产交易所挂牌出让该项股权,当时价格为1.94亿元。但在半年后,该项股权仍未有接盘方,最新挂牌价显示,该项股权的交易价格在半年内跌去6成,目前仅为7200万元。

大幅溢价转让

北京金融资产交易所公告显示,工商银行亚运村支行拟以7200万元的价格,转让其持有松下显象管10%股权。松下显象管成立于1987年,注册资本12.41亿元。从成立时间来看,松下显象管应当是上世纪八十年代末松下刚

刚进入中国市场时的落地项目。作为改革开放后第一批进军中国市场的日本电子企业,松下电视以及其他电器产品曾在国内市场占有非常重要的一席之地。松下显象管目前共有三位股东,分别是上市公司京东方、中国电子进出口北京公司、工商银行亚运村支行。京东方持有松下显象管80%,居于绝对控股地位,其他两家分别持有10%的股权。

财务数据显示,松下显象管2011年实现营收7169万元,净利润4143万元;截至2012年9月30日,公司实现营收1亿元,净利润5822万元。从财务数据来看,松下显象管目前的经营状况良好,毛利尚好。截至评估基准日2011年12月31日,公司资产总计账面值为4.38亿元,评估值为23.18亿元;净资产账面值为2.63亿元,评估值为21.61亿元。评估值较账面值大幅溢价。

根据转让方的要求,此次股权转让需要交纳3000万元的保证金,意向受让方应在被确定为受让方之日起3个工作日内与转让方签署产权交易合同。

显象管业务被指日薄西山

实际上这已经不是工行亚运村支行今年第一次叫卖该项股权。在今年2月份,工行亚运村就准备退出松下显象管。根据当时的价格,松下显象管10%的股权叫卖价格为1.94亿元。数月后,该股权的价格大幅降低,工行亚运村此次的挂牌价格仅为7200万元,与年初相比跌去6成左右。

业内人士认为,此次股权转让价格在半年内跌去6成之多,只能说明股东退出的决心已经十分坚定,从基本面观察,显象管业务目前已经是日薄西山,松下显象管的经营业绩不错并不是因为下

业绩持续疲软

# 华东电脑亏本出让华普嘉盛股权

□本报记者 傅嘉

上海联合产权交易所公告显示,华东电脑拟以463.14万元的价格出清持有华普嘉盛信息技术有限公司55%的股权。财务数据显示,近几年华普嘉盛利润问题持续不容乐观,而从当初的投资额来看,华东电脑此次也是亏本出让。

业绩不乐观

华普嘉盛是华东电脑的子公司,公开资料显示,该公司成立于2008年,主要从事计算机信息技术产品的开发,电子产品的研发、生产、销售,标签、标识的制作、销售,并提供相关的技术咨询、技术服务。华东电脑是公司的控股股东,持有55%的股权;自然人郑军璇持有公司45%的股权。

财务数据显示,自2011年以来,公司的业绩走势较为严峻。公

司2011年实现营收1247.16万元,净利润亏损45.23万元;2012年实现营收1159.09万元,净利润亏损278.09万元。与2011年相比,2012年华普嘉盛主营规模萎缩,净利润亏损幅度加大。进入到2013年,公司的业务起色仍然不大,截至今年7月31日,公司实现营收597.51万元,净利润亏损73.86万元。评估报告显示,截至评估基准日2012年9月30日,公司账面资产总计1156.44万元,净资产813.79万元。评估值略有溢价。

转让公告显示,截至评估基准日,华普嘉盛存在一笔向股东方华东电脑发放的贷款合计350万元,每月计算一次利息。另外,华普嘉盛存在一项已判定但尚未执行完毕的诉讼事项。华普嘉盛于2009年因承揽合同纠纷一案对宁波昇锐电子提起了民事诉讼,浙江省宁波市北仑区人民法院判

决华普嘉盛胜诉,宁波昇锐应支付华普嘉盛价款729018.21元。2010年11月16日,华普嘉盛收回21%欠款153094.00元。2011年11月18日,法院在处置了宁波昇锐所有财产后共得可执行款14375.50万元,普通债权受偿比例为30%,即华普嘉盛可获得172777.00元的受偿额度。至此,宁波昇锐电子有限公司已无其他可执行的财产。故华普嘉盛对剩余的尚未受偿款403147.21元,全额计提了坏账准备,预计无法收回。

