

多家房地产公司股权高溢价挂牌

□本报记者 李香才

中国证券报记者从广州产权交易所、北京产权交易所、天津产权交易中心、上海联合产权交易所了解到,目前均有房地产项目在挂牌转让。从财务数据来看,这些公司经营情况均不理想,但是资产评估值却出现大幅溢价。

经营状况不佳

广州产权交易所项目信息显示,广州市新谭房地产开发有限公司100%股权正在挂牌转让,挂牌价格为31323.84万元。

新谭房地产成立于2014年11月,广州市国营新塘农工商联合公司和广州市新合经济发展有限公司分别持股50%。从财务数据来看,新谭房地产成立以来尚未实现营业收入。挂牌公告显示,目前职工人数为0。以2014年11月6日为评估基准日,资产总计账面值为112094.84万元,评估值为143418.68万元;净资产账面值为0,评估值为31323.84万元。

转让方要求,意向受让方在受让新谭房地产100%股权的同时,必须成为天河区新塘、新合公司“城中村”改造项目引入的合作企业。受让方除支付现金1亿元及竞得时承诺返还的实物物业作为对价款外,还须承担新塘、新合公司“城中村”改造涉及的一切费用。转让方要求,意向受让方应具备一级房地产开发资质,意向受让方或其



CFP图片

母公司总资产不少于100亿元,意向受让方不能是自然人、联合体或联营体。

天津产权交易中心项目信息显示,天津市耀中地产发展有限公司33%股权正在挂牌转让,挂牌价格为5289.44万元。

耀中地产成立于2005年,注册资本为2500万元。目前,天津建都投资发展有限公司持股67%,天津市金谊房地产开发建设公司持股33%。此次股权转让方为金谊房地产,建都投资拟参与受让。从披露的财务数据来看,该公司近几年未实现营业收入,2014年实现净利润4955.4万元,今年一季

度净利润亏损44.86万元。以2014年6月30日为评估基准日,资产总计账面值为62460.6万元,评估值为74264.87万元;净资产账面值为5985.52万元,评估值为17789.79万元。

两股东欲退出枫丹丽舍

北京产权交易所项目信息显示,华润深国投投资有限公司持有的上海枫丹丽舍房地产开发有限公司10.29%股权正在挂牌转让,挂牌价格为22463.07万元。而枫丹丽舍另一股东深圳市深商置管理有限公司则

通过上海联合产权交易所挂牌转让其持有的14%持股,挂牌价格为30394万元。此次转让后,两股东将不再持有该公司股份。

枫丹丽舍成立于2001年,注册资本为1000万元。从财务数据来看,枫丹丽舍2013年以来未实现营业收入,2013年净利润亏损384.18万元,2014年净利润亏损642.82万元,今年前5月亏损130.65万元。挂牌公告称,枫丹丽舍设立之初即为一项目公司,由于拟开发的地块尚未取得,故尚无收入。以2014年12月31日为评估基准日,资产总计账面值为34917.59万元,评估值为242990.79万元;净资产账面值为-2498.81万元,评估值高达205574.39万元。

根据挂牌公告,枫丹丽舍拥有唐镇机口地块,账面值合计为5000万元,不过存在重大不确定因素。该地块甚至存在被无偿收回土地使用的风险。至评估基准日该地块尚为毛地,由于历史的原因政府出让土地时,尚未完成国有土地使用权收回和拆迁补偿工作。根据《关于唐镇机口地块有关事项说明》,该地块面积合计为1421.6亩,扣除已经转让和尚需剔除的安置房、公建配套用地后,可开发净地面积约为840.00亩,约合560002.80平方米,土地的规划为住宅。

评估报告称,由于委托方和相关当事方提供的关于该地块的资料信息非常有限,故仅对该地块的现状进行了实地查看。该土地能否顺利取得合理开发,评估方无法确定。

美亚热电80%股权挂牌转让

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所项目信息显示,通州美亚热电有限公司80%股权正在挂牌转让,挂牌价格为1080万元。

美亚热电成立于1997年,注册地为江苏省南通市通州经济开发区,注册资本为1060万美元。目前Meiya Tongzhou Cogen Power Ltd.持股80%,通州热电厂持股20%。此次股权转让方为第一大股东,通州热电厂表示放弃行使优先购买权。财务数据方面,美亚热电2014年实现营业收入10729.83万元,净利润55.36万元;今年一季度实现营业收入2593.29万元,净利润亏损188.72万元。以2014年12月31日为评估基准日,资产总计账面值为9924.04万元,评估值为10509.27万元;净资产账面值为749.85万元,评估值为1335.08万元。

