

土地增值

多家地产公司股权溢价转让

□本报记者 李香才

近期上海龙珠房地产开发有限公司、南京五道口置业有限公司、杭州精文文广投资有限公司、广州兴拓置业有限公司等多个房地产公司股权挂牌转让。这些公司目前盈利状况多不够理想，而由于土地储备升值，这些公司评估价值大幅溢价。

经营状况多不佳

上海联合产权交易所项目信息显示，上海龙珠房地产开发有限公司100%股权及上海财金产业投资有限公司对标的公司2662.5652万元债权日前挂牌转让，挂牌价格为26995万元。

龙珠房地产成立于2002年，注册资本为6000万元。目前其股权结构为上海财金产业投资有限公司持股49%，上海金枫财阳投资中心（有限合伙）持股49%，上海财大科技园匡时创业投资企业（有限合伙）持股2%。主要财务数据方面，龙珠房地产2012年实现营业收入5000万元，净利润亏损10.97万元；2013年实现营业收入6万元，净利润亏损30.16万元；2014年前5月实现营业收入2.5万元，净利润亏损2.4万元。

南京五道口置业有限公司100%股权及转让方对标的公司68551万元债权日前挂牌转让，挂牌价格为104321万元。五道口置业成立于2013年11月15日，注册资本为1000万元。南京临江老城改造建设投资有限公司持股100%。主要财务指标方面，五道口置业2013年以来均未实现营业收入，2013年净利润亏损4100元，截至2014年5月26日实现净利润9300元。

与龙珠房地产、五道口置业股权整体转让不同的是，广州兴拓置业有限公司股东仅转让10%股权，意在引入战略投资者。新信国际发展有限公司持有兴拓置业100%股权，此次以2.11亿元的价格通过上海联合产权交易所挂牌转让10%股权。主要财务数据方面，兴拓置业2013年净利润亏损2171.21万元，2014年前5月实现盈利1428.16万元。

评估价值大幅溢价

这些公司多有土地储备，由于土地增值，评估值较账面值也多有溢价。以龙珠房



新华社图片

地产为例，以2014年1月31日为评估基准日，公司资产总计账面值为13756.69万元，评估值为33776.92万元；净资产账面值为4232.13万元，评估值高达24252.36万元。

龙珠房地产为瞿溪路1052号地块项目开发而设立。瞿溪路1052号地块在2003年获得上海市城市规划管理局颁发建设用地规划许可证，面积为11014平方米。不过，由于上海市动拆迁政策的变化，目前实际地块占地面积调整为约2309平方米，与原有土地规划许可面积有差异，尚存在对原规划进行调整的不确定性。另外，瞿溪路1052号地块开工过程中，有居民对项目的审批和开工持有异议。目前有居民认为上海建筑业管理办公室向上海龙珠房地产开发有限公司瞿溪路1052号地块违规颁发施工许可证，并就此向徐汇区人民法院提起行政诉讼，目前该诉讼仍在审理中。

五道口置业在南京拥有09-04、09-05、09-07三幅地块。以2014年5月26日为评估基准日的评估报告显示，公司资产总计账面值为70541.52万元，评估值为105307.31万元；净资产账面值为1000.52万元，评估值为35766.31万元。不过，09-04、09-05、09-07地块国有土地使用证正在办理中，至评估工作结束日尚未取得上述权证。对存货价值的

估算是以《土地出让合同补充协议》以及财政收据、控制性详细规划的面积确定的。

精文文广第一大股东上海精文置业（集团）有限公司以12673万元的价格转让持有的25%股权。精文文广2011年12月取得了杭州市姜山镇、甘坞村、姜家滨水度假区等九块土地的国有土地使用权证。或是由于看好这些土地的开发前景，除持股1.04%的股东上海侯博投资有限公司放弃该项目的优先购买权之外，其余股东上海锦和置业有限公司、上海锦宇投资有限公司、上海联亚千岛置业有限公司、上海彦耀投资有限公司均不放弃老股东优先购买权。

受让门槛较高

龙珠房地产转让方要求，意向受让方应为依法设立并有效存续的境内企业法人，且注册资本不低于1亿元。意向受让方须具有良好的财务状况、商业信用和支付能力，在提交意向受让申请时须提供挂牌期间内同一时点不低于1.5亿元的银行存款证明。本项目不接受联合受让主体。

