

房地产股权项目交易持续活跃

□本报记者 李香才

中国证券报记者梳理各大产权交易所挂牌公告发现,近期房地产公司项目成为一个热点,盈利状况不理想几乎成了多个项目的通病。不过,虽然盈利不佳,但是很多标的企业的评估报告却给出了高估值。旗下的土地或是这些地产项目有望吸引接盘方的一个因素。

值得注意的是,根据央行公布的数据,一季度房地产贷款增速呈现放缓态势。分析认为,信贷收紧对房地产市场的影响已经显现,部分城市调控出现松动,项目开盘价开始下降。如果信贷政策不变,房地产市场环境可能会继续恶化。部分高库存、高负债的中小型房地产开发商迫于资金压力通过股权换取资金可能加速。

经营业绩不佳

房地产公司股权转让项目近期成为产权交易市场的热点。上海联合产权交易所网站信息显示,上周上海产权市场成交金额居首的行业是房地产业,一周成交金额合计达到20.68亿元。南京港宁置业有限公司60%股权转让项目成功交易,该项目最终成交价格达到11.68亿元。梳理近期挂牌项目不难发现,净利润亏损成为这些项目的共同点。

上海联合产权交易所项目信息显示,上海精文赵巷置业有限公司50%股权及转让方对标的企业2.1亿元债权挂牌转让,挂牌价格为5.15亿元。财务数据方面,精文赵巷2012年净利润亏损78.3万元,2013年实现净利润6056.89万元,今年前三月亏损431.81万元。

精文赵巷目前股权结构为上海精文置业(集团)有限公司持股45%,上海勋和进出口有限公司持股30%,上海习德建材有限公司持股10%,上海东梁企业发展有限公司持股10%,上海精文城上城置业有限公司持股5%。此次股权转让方为上海精文置业(集团)有限公司和上海精文城上城置业有限公司,其他三位老股东表示放弃行使优先购买权,同时该三位老股东拟将所持标的企业合计50%股权转让,股权转让事项正与意向受让方洽谈商定中。

北京产权交易所项目信息显示,天津域通房地产发展有限公司35%股权挂牌转让,挂牌价格为1403.374万元。天津域通2012年实现营业收入424.33万元,净利润亏损95.38万元;2013年实现营业收入



新华社图片

345.91万元,净利润亏损26.01万元。

上海天林房地产开发发展有限公司100%股权同样通过北京产权交易所挂牌转让,转让价格为7.5亿元。上海天林2012年实现主营业务收入926.96万元,净利润亏损668.32万元。2013年实现主营业务收入3709.18万元,净利润亏损181.68万元。

南方联合产权交易中心项目信息显示,汕头经济特区粤东房地产开发有限公司20%股权挂牌转让,挂牌价格为16960万元。财务数据方面,粤东房地产2012年净利润亏损279.31万元,2013年前4个月亏损1764.76万元。

转让方的国资背景成为这些项目的另一个共同点。精文赵巷转让方隶属于上海市国资委;天津域通转让方为天津市金鑫房地产联合开发公司,为中国五矿集团公司下属企业,隶属于国务院国资委;粤东房地产转让方为粤东发展有限公司,隶属于汕头市国资委。

项目储备值得关注

虽然这些转让项目目前的经营情况不佳,但是评估值却多出现大幅溢价。分析挂牌公告中提供的信息,这些公司目前旗下的地产项目或是溢价的一个主要原因,而这些公司拥有土地储备和地产项目也有望成为吸引意向受让方的一个“利器”。

粤东房地产以2013年4月30日为评

估基准日的评估报告显示,该公司资产总计账面值为16769.06万元,评估值为111509.36万元;净资产账面值为-9957.49万元,评估值却高达84782.82万元。根据资产评估报告书披露,粤东房地产名下的12宗国有土地使用权(合计用地面积311229.2平方米)均已办理《国有土地使用证》,但相关的证件均未载明建筑面积率等规划指标,评估时设定其建筑容积率≤2;其中4宗地(用地面积合计167229.2平方米)相关的《国有土地使用证》载明土地权属来源为“围海造地”,评估时将其权属来源设定视同为出让。粤东房地产申明位于汕头市丽水庄中区26-28幢203号房全套935.30平方米的房产以自然人姓名申请登记权属,实际产权归属于粤东房地产。