根据环保部和江苏省规定,美亚热电须按照国家要求的时间全面完成燃煤机组脱硫改造、新建脱硝和除尘改造,全部建成满足排放标准和总量控制要求的治污设施。美亚热电仍未完成上述要求,本次股权转让后,美亚热电须继续实施,并接受有关部门的检查、验收直至达标。

需要注意的是,根据环境保护法及南通市通州区政府2012年5月的《承诺书》,美亚热电须于2016年6月28日前依法关停。

汉川数控机床 10.27%股权挂牌转让

□本报记者 戴小河

西部产权交易所项目信息显示,汉川数控机床股份有限公司10.27%股权挂牌转让,挂牌底价为3779.9万元,转让方为汉中市国有资产经营有限责任公司。

根据挂牌公告,汉川数控机床公司注册资本金40000万元,经营范围为机床、机床部件、高科技机电产品的研发、制造、销售。目前中国万向控股有限公司、中国万向控股有限公司本部(上海)、汉中市国有资产经营有限责任公司、新疆合融股权投资有限公司、李金泉分别持股21.08%、63.23%、10.27%、4.06%、1.36%。公司2014年度的营业收入为35641.067269万元,净利润-11866.8492万元。

长春双龙股债打包转让

□本报记者 欧阳春香

重庆联合产权交易所项目信息显示,长春双龙专用汽车制造有限公司90%股权及1.66亿元债权挂牌转让,挂牌价格为1.1亿元,挂牌价由90%股权挂牌价1元及债权挂牌价1.1元组成,转让方为湖北航天双龙专用汽车有限公司。这已经是公司第二次挂牌转让。

资料显示,长春双龙成立于2006年,注册资本2000万元,主要从事专用汽车制造、改装、设计开发、销售等。目前,湖北航天双龙专用汽车有限公司持有公司90%股份,杨学文持股10%。对于此次转让,标的公司原股东杨学文表示不放弃优先购买权。

财务数据显示,长春双龙2014年实现营业收入1.824亿元,净利润亏损2923.67万元;今年一季度,公司实现营业收入2956.22万元,净利润亏损388.70万元。以2014年9月30日为评估基准日,公司净资产账面值为-5893.03万元,评估值为-2191.24万元。转让标的对应评估值为1.02亿元。

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;具有良好的商业信用,具有良好的财务状况和支付能力。

重庆特种电机厂 65%股权寻买家

□本报记者 戴小河

重庆联合产权交易所项目信息显示,重庆特种电机厂有限责任公司65%股权2203.57万元挂牌转让。

重庆特种电机厂是国家定点在西南地区生产起重及冶金用三相异步电动机、隔爆型三相异步电动机的专业制造厂,生产特种电机有近50年历史。公司现有产品20多个系列,广泛应用于冶金、矿山、化工、交通、建筑、石油、天然气、制药等行业,并为其设备配套,配套的主机出口10多个国家和地区。

财务数据显示,重庆特种电机厂2014年度营业收入为1628.432065万元,净利润为-2417.545646万元,资产总计5796.123971万元。

中银大厦 5%股权1.59亿元转让

□本报记者 欧阳春香

上海联合产权交易所项目信息显示,上海中银大厦有限公司5%股权1.59亿元转让,挂牌方为上海陆家嘴(集团)有限公司。

中银大厦成立于1993年,注册资本6667美元,主要经营办公、公寓、银行营业大厅、会议室、附设商场(含烟草、酒类零售)及为大厦服务的配套设施等。

股权结构方面,中国银行股份有限公司上海市分行持有公司58%股权,中银集团投资有限公司持有32%股权,上海陆家嘴(集团)有限公司和东亚银行有限公司分别持有5%股权。

中银大厦近年来盈利状况可观。财务数据显示,2013年公司营业收入1.38亿元,净利润6390.52万元;截至今年5月底,公司营业收入6276.87万元,净利润3258.11万元。以2014年10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6.63亿元和31.75亿元,转让标的对应评估值为1.59亿元。

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,具有良好的商业信用。

中国中冶拟2.16亿元出售亏损资产

□本报记者 欧阳春香

记者从北京产权交易所获悉,中冶工程材料有限公司100%股权及1.45亿元债权挂牌转让,挂牌价为2.16亿元。转让方中冶建筑研究总院有限公司,为中冶集团旗下中国冶金科工股份有限公司子公司。