五道口置业转让方要求，意向受让方或其关联公司（属同一实际控制人）注册资本不低于10亿元、具有良好的财务状况和支

付能力。本项目不接受联合受让，不接受信托资金受让。另外，在南京市国土资源局于2014年6月30日前向标的企业交付符合原土地出让合同约定交付条件的09-04、09-05、09-07三幅地块出让范围土地后，五道口置业应于2015年6月30日前开工建设，并于2018年6月30日前完成全部工程建设，达到竣工验收条件。接盘方需要有实力帮助五道口置业完成这一建设任务。

兴拓置业主要资产中包括位于广州市南沙区的土地。由于南沙区在2012年获批国家级新区，近几年该区域房地产市场波动较大。基于项目总建筑面积约为76.85万平方米，且转让方拟长期耕耘南沙区市场，为了控制项目风险，要求意向受让方或其子公司具有对本区域深入的战略认识和一定规模的过往业绩，近三年内（2011年-2013年）在南沙区通过参与公开招拍挂挂牌出让方式获得国有建设用地使用权，进行房地产项目开发的土地不少于三宗，且合计建筑总面积不低于30万平方米。兴拓置业持有的项目投资金额较大，转让方新信国际发展有限公司要求意向受让方具有较强的财务实力，2013年末净资产不低于10亿元，资产负债率不高于10%。本项目不接受联合受让。

降价1000万元

广州农商行5000万股再度挂牌

□本报记者 王小伟

记者从上海联合产权交易所获悉，6月19日，金石投资有限公司以2亿元的价格再度挂牌广州农村商业银行股份有限公司5000万股股份，较今年年初降价1000万元。

结构比较分散

公开资料显示，广州农商行总行设在广州，其前身是广州市农村信用合作社。2009年12月，广州农村商业银行股份有限公司在经银监会批准后正式开业。截至2012年末，该行有373个支行和260个分理处，网点数在广州地区银行同业首位，主要在广州中心城区、城乡结合地带和广州农村地区。跨区经营主要依赖村镇银行。截至2012年末，该行旗

下村镇银行22家，分布在全国9个省市。

2012年广州农商行实现营收101.34亿元，净利润40.88亿元，同比分别增长26.93%、40.97%。2012年底，资产总计3474.55亿元，净资产243.89亿元，为广州地区仅次于四大国有商业银行的第五大银行机构。

该行股权结构比较分散，前十大股东持股比例均低于5%。其中第一大股东为广州国际控股集团有限公司，持有4.91%股权。第二大股东为广州珠江实业集团有限公司，持有4.53%股权，第三大股东为广州国际集团有限公司，持有4.29%股权。

2014年1月，广州农村商业银行5000万股曾被作价2.1亿元挂牌出让，每股售价4.2元，出让方为中信证券全资子公司金石投资。转让前，金石投资持股共计1.5亿股，占公司

总股本的1.84%；此次将出让持股的三分之一。完成后，金石投资仍持有广州农商行1亿股。由于并未如期成交，金石投资6月19日再度将该项目挂牌，挂牌价格已经降至2亿元，每股售价也降至4元。

虽然降价1000万元，金石投资仍然获益不菲。广州农商行曾在2011年以3.5元/股实施定向增发，上市公司南京高科投资3.5亿元认购1亿股。倘若以2012年为基准，广州农商行的每股净资产大约3元，相对于目前上市银行中的城商行北京银行、宁波银行的股价已经跌破每股净资产，金石投资本次的转让可谓是一笔不错的买卖。

或因无缘IPO

记者注意到，广州农商行早在2010年10

月召开股东大会并全票通过上市启动工作的决议。但至今公司仍未出现在IPO排队名录之中。不过，已经在会上的其他农商行如江苏张家港农商行、常熟农商行、江阴农商行等已排队多年，也无明确的上市时间表。

除了IPO遥遥无期之外，近来不少农商行、城商行项目都在谋求转让。记者梳理发现，除了广州农村商业银行股份有限公司5000万股股份日前在上海联合产权交易所挂牌转让之外，绵阳市商业银行股份有限公司6990万股股份、841万股股份则都选在西南联合产权交易所挂牌交易。

业内人士对记者分析认为，挂钩当地财政、房地产预期生变，在利率市场化、金融脱媒等因素共同影响下，农商行的经营压力越来越大，这或许是原股东加速出货的重要原因。

宁波热电或接盘光耀热电35%股权

□本报记者 李香才

浙江中源能源集团有限公司通过上海联合产权交易所挂牌转让其持有的宁波光耀热电有限公司35%股权和债权。目前宁波热电及其子公司绿能投资发展有限公司合计持有光耀热电65%股权，二者持有股份为2011年收购所得。此次二者均表露出拟受让意向，宁波热电或绿能投资或再度接盘。