上海天林主要资产为上海天林商业广场,位于上海市嘉定新城主城区核心位置。按照嘉定新城规划,项目西侧的沪宜公路将成为新城区集生活、消费、休闲于一体的景观道路。轨道交通11号线在项目附近设有两个站点(马陆站和嘉定新城站)。天林商业广场总占地面积77000多平方米,总建筑面积约为5.3万平方米及880米长的沿河亲水平台。天林商业广场2010年竣工,2011年6月正式开业。现有沃尔玛、国美电器、雅阁酒店等商家入驻,目前出租率约为60%左右,年租金收入约2500万元。

此外,上周北京产权交易所推出多宗

预挂牌项目。其中,上海民航置业有限公司35%股权项目以3.4亿元的价格预挂牌,该项目主要资产为坐落于上海市浦东新区新金桥路18号的投资性房地产及房屋建筑物,这些资产占总资产的90%以上,目前公司主要经营酒店业(华美达大酒店)。

行业前景难言乐观

根据央行公布的数据,今年一季度房地产贷款增速呈现放缓态势。数据显示,截至3月末,主要金融机构及小型农村金融机构、外资银行人民币房地产贷款余额15.42万亿元,同比增长18.8%,增速比上年末低0.3个百分点。3月末,房产开发贷款余额3.78万亿元,同比增长18.3%,增速比上年末高2个百分点。地产开发贷款余额1.12万亿元,同比增长7.6%,增速比上年末低2.2个百分点。个人购房贷款余额10.29万亿元,同比增长20.1%,增速比上年末低0.9个百分点。

查阅此前公布的数据,我国房地产贷款增速最近两年呈现逐季上涨态势,从2012年一季度的10.1%的近年低点,上涨至2013年四季度的19.1%,其间增速逐季攀升。今年一季度的数据是我国房地产贷款增速在连续多个季度上升后的首次回落。

房地产市场方面,3月开始,杭州、南京、常州等城市出现项目降价开盘现象,北京、广州等一线城市紧随其后,但降价并未换来成交量的上涨。

国家统计局公布的数据显示,今年一季度,部分市场指标增速放缓,房地产市场疲软。数据显示,今年一季度,全国房地产开发投资额同比增幅从1-2月的19.3%放缓至1-3月的16.8%。商品房销售面积同比下降3.8%,房地产开发企业土地购置面积同比下降2.3%,房屋新开工面积同比下跌25.2%,降幅较1-2月环比收窄2.2个百分点,房屋竣工面积同比下降4.9%,降幅收窄3.3个百分点。

业内人士指出,房地产贷款可看作房地产投资的领先指标,一季度房贷增速的回落可能意味着二季度房地产投资增速的加速下滑。在收紧信贷和观望情绪主导下,引发对拖累经济增长的担忧。分析认为,今年房地产投资增速的下降幅度将决定其对经济拖累的程度。销售领先于新开工、施工和房地产投资,即使销售在第二季度寻底成功,房地产对经济的拖累也要持续到第四季度。

上海建材集团加速资产整合

□本报记者 李香才

上海建筑材料(集团)总公司通过上海联合产权交易所挂牌转让其所持有的上海耀华玻璃钢有限公司股权和债权。此外,上海建材集团下属上海耀华玻璃钢厂通过上海联合产权交易所挂牌转让上海耀华玻璃设备制造有限公司和债权。转让完成后,上海建材集团不再持有上海耀华玻璃钢有限公司和上海耀华玻璃设备制造有限公司股权。

玻璃钢公司须搬迁

上海产权交易所挂牌信息显示,上海耀华玻璃钢有限公司(简称“玻璃钢公司”)49%股权及转让方对上海耀华玻璃钢有限公司750万元债权挂牌转让,挂牌价格为1816万元。上海耀华玻璃设备制造有限公司(简称“设备公司”)51.61%股权及转让方对上海耀华玻璃设备制造有限公司