近期,中国中冶通过全面整合存续企业、统筹广东、海南地区的区域资源,挂牌转让旗下资产等方式,加快了资产整合力度。此次转让中冶工程材料公司,也是公司加速剥离亏损资产,优化公司资产结构的重要一步。

转让标的连续亏损

中冶工程材料公司成立于2009年,注册资本1亿元,主要从事防腐、耐火、防水等新

型建筑材料、高端前沿技术研究以及国标、行标的编制等工作。中冶建研院持有其100%股权。

中冶工程材料公司近年来连年亏损。财务数据显示,公司2014年度营业收入5482.9万元,净利润亏损2448.66万元;2015年前5个月,公司营业收入为0,净利润亏损692.65万元。截至2015年5月,标的公司所有者权益-758.15万元。以2014年8月31日为评估基准日,标的公司净资产账面值873.65万元,评估值7005.32万元,转让标的评估值为2.16亿元。

转让方要求,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自然人;具有良好的财务状况及支付能力;具有良好的商业信用。

加快资产整合步伐

近期,中国中冶加大了资产整合及剥离亏损资产力度。5月30日,中国中冶公告称,子公司中冶置业拟将持有的南京喜马拉雅置业有限公司、南京大拇指商业发展有限公司、南京水清木华置业有限公司以及南京丽笙置业有限公司100%股权及相关债权通过公开挂牌方式进行转让。

公司表示,上述交易有利于增加公司现金流入,减少应收账款,降低带息负债规模。

今年6月,公司董事会审议通过了全面整合存续企业的决议。同意中冶马鞍山钢铁设计研究总院、中冶华天工程技术有限公司、中冶鞍山冶金设计研究总院和中冶北方工程技术有限公司、中冶鞍山焦化耐火材料设计研究总院有限公司和中冶焦耐工程技术有限

公司、长沙冶金设计研究院等10个公司分别进行吸收合并整合。上述吸收合并整合完成后,纳入中国中冶合并报表范围的二级子公司户数将减少。

同时,中国中冶通过了在广东、海南地区统筹区域资源、设立区域性公司的议案。中冶置业有限公司以协议转让方式收购中国中冶所持中冶国际投资发展有限公司30%股权;二十冶集团有限公司将所持珠海横琴总部大厦发展有限公司31%股权协议转让给中冶置业;在前海成立中冶华南投资发展有限公司;中国中冶对珠海二十冶建设有限公司增资,并改名为中冶珠海投资发展有限公司;将中冶海南投资建设有限责任公司股权结构调整为中国中冶持股60%、中国一冶集团有限公司持股40%,并将之更名中冶海南投资发展有限公司。

沱牌舍得集团38.78%股权挂牌价上涨

□本报记者 戴小河

沱牌舍得集团“混改”继续推进。西南联合产权交易所项目信息显示,沱牌舍得集团有限公司38.78%股权转让及增资扩股再次挂牌,但挂牌底价从原来的12.19亿元猛增至20.32亿元。

与前次挂牌相比,此次有两大变化。第一是挂牌交易价格大幅上涨,总价由12.19

亿元提高到20.32亿元。根据此次挂牌公告,交易同样包括受让38.78%股权和增资扩股两个部分,但受让38.78%股权的底价从前次的33099万元提高到55165万元,认缴沱牌舍得集团新增11844万元注册资本金的增资扩股底价从前次的88830万元提高到148050万元。

第二个突出变化是,降低了受让方总资产要求。前次沱牌舍得集团方提出的受让方

资产条件是:意向投资方或其实际控制人最近一年末(2013年)经审计的总资产不低于100亿元且净资产不低于20亿元,2011年至2013年连续盈利且每年盈利不低于2亿元;此次提出的要求则是:意向受让方或其实际控制人最近一期未经审计的总资产不低于40亿元且净资产不低于20亿元,2012至2014年连续盈利,且意向受让方或其实际控制人须提供相关标准无保留意见的审计报告。

此次挂牌公告还显示,沱牌舍得集团仍有一些资产项目需厘清,如其他应收款中应收吉林龙谷生物科技有限公司款项收回的可能性较小,沱牌舍得集团董事会同意,按照会计政策进行单项减值测试,全额计提坏账准备,但申明如果在战略重组后收回金额超过本次议案预计收回金额的部分,全部归射洪县人民政府所有。