接受联合受让主体

上海联合产权交易所项目信息显示，浙江中源能源集团有限公司持有的宁波光耀热电有限公司35%股权及转让方对标的公司2591.75万元的债权日前挂牌转让，挂牌价格为7191.75万元。

光耀热电成立于2003年，注册资本为7000万元。目前其股权结构为宁波热电持股37%，浙江中源能源集团有限公司持股35%，绿能投资发展有限公司持股28%。主要财务指标方面，光耀热电2013年实现营业收入18765.75万元，净利润2311.78万元；2014年1-4月实现营业收入5185.51万元，净利润771.36万元。以2013年12月31日为评估基准日，光耀热电资产总计账面值为21821.58万元，评估值为28879.24万元；净资产账面值为2821.21万元，评估值为9878.86万元。

根据挂牌信息，转让方以其持有该标的企业35%股权作为质押向宁波北仑热力有限公司借款2000万元，该款项转让方应于此次产权交易工商变更之日前予以偿还。

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或具有完全民事行为能力自然人。本项目接受联合受让主体，联合受让主体各方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。联合体各方应当签订联合受让协议，明确联合体各方承担的责任及相互间的连带责任。

宁波热电或接盘

实际上，绿能投资为宁波热电子公司，二者持有的光耀热电股份为2011年9月收购所得。对于此次中源能源的转让，光耀热电老股东表示不放弃行使优先受让权，宁波热电或绿能投资或再次接盘。

根据宁波热电2011年4月披露，此前光

耀热电股权结构为，香港中佳国际发展有限公司、宁波经济技术开发区热电有限责任公司和宁波光耀投资有限公司分别持股28%、24%和48%。中佳国际和开发区热电均为宁波联合集团股份有限公司的下属子公司，为宁波热电的关联方。彼时光耀热电股东方有意出让其名下光耀热电的股权，宁波热电董事会从公司坚持以热电为主业的发展战略出发欲进行收购。2011年9月，宁波热电完成这笔收购，收购完成后，宁波热电和绿能投资分别持有光耀热电37%和28%的股权。

根据宁波热电2013年年报，光耀热电2013年归属于母公司的净利润较2012年有大幅增长，主要系煤价下跌增加热电联产销售毛利所致。

转让方要求，意向受让方须为境内合法注册和有效存续的企业法人；应具有良好财务状况和支付能力并具有良好商业信用；此项目不接受联合受让方。

东方期货65%股权寻买家

□本报记者 王小伟

记者从上海联合产权交易所获悉，上海东方期货经纪有限责任公司65%股权日前以5771万元价格挂牌转让，出让方为中铝上海铜业有限公司。转让完成后，接盘方将成为上海东方期货的控股股东，而中铝上海铜业则退居第三大股东。

上海东方期货注册资本3000万元，是一家中型国有控股企业，中铝上海铜业有限公司和上海鑫冶铜业有限公司分别持有75%和25%股权。

从去年开始，东方期货盈利状况出现下滑。2012年实现营业收入486万元，净利润71万元，2013年营业收入和净利润分别下降至308万元和-268万元。2014年前5月，公司营业收入只有77万元，净利润再度亏损148万元。

但公司相关资产的评估价值却较账面价值增值明显。以2013年12月31日为评估基准日，公司净资产账面价值和评估价值分别为3327万元和16019万元。本次转让标的对应评估值为3912万元，5771万元的挂牌价格较评估价值的溢价率高达48%。

本次转让完成后，中铝上海铜业持有东方期货的比例将从75%下降至10%，从而退居为第三大股东，接盘方将成为东方期货的控股股东。

对于受让方条件，中铝上海铜业提出，意向受让方应符合《期货公司管理办法》及法律、法规、监管部门要求的期货公司股东应具备的条件；此外，具有良好的财务状况、支付能力及良好的商业信用。

博鳌投资或“完吞”旅游联合

□本报记者 王小伟

记者从上海联合产权交易所获悉，上海（海南）旅游联合发展有限公司98%股权及5124万元债权日前挂牌转让，转让方为除海南博鳌投资控股有限公司之外的全部股东，挂牌价格为11134万元。博鳌投资表示不放弃行使优先购买权，如成功接盘，将全资拥有旅游联合。