204.12万元债权挂牌价格为320.5万元。

两公司目前的盈利状况均不佳。玻璃钢公司2012年和2013年净利润分别亏损957.31万元和969.49万元,今年前三个月净利润亏损421.24万元。设备公司2012年仅实现营业收入1.43万元,净利润亏损44.02万元;2013年实现营业收入1.24万元,净利润亏损49.43万元;今年开始略有起色,1-2月实现营业收入42.82万元,净利润20.51万元。

玻璃钢公司挂牌公告显示,根据上海国盛(集团)有限公司系统内不动产业租赁合同,玻璃钢公司位于沪青平公路3828号厂区的土地使用权和房屋建筑物系向上海建材集团租赁使用,租赁土地面积约92.5亩,建筑面积约7000平方米,年租赁费100万元,租赁期限自2014年3月至2015年2月28日。意向受让方须书面承诺,在受让本标的后,受让方须同意标的公司在2015年底无条件迁离原址。玻璃钢公司部分应

收账款和其他应收款由于账龄过长,且催讨无果,现已经基本无法收回。

对于玻璃钢公司受让条件,上海建材集团要求,受让方须稳定标的公司现有的经营团队,能够保证标的公司稳定持续发展;注册资本和净资产均不低于1亿元,且意向受让方须具有5年以上研制、生产、加工玻璃钢管道、玻璃钢电线杆、汽车玻璃钢门或其他非金属管道生产和销售经验。

上海建材集团整合资产

上海建材集团官网资料显示,上海建材集团目前旗下有耀皮玻璃、凌光实业两家上市公司。根据两公司披露,今年3月26日,两公司均收到上海建材集团通知,上海建材集团正在研究有关涉及耀皮玻璃、凌光实业的重大事项,两公司股票自此刻停牌至今。

目前玻璃钢公司股权结构为上海建材集团持股49%,Milehigh Production

Ltd持股26.6%,VEM Spa持股24.4%。纳川股份2013年12月曾公告,公司签订《股权转让合同》,拟收购Milehigh Production Ltd和VEM Spa合计持有的玻璃钢公司51%股权。根据上海产权交易所挂牌公告,该两名外方股东转让股权事宜,上海市商务委员会批准手续正在办理过程中。

上海建材集团为上海国盛(集团)有限公司下属企业,隶属于上海市国资委。《关于进一步深化上海国资改革促进企业发展的意见》提出,将国资委系统80%以上的国资集中在战略性新兴产业、先进制造业与现代服务业、基础设施与民生保障等关键领域和优势产业。加快调整不符合上海城市功能定位和发展要求的产业和行业,重点发展新能源汽车、高端装备、新一代信息技术、新能源等有一定基础和比较优势的战略性新兴产业,推进制造业企业创新发展和转型升级。而传统的玻璃制造业显然不符合上海市国资整合的方向。

打包转让华润万东及上械集团

华润拟18亿元脱手医疗器械业务

□本报记者 王小伟

继华润万东日前公告公司控股股东北药集团以公开征集方式协议转让所持有的国有股份之后,上海医疗器械(集团)有限公司100%股权也以69149万元价格在上海联合产权交易所挂牌转让。这也就意味着,本次中国华润意欲剥离的医疗器械资产交易总额已经超过18亿元。

记者注意到,虽然本项目挂牌起止时间从4月22日到5月21日,但是接盘方实际上已经浮出水面,民营企业鱼跃医疗及其控股股东将是参与本次接盘与整合的主导力量。

退出医疗器械行业

挂牌信息显示,上械集团成立于1991年,注册资本12500万元,是一家大型的各类医疗器械经营和进出口公司,属国有独资企业,华润医药投资有限公司持有100%股权。上械集团利润近来呈现下滑迹象。2013

年公司营业收入74584万元,净利润42777万元;2014年前两个月,公司实现营业收入9330万元,净利润亏损492万元。以2014年2月28日为评估基准日,公司净资产的账面价值为57721万元,评估价值高达69149万元,挂牌价格与评估价值完全一致。

