

# 昌宝置业100%股权及转让方债权作价1.49亿元 百联集团继续出售房地产资产

□本报记者 李香才

百联集团有限公司继续出售旗下房地产公司资产。继72.6亿元挂牌转让上海的三个房地产公司之后，百联集团下属上海百联集团资产经营管理有限公司通过上海联合产权交易所挂牌转让其持有的武汉昌宝置业有限公司100%股权及债权。昌宝置业目前在武汉拥有建筑面积26722.78平方米的上海商城商厦，并在上海商城商厦前有一块未开发的土地，昌宝置业评估值出现大幅溢价或与这些资产有关。

## 经营业绩不佳

上海联合产权交易所项目信息显示，昌宝置业100%股权及转让方对昌宝置业13941.35万元债权日前挂牌转让，挂牌价格为1.49亿元。截至2014年2月28日，转让方对昌宝置业13941.35万元债权，系转让方借款给昌宝置业12500万元及昌宝置业应付转让方1441.35万元利息。此次转让，昌宝置业100%股权对应挂牌价格为980万元，转让方对昌宝置业的债权对应挂牌价为13941.35万元。

昌宝置业成立于1994年，注册资本为2000万元，经营范围包括房地产开发、商品房销售、物业管理及房地产咨询、承接建筑工程施工及配套服务。百联集团有限公司下属上海百联集团资产经营管理有限公司持股100%。2012年实现营业收入516.47万元，净利润亏损1641.38万元；2013年实现营业收入495.18万元，净利润亏损1622.41万元；今年1—4月实现营业收入154.69万元，实现净利润297.98万元。



新华社图片

组织，具有良好的财务状况、支付能力和商业信用，无不良经营记录。本项目不接受联合受让主体，且意向受让方不得采用委托或信托等方式参与交易。

## 标的大幅溢价

以2014年2月28日为评估基准日，上海东洲资产评估有限公司出具的评

估报告书显示，昌宝置业资产总计账面值为7910.05万元，评估值为14945.71万元；净资产账面值为-6055.74万元，评估值为979.92万元。评估值出现大幅溢价，或与昌宝置业目前拥有的主要资产有关。

挂牌公告显示，昌宝置业的核心资产中包括地处武汉硚口区中山大道244号上海商城商厦，建筑面积26722.78平方米，房地产用途为商业，已全部出租。此外，昌宝置业还拥有地处武汉硚口区中山大道244号上海商城商厦前一块未开发的土地，土地面积为5196.78平方米，土地用途为商业用地，根据国有土地出让合同约定，该项目原约定应于1997年3月8日前开工，至本次股权转让基准日，尚未开工。该土地上展示厅临时建筑(2170平方米)，已出租给家乐福。转让方要求，受让方须同意按现状接收昌宝置业，并同意昌宝置业继续履行已对外签订的租赁合同。

统计数据显示，今年第一季度，武汉共招拍挂土地34宗，成交面积和成交金额同比降幅均超过四成，意外流拍的例子也比之前增多。武汉市土地交易中心公告信息显示，截至6月5日，武汉二季度将推出21宗地块，目前还尚未出现竞价地块。在楼市降温的背景下，开发商更愿意持有现金，拿地比以往更为谨慎，这给昌宝置业项目转让也带来一些不确定性。

# 金麓房地产3.09%股权转让

## 大股东金地集团或接盘

□本报记者 李香才

重庆联合产权交易所项目信息显示，湖南金麓房地产开发有限公司3.09%股权日前挂牌转让，挂牌价格为5736.6万元。此次股权转让方为湖南金麓二股东湖南省通信产业服务有限公司，转让完成后仍持有湖南金麓30%股份。而湖南金麓第一大股东金地集团表示不放弃行使优先购买权，其持股比例或将升至70%。

## 金地集团或接盘

湖南金麓房地产开发有限公司成立于2009年，经营范围包括房地产开发、商品房销售、物业管理。湖南金麓目前股权结构为

金地集团持股66.91%，湖南省通信产业服务有限公司持股33.09%。此次股权转让方为湖南省通信产业服务有限公司，金地集团表示不放弃行使优先购买权。这也意味着，如不出意外金地集团将受让这3.09%股份。交易完成后，两大股东将分别持股70%和30%。

主要财务数据方面，湖南金麓2013年

实现营业收入12138.07万元，净利润亏损455.96万元；今年1—3月实现营业收入13842.79万元，净利润亏损156.57万元。以2013年12月31日为评估基准日，湖南金麓资产总计账面值为94393.63万元，评估值为147909.74万元；负债总计为84388.96万元；净资产账面值为10004.67万元，评估值为63520.78万元。

转让方要求，意向受让方须为依法设立且有效存续的境内企业法人，且注册资本(实收资本)在1亿元(含)以上。意向受让方应具有良好的商业信用、财务状况和支付能力，近三年连续盈利并提供近三年年度审计报告。本项目不接受联合受让，也不得采用委托或信托方式举牌。

## 中国电信的“地产经”

公开资料显示，湖南省通信产业服务有限公司为中国电信集团公司旗下企业，集高新技术、设计、软件开发、房地产开发、通讯工程等为一体，曾被评为湖南省“百强房地产品开发企业”称号。