华东电脑要求,意向受让方应为依法设立并有效存续的境内外企业法人、其他经济组织或具有完全民事行为能力的人。本项目不接受联合受让,交易需要交纳保证金139万元。

华东电脑割肉

同花顺数据显示,华东电脑

有限公司持股20%,其余股东持股比例均在10%以下。此次股权转让方为上海盛融投资有限公司,转让完成后不再持有上海农商行股权。

财报显示,2012年上海农商行实现营业收入107.41亿元,净利润38.01亿元。今年上半年实现营业收入48.51亿元,净利润21.01亿元。公司资产总计

3890.43亿元,所有者权益为295.59亿元。经评估后净资产为301亿元。转让标的对应评估值为13.45亿元。

转让方表示,受让方须同意2013年度标的企业利润分配安排。标的企业2013年利润分配方案每股实际分配高于0.14元的,则0.14元/股(含)以下的部分均归属于最终受让方,超出部分归属

于转让方;如果每股实际分配低于0.13元,则转让方将不足部分的差额支付给最终受让方。

转让方要求,意向受让方应为依法设立并有效存续的境内内资企业法人,符合相关法律法规的规定和监管部门的有关要求。项目不接受联合受让主体,且不得采用委托或信托等方式参与交易。

资产交易平台。

据了解,上海牵头推动中国产权交易报价网建设和运营,促进产权交易业务的区域合作和模式创新。这个报价网作为产权交易B2B模式,促进了产权资源跨区域优化配置,推动了异地并购交易的开展,创出产权市场“网络金融”的新格局。

今年以来,全国共有16个省

市的20家交易机构通过中国产权交易报价网发布项目信息和开展项目交易,交易项目涉及物权、债权、股权、知识产权等各类资产,已发布的各类项目信息达到1345宗。其中有802宗项目成功交易,成交金额共计221.69亿元,与去年同期相比,成交宗数和金额同比均大幅增长。

据了解,上海产权市场还成

□本报记者 李香才

上海产权市场正在开发网络化动态报价交易功能,以吸引创业投资、私募股权等投资类机构参与,推动各类企业的兼并重组,拓展中小企业直接融资渠道。上海联合产权交易所负责人近日表示,上海产权市场正在形成网络金融及非标

三亚天恩实业  
3.3亿元寻买家

□本报记者 于萍

北京产权交易所信息显示,三亚天恩实业有限公司100%股权正在挂牌转让,挂牌价格为3.30亿元。

资料显示,天恩实业成立于2003年,注册资本500万元。经营范围包括酒店项目开发、会务、礼仪服务、商务服务,信息服务等。中谷集团三亚贸易有限公司持有其51%股权,三亚太亚龙湾开发股份有限公司持有其49%股权。

2012年标的公司净利润亏损2622.22万元,今年上半年净利润亏损1929.95万元。以2013年6月30日为评估基准日,标的企业资产总计账面值为3.97亿元,评估值为9.41亿元;净资产账面值为-2.37亿元,评估值为3.08亿元。目前,标的企业欠中谷集团三三亚贸易有限公司债务约为4.02亿元;欠三亚太亚龙湾开发股份有限公司债务约为2.17亿元。

据了解,标的企业已取得三亚市城乡规划委员会办公室2012年7月《关于亚龙湾铂尔曼酒店改扩建项目》规划指标调整审议决定的通知》。标的企业目前及未来经营应充分考虑周边酒店的安全保卫、景观环境、视线干扰的要求,统筹协调周边环境及相邻酒店之间的关系,充分征求安全警卫、外事等部门及相关酒店意见。

转让方要求,意向受让方应为中国境内注册并有效存续的企业法人,注册资本不低于5000万元;应具有良好的财务状况和支付能力。意向受让方或其实际控制人须为有效存续10年以上的房地产开发企业,且具备房地产开发一级资质。

北油所与大智慧  
开展合作

□本报记者 钟志敏

北京石油交易所股份有限公司和大智慧近日共同签署《战略合作协议》,未来双方将在石油产品交易和市场服务方面加强合作,以实现优势互补。

北油所董事长吴敦川表示,北油所采取的做市商理念,不仅能够让会员搭建自己的交易平台,而且能够为会员提供更多的投资机会,提升市场流动性。双方合作空间大,比如在投资人资源的开发上就具有很大的合作潜力。他指出,石化行业涉及百姓生活的方方面面,应用广泛,市场规模很大。但与此同时,我国在石油领域却缺乏价格话语权。虽然与欧美争夺原油定价权难度较大,但随着我国对原油消耗量的增加,以及能源类商品消费结构的逐步改善,我国可以在原油副产品上争取价格话语权。大智慧董事长张长虹表示,大智慧软件终端在数据处理、信息呈现等方面经验丰富、优势鲜明,且终端的用户体系与北油所目标受众对口,有利于金融用户的拓展和覆盖。双方合作可以实现优势互补,共同推进项目的发展。