本次挂牌的上械集团股权转让项目只是中国华润拟脱手的医疗企业业务板块之一。中国华润表示,通过对医疗器械行业的研究以及对自身情况的分析,经审慎研究,中国华润总公司拟退出医疗器械业务。在此背景下,华润医药投资有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的上械集团100%股权。同时,中国华润下属的北京医药集团有限责任公司通过公开征集方式协议转让所持有的华润万东11150万股股份(占华润万东总股本的51.51%)。

中国华润提示说,上械集团100%股权转让与华润万东51.51%股份转让同时进行,本次转让交易以同一意向受让方同时

被确定为上械集团100%股权和华润万东51.51%股份的最终受让方为前提条件。

4月22日,华润公布了出售医疗器械资产的方案。根据相关规定,此次股份转让价格不低于102440元/股,这就意味着华润出售华润万东的价格应该不低于约11.4亿元。加上上械集团69亿元的挂牌价格,中国华润本次打包出售的医疗器械资产总额超过18亿元。

鱼跃医疗或接盘

在上械集团挂牌信息中,华润为此次购买资产的交易方开出了不少条件。意向受让方应为内资企业法人;意向受让方或其实际控制人依法设立并有效存续3年以上,最近两年连续盈利;从事医疗器械行业投资或管理经验不少于3年,且最近3年来自于医疗器械生产的营业收入合计不低于30亿元等。

意向受让方须保持原管理团队和职工队伍的稳定,且应具有明晰的经营发展战略,并在递交受让申请时提交关于标的企

业的经营发展规划。同时,在本次转让标的完成过户手续后的1年后保证上械集团不再使用“华润”的任何字号、商标、标识。

有业内人士认为,交易要求过高,将对收购方的规模、盈利能力、现金水平等带来门槛。以近三年来营业收入总和不低于30亿元、受让方以现金支付方式全部转让款价、并且不接受联合受让等条件进行筛选,国内符合条件的企业数量极少。此前业内猜测认为,唯一的有意接盘方或为鱼跃医疗。

自2月份以来一直停牌的鱼跃医疗4月24日复牌后发布了控股股东拟收购华润出售的医疗器械资产的公告。鱼跃医疗表示,由于上械集团的核心业务符合公司家用医疗器械和医用高值耗材的发展方向,因此鱼跃科技计划在成功收购上械集团100%的股权后将该股权转让给上市公司,后续由上市公司自主对上械集团的业务进行调整和处置。随着接盘方浮出水面,相关资产交接有望陆续展开。

近500家科技企业挂牌 辽宁股交中心

□本报记者 铁悦 徐光

481家科技型企业日前挂牌辽宁股权交易中心。企业挂牌后,辽宁股权交易中心将开展帮助科技型企业融资、规范、成长的综合性金融服务。

同时,由辽宁股权交易中心联合中证指数有限公司联合研发的“中证辽宁股权交易市场发展指数”发布,以2013年12月31日的数据为基数(1000点),截至4月25日,该指数上涨至1515.53点,今年合计上涨51.55%。“中证辽宁股权交易市场发展指数”的发布,是区域股权交易市场的首创,可以对股权交易市场的建设发展状态进行动态量化评估,提升市场的活跃度。

目前辽宁股权交易中心已有挂牌企业536家。其中,交易板企业挂牌55家,科技板企业挂牌481家。中介机构与专业会员108家,银行授信规模100亿元,投资机构超过200家,帮助20余家企业实现融资10亿元,市场规模与活跃度位居全国前列。

协和干细胞三成股权挂牌转让

□本报记者 王小伟

记者从天津产权交易中心获悉,协和干细胞基因工程有限公司33%股权日前以12598万元的价格挂牌转让,出让方为中国医学科学院血液病医院(血液学研究所)。由于公司控股股东中源协和干细胞生物工程股份公司表示不放弃行使优先购买权,或将成为接盘方。

协和干细胞基因工程有限公司成立于2001年,中源协和干细胞生物工程股份公司持57%股权,为控股股东,中国医学科学院血液病医院(血液学研究所)持有剩余43%股份。本次转让方为后者,而中源协和方面表示不放弃行使优先购买权。