此外，2009年，中国电信还通过重组中卫

国脉(现更名为号百控股)做大房地产业务。2009年10月，中国电信开始将中卫国脉打造进军房地产业的平台。2009年11月，中卫国脉公布重组计划，其中包括收购中国电信17亿元酒店类资产。重组完成后，中卫国脉将成为中国电信旗下土地资源整合、房地产业务平台。

不过，号百控股近年来盈利状况并不乐观。2013年，公司实现营业收入18.66亿元，同比减少3.79%；实现归属于母公司的净利润为8125万元，同比减少38.74%。号百控股称，收入和利润的同比减少主要是由于年内酒店业务受到国家政策调整以及经营市场环境变化等因素的影响。今年一季度，号百控股实现归属于上市公司股东的净利润1992.97万元，同比依然下滑8.48%。

# 联吉合纤拟退出凯中实业

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所项目信息显示，上海联吉合纤有限公司持有的上海凯中实业有限公司100%股权及转让方对上海凯中实业有限公司2970.14万元债权日前挂牌转让，挂牌价格为1.75亿元。本项目为第二次挂牌，其中凯中实业100%股权对应挂牌价格在首次挂牌的基础上浮10%至1.45亿元。

凯中实业成立于1994年，注册资本为3206万元，经营范围包括机电产品、通用设备及零件、塑料制品、化工产品，以及物业管理、房地产开发经营等。主要财务指标方面，2012年凯中实业实现营业收入67万元，净利润亏损65.69万元；2013年实现营业收入67万元，净利润为101.28万元；今年1—2月实现营业收入14万元，净利润10.87万元。以2014年2月28日为评估基准日，凯中实业资产总计账面值为4932.11万元，评估值为19125.40万元；净资产账面值为1949.89万元，评估值为16143.18万元。

凯中实业核心资产为位于上海市普陀区中山北路3856弄(3880号)中环大厦一至五层及中山北路3712、3724、3736号的房产。中环大厦一至五层用途为商办综合，竣工日期为2004年，一层暂未出租，二层至五层现租赁给北京桔子水晶酒店管理咨询有限公司。中山北路3712、3724、3736号的房产，用途为商业，建筑面积为3075.30平方米，竣工日期为1996年，底层现租赁给上海联华永昌超市有限公司，地下室为小区配套设施。凯中实业拥有底层80%份额及地下室79.7%份额，其余由上海中环投资开发(集团)有限公司拥有。

转让方要求，意向受让方应为依法设立并有效存续的境内企业法人、其他经济组织或具有完全民事行为能力的自然人。本项目接受联合受让主体，联合受让主体各方都应符合受让方资格条件，且不得采用委托或信托等方式参与交易。

# 鸡西百货1.7亿元觅买家

□本报记者 王小伟

上海联合产权交易所项目信息显示，黑龙江鸡西百货大楼有限责任公司100%股权日前以1.7亿元价格挂牌转让。

鸡西百货注册资本709万元，是一家小型的民营百货类企业。鸡西百货大楼有限责任公司工会委员会持有其77.13%股权，其余刘玉英等8名自然人持有8.7%到11%股权不等。

由于电商的冲击，鸡西百货业绩逐年下滑，2012年公司净利润只有0.2万元，2013年净利润则亏损19万元。截至2014年3月31日，公司实现营业收入224万元，净利润11万元。以2014年1月28日为评估基准日，鸡西百货净资产的评估价值为1.7亿元。本次挂牌价格与此相当。

转让方在“重要信息披露”中介绍，鸡西百货大楼有限责任公司是在原鸡西百货老字号国有企业基础上成功转制。位于黑龙江省鸡西市鸡冠区中心大街36号，也是鸡西市政府所在地，该企业地处鸡西市最繁华的商业街内，是当地消费者最信任的百货商店。同时，公司在黑龙江省商业销售领域排名第九，是鸡西商业的龙头企业，连年被评为鸡西市的纳税大户，颇受当地政府关注。

# 万花实业2.2亿元挂牌转让

□本报记者 王小伟

上海联合产权交易所项目信息显示，五位股东拟将所持有的上海万花实业有限公司100%股权全部出清，转让价格为22186.647万元。

万花实业成立于2002年，注册资本5183万元，是一家中型的集体所有制企业，主要经营绿化养护、建筑材料、金属材料等业务。浦东新区花木镇花木村民委员会持有64%股份，为公司控股股东，上海花木经济发展总公司持有30%股权，此外，周才兴、沈志明和沈林富三位自然人各持有2%股份。

公开资料显示，万花实业职工人数只有3人，2012年，公司净利润亏损325万元。截至2014年3月31日，公司净利润再度亏损83万元。以2013年9月30日为评估基准日，万花实业净资产为账面价值6415万元，评估价值为22186万元。本次挂牌价格与该评估价值大致相当。