西域物流20%股权挂牌转让

□本报记者 李香才

广州产权交易所挂牌公告显示,西域(珠海保税区)物流有限公司20%股权正在挂牌转让,挂牌价格为3864万元。

西域物流成立于2004年,注册资本为1.2亿港元,经营范围包括洪湾港口设施经营、货物装卸、仓储。目前CHU KONG

RIVER TRADE TERMINAL CO.,LTD.持股75%,西域珠海投资有限公司持股25%。此次股权转让方为第一大股东,而西域珠海投资有限公司表示放弃行使优先购买权。西域物流2014年实现营业收入2257.1万元,净利润亏损515.34万元;今年1-4月实现营业收入1091.57万元,净利润亏损235.35万元。以2014年11月30日为评估基准日,资产总计账面值为29719.1万元,净资

产账面值为5350.29万元,评估值为19275.09万元。

此次股权转让对价不含企人石山地块对应的资产价值,也不包括西域物流对该企人石山地块已经支付的土地定金及土地平整费及青苗补偿费所形成的资产和负债,股权转让后企人石山地块虽归属在西域物流名下,但相关权益实际属于另一股东西域珠海投资有限公司拥有。企人石山地块位于珠

成立黑龙江股权金融资产交易中心

绿地集团加快布局大金融产业

□本报记者 李香才

绿地集团加速推进大金融产业平台建设。中国证券报记者从绿地集团获悉,由绿地集团旗下战略性金融产业平台绿地金融控股集团(绿地金融)全额出资的黑龙江省绿色股权金融资产交易中心(黑龙江交易中心)日前正式挂牌开业,致力于为私募股权、众筹融资产品提供流动性及具有绿地特色的交易平台。

形成差异化定位

绿地金融在贵州开设的贵州省绿色金融资产交易中心(贵州交易中心)2014年8月揭牌成立。此次再投资5000万元设立黑龙江交易中心,旨在复制贵州交易中心的成功经验与成熟模式,把握互联网金融趋势,促进黑龙江省股权投资市场、金融资产交

易市场的发展,逐步解决中小企业融资难、成本高的问题,支持和促进黑龙江省实体经济发展。

据介绍,立足与贵州交易中心以债权业务为主的差异化定位,黑龙江交易中心将致力于在非上市企业挂牌交易、私募股权众筹融资产品方面打造自身特色,并为股权众筹产品提供流动性,持续扩大交易规模,在区域上不断拓展对中国北方尤其是东北地区的企业和金融机构的辐射,成为有全国影响力的安全、高效金融资产交易平台和互联网特色鲜明的区域股权交易平台。

绿地集团董事长、总裁张玉良表示,设立黑龙江交易中心将填补黑龙江省金融要素市场空白,以此为契机,绿地集团未来还将积极参与、加快推进黑龙江基础设施建设、旧城改造等项目建设,设立创业投资基金支持科技成果转化和初创企业孵化,推动大众创业万

众创新,并在旅游、农业、房地产等领域开展更广泛的合作。

布局大金融产业

张玉良同时表示,黑龙江交易中心将成为绿地互联网金融战略中的重要板块。今年4月,贵州交易中心通过与蚂蚁金服旗下招财宝、平安陆金所合作“绿地地产宝”项目,为绿地互联网金融发展积累了经验。在此基础上,黑龙江交易中心将利用绿地集团资源优势,为黑龙江带来全国乃至全球的资源,激活股权及金融资产的流动。

作为绿地集团未来三大重要核心业务之一,绿地大金融产业正积极发展具有绿地特色的综合金融业务,打造绿地金融和绿地香港两大金融产业的核心平台。近期除绿地香港旗下绿地金服正式成立外,绿地金融已成功发起多期“地产宝”产品。绿地集团表示,

将顺应金融业改革和金融管制放松的市场导向,依托房地产主业优势,在细分领域提供具有核心竞争力综合性金融服务。同时,通过投资并购,着力获取核心金融资产,建立起以保险为核心、拥有多种金融牌照的金融控股集团架构体系。

近年来,绿地集团将金融产业作为重要的次支柱产业加以培育和发展,不断探索完善适合自身发展实际的业务模式,目前该产业板块已初具规模。绿地集团先后组建绿地金融控股集团,投资人股锦州银行、上海农村商业银行和东方证券等金融企业,在上海发起设立了中国规模最大的小额贷款公司,并在重庆、宁波、青岛、呼和浩特等城市成立小额贷款公司。今年以来,绿地集团在金融产业进一步加大投入,放大资金运作规模,提升盈利水平,金融产业有望成为绿地集团的又一重要增长极。