2014年前3个月,公司实现营业收入3954万元,净利润473万元。以2013年6月30日为评估基准日,公司净资产账面价值和评估价值分别为16842万元和38176万元。本次转让标的对应评估值为12598万元。挂牌价格与此完全一致。

鉴于干细胞行业的特殊性,为保证标的企业的稳定,转让方提出,意向受让方须为合法存续的企业法人,其注册资本不低于1亿元,应有良好的财务状况和支付能力;同时项目不接受联合受让,也不接受外商投资资企业受让;此外,意向受让方如成为最终受让方,未来3年不得转让本次受让的股权。

三九新兽药100%股权挂牌转让

□本报记者 王小伟

上海联合产权交易所项目信息显示,惠州三九新兽药开发有限公司100%股权日前以1481万元价格挂牌转让,该项目为公司两大股东联手抛售。

三九新兽药注册资本2260万元,主要生产经营添加剂预混饲料、畜牧用药、饲料添加剂。股权结构方面,中国三九进出口(集团)有限公司持有83.01%股权,佳创国际投资有限公司持有剩余的16.99%股权。

三九新兽药2012年营业收入854万元,净利润亏损51万元。2014年以来经营有所好转,截至2月28日,营业收入132万元,净利润25万元。

以2013年7月31日为评估基准日,三九新兽药净资产账面价值705万元,评估价值1252万元。本次挂牌价格与此评估价格一致。

转让方提示,标的公司兽药GMP生产许可证将于2014年12月到期,股权转让完成后新股东需追加投资完成GMP认证。此外,截至评估基准日,标的公司尚在借用华润三九“999”商标,股权转让完毕后续的公司须停止使用“999”商标、商号以及与三九企业集团有关的商号。

转让方表示,标的企业所欠股东中国三九进出口(集团)有限公司55.084万元和关联方三九企业集团(深圳南方制药厂)64.56万元债务需在2014年4月3日前偿还。

中粮集团拟退出龙虎尊酒业

□本报记者 李香才

北京产权交易所项目信息显示,中粮集团有限公司下属中粮发展有限公司持有的中粮龙虎尊酒业(安徽)有限公司50.98%股权挂牌转让,挂牌价格为3669.92万元。

龙虎尊酒业注册资本为1020万元,经营范围包括白酒、保健酒、葡萄酒等。中粮发展有限公司持股50.98%为第一大股东,北京泰岳贸易有限责任公司持股49.02%。此次转让方为第一大股东,第二大股东表示不放弃行使优先购买权。

财务数据方面,龙虎尊酒业2013年实现营业收入2620.42万元,净利润236.22万元;今年前三个月实现营业收入562.63万元,净利润124.92万元。

转让方要求,意向受让方若成功受让,标的企业名称不再使用“中粮”字样。标的企业产品中“焦陂 福临门”和“焦陂 五福临门”两个商标为中粮集团中国食品公司申请注册。意向受让方若成功受让,不得再使用以上两个商标,由转让方注销这两个注册商标。

福安矿业100%股权寻买家

□本报记者 郭宏

北京产权交易所挂牌项目信息显示,贺州市福安矿业有限责任公司100%股权正在挂牌交易,挂牌价格为1158.21万元,转让方为广西黄金公司,交易完成后不再持有标的公司股权。

福安矿业有限责任公司为国有独资公司,经营范围包括金、银、铅、锌矿产品收购、销售等,为广西黄金公司全资子公司。

福安矿业经营情况不佳。2013年标的公司实现营业收入476.38万元,净利润亏损357.06万元;今年一季度净利润亏损44.29万元。以2013年12月31日为评估基准日,标的公司净资产账面价值与评估价值分别为-1137.3万元和1158.21万元。评估价值与挂牌价格相同。值得注意的是,截至评估基准日,标的企业已取得广西贺州市福安金、银、铅矿勘探探矿权,但尚未办理采矿权证。

对于意向受让方,转让方要求,受让方须为在中国境内依法注册并有效存续10年以上的企业,具有矿业开采经验。