转让方提示说，万花实业的核心资产是三处商业用房：分别位于龙阳路2000号110室，建筑面积为2525.11平方米；龙阳路2000号202室，建筑面积为3328.92平方米；龙阳路2000号203室，建筑面积为475.78平方米，用途全部为商业。此外，标的公司与上海金贵缘投资管理有限公司签订了租赁合同，租赁期限自2013年10月1日起至2028年9月30日。

# 唐车威奥25%股权转让

□本报记者 欧阳春香

北京产权交易中心项目信息显示，唐山轨道客车有限责任公司将所持的唐山唐车威奥轨道交通设备有限公司25%股权转让，挂牌价格为3750万元。转让完成后，唐山轨道客车公司将不再持有唐车威奥公司股权。

资料显示，唐车威奥公司是由青岛威奥轨道(集团)有限公司和唐山轨道客车有限责任公司2010年9月共同出资设立的合资公司，持股比例分别为75%和25%。公司主要经营动车组铝质次部件及小件制造，地铁、城轨车铝质次部件及小件制造等相关产品。

2013年，唐车威奥公司实现营业收入1001.55万元，净利润则亏损2104.78万元。截至2014年3月31日，公司营业收入为0，净利润继续亏损，亏损额为146.47万元。以2013年6月30日为评估基准日，公司净资产的账面价值和评估价值分别为4166.15万元和8266.8万元，转让标的对应评估值为2066.7万元。本次挂牌价格较评估值溢价81.45%。

转让方提示，截至评估基准日，唐车威奥公司负债总额21149.53万元，其中对青岛威奥轨道装饰材料制造有限公司的18090.73万元借款须在2014年12月31日之前全部偿清。同时，公司还有未决诉讼，是关于购买天津七所高科技有限公司240万元设备付款纠纷一案。

转让方要求，意向受让方须为中国境内依法注册并有效存续的企业法人，注册资本不低于2500万元；具有良好的财务状况和支付能力，须提供挂牌公告期间不低于挂牌价的银行存款证明；该项目不接受联合受让。

# 远洋地产天津公司5.9%股权转让

## 大股东金地集团或接盘

□本报记者 欧阳春香

远洋地产(天津)有限公司5.9%股权日前在天津产权交易中心挂牌转让，挂牌价格为1900万元。据悉，这部分股权的出让方为天津远洋运输有限公司，该公司为央企中国远洋运输(集团)总公司的全资子公司。转让完成后，天津远洋将不再持有该公

司股份。

## 营业收入连续两年为0

远洋地产(天津)有限公司成立于2005年，注册资本1700万元，是远洋地产在天津跨区域发展所设立的子公司，经营范围包括房地产(商品房、商场、酒店式公寓及商业用房)开发、销售、出租、物业管理。

远洋地产(天津)有限公司拥有海河新天地、远洋新干线、远洋城和远洋万和城等多个项目。公司今年三月底还拿下了天津武清区的四个地块，总面积达到了17.4

# 建银国际欲退出良方制药

## 福安药业此前收购未成行

□本报记者 王小伟

建银国际医疗产业股权投资有限公司所持有的云南良方制药有限公司全部股权(17.77%)日前在重庆联合产权交易所挂牌，挂牌价格为9245万元。去年福安药业收购良方制药遇阻，建银国际医疗产业股权投资有限公司退出没有如愿之后。此次良方制药原股东有望接盘。

## 原股东或接盘

云南良方制药有限公司1997年成立，注册资本2142万元，是一家小型的国有参股医药企业，主营中西药原料及制剂、中成药的生产、加工及自产自销。

根据公开资料，云南良方制药为云南知

独家傣药品种，在妇科、儿科以及老年人常见病症方面疗效显著，其中“消结安”被评为云南省自主创新产品及云南省名牌产品。公司现有胶囊、片剂、颗粒剂、丸剂(水蜜丸、大蜜丸)、口服液和中药提取等6条生产线，年产值达6亿元，形成了集研发、生产、销售、服务一条龙的现代傣药生产企业。

股权结构方面，昆明明贝叶傣医药研究所为良方制药控股股东，持股比例达51.33%，二股东马伟持有28%股权，三股东建银国际医疗产业股权投资有限公司持有17.77%股份，剩余的2.9%股份由自然人马洪纪持有。本次三股东拟出让全部持股，退出良方制药，而其他老股东表示不放弃行使优先购买权，或将成为本次转让的接盘方。

2013年，良方制药实现营业收入6605万元，净利润1527万元；截至2014年3月31

件尚不成熟，未达到在法规规定时间内完成重大资产重组的标准，同时鉴于交易双方对标的资产的交易价格、交易方案仍存在一定分歧，公司综合考虑收购成本及收购标的资产存在的风险因素，决定终止筹划重大资产重组事项。

业内分析认为，项目挂牌后，建银国际医疗产业股权投资有限公司成功退出的可能性很大。

建银国际医疗产业股权投资有限公司对本次受让方提出的条件较低，只需为中国境内依法设立，合法存续5年以上的法人，且在挂牌期间提供不低于挂牌价格对应金额的资信证明即可。但是转让方要求，意向受让方或其全资、控股子公司有在中西药原料及制剂、中成药生产方面3年及以上的行业经验。