上海（海南）旅游联合发展有限公司成立于2000年，是一家小型餐饮旅游企业。公司股权结构较为分散，上海广播电影电视发展有限公司持股比例最高为20%，上海中远房地产投资有限公司持有18%，上海东方明珠（集团）股份有限公司持有10%，上海报业集团持股10%，上海精文置业（集团）有限公司持股10%，上海东亚（集团）有限公司10%，上海市旅游公共服务中心10%，锦江国际（集团）有限公司10%，持股比例最小的海南博鳌投资控股有限公司为2%。

旅游联合前8大股东本次拟出让全部所持股份，而博鳌投资表示不放弃行使优先购买权，或成为接盘方，全资控股旅游联合。

旅游联合近年来业绩不太理想。公司2012年营收和净利润分别为1079万元和-277万元，2013年则分别下降到911万元和-360万元，2014年前4月，公司营业收入为256万元，净利润再度亏损361万元。

以2013年12月31日为评估基准日，公司净资产账面价值和评估价值分别为-1447万元和6133万元。转让标的对应评估值为6010万元。从账面价值看，旅游联合已经资不抵债，但公司债务的债权人几乎全部为公司股东，包括上海广播电影电视发展有限公司1190万元债权、上海文化广播影视集团有限公司1174万元债权等。

德昌铁合金20%股权挂牌转让

□本报记者 欧阳春香

西南联合产权交易所项目信息显示，德昌铁合金（集团）有限责任公司的20.14%国有股权公开挂牌转让，挂牌价2515万元，转让方为德昌县国有资产监督管理局。标的公司另一股东深圳亚王电力集团有限公司保留此次股权转让优先购买权，公司管理层也有意向参与受让。

德昌铁合金（集团）有限责任公司原为德昌铁合金厂，始建于1984年，1998年改制为德昌铁合金集团公司，2000年与西昌电力股份有限公司合资成立德昌铁合金（集团）有限责任公司，主要经营铁合金材料、电冶结合、硅铁生产等。

股权结构方面，深圳亚王电力集团有限责任公司、盐源永宁河水电开发有限公司和德昌县国有资产监督管理局分别持股52.18%、27.68%和20.14%。

2013年，德昌铁合金集团实现营业收入1584.43万元，净利润亏损4909.13万元。以2013年7月31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3335.74万元和12484.95万元，评估增值率274.28%，转让标的对应评估值为2514.47万元。转让方提示，原老厂（德昌铁合金厂）名下的土地使用权已从标的企业剥离，由德昌县人民政府处置。

华润制冷拟退出华润三洋

□本报记者 欧阳春香

上海联合产权交易所项目信息显示，华润制冷科技有限公司公开挂牌转让沈阳华润三洋压缩机有限公司63.75%股权，挂牌价格6.21亿元。转让完成后，华润制冷将不再持有华润三洋股权。华润三洋原股东放弃行使优先购买权。

资料显示，华润三洋成立于1990年，注册资本15998万美元，主要经营家庭用空调机及商业空调机用旋转式压缩机、冷冻冷藏用旋转式压缩机以及关联产品的研究开发、设计、生产、销售等。

2013年，华润三洋实现营业收入15.60亿元，净利润亏损3.91亿元。以2013年12月31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10.29亿元和9.74亿元，转让标的对应评估值为6.21亿元。转让方提示，标的公司“东厂区三期综合厂房”等7处房屋建筑物未办理房屋所有权证。

转让方要求，意向受让方须具有良好的财务状况和支付能力，具有良好商业信用。此项目不接受联合受让、不可分拆受让、且受让方不得以隐名委托的方式举牌。

上海大众拟退出上海众源

□本报记者 欧阳春香

上海联合产权交易所项目信息显示，上海大众联合发展有限公司挂牌转让其所持有的上海众源燃油分配器制造有限公司30%股权，挂牌价为1216.84万元。标的公司原股东美国合联国际贸易有限公司不放弃优先购买权。

上海众源燃油公司是由美国合联国际贸易澳门有限公司和上海大众双方共同投资设立的中外合资经营企业，持股比例分别为70%和30%。上海众源燃油是一家专业生产经营各类汽车空调系统管路总成及高强度铝及铝合金管、棒和异型材料挤压产品、汽车燃油分配器总成的公司。

2013年，上海众源燃油实现营业收入1.02

亿元，净利润亏损693.20万元。截至2014年4月30日，公司营业收入288220万元，净利润9347万元。以2013年12月31日为评估基准日，公司净资产账面价值和评估价值分别为2517.10万元和4056.12万元，评估增值率61.14%，转让标的对应评估值为1216.84万元。

转让方提示，标的企业所拥有的房屋均已办理房地产权属登记，产证登记总建筑面积