

房地产公司股权项目扎堆挂牌

□本报记者 李香才

房地产项目近期再度成为产权市场的热门。中国证券报记者从北京产权交易所、上海联合产权交易所、天津产权交易中心了解到,目前均有房地产公司股权项目在挂牌转让。这些公司目前经营状况不理想,但多有项目在手。一些股权项目转让方要求,受让方在受让股权的同时也要受让债权;还有一些项目转让方提出债务偿还要求。

绿地退出京晟置业

上海产权交易所项目信息显示,绿地控股集团有限公司正在挂牌转让绿地集团北京京晟置业有限公司50%股权及93956.04万元债权,挂牌价格为11.12亿元。其中,京晟置业50%股权对应转让底价为1.72亿元。

京晟置业成立于2015年2月,注册资本为1000万元。目前其股权结构为,绿地控股集团有限公司持股50%,深圳前海卓越汇悦投资有限公司持股50%。对于此次转让,卓越汇悦表示不放弃行使优先购买权,或将接盘。

以2015年4月30日为评估基准日,京晟置业资产总计账面值为458900.95万元,评估值为490266.36万元;净资产账面值为988.87万元,评估值为32354.28万元。

京晟置业已签订关于开发北七家镇项目的14份合同,合同总价2292.89万元,已不同程度履行。但京晟置业除已支付7万元外尚未支付其他款项,根据目前履行程度应付款项639.3万元;京晟置业自评估基准日至今已签署1份施工总承包框架协议,但未签署正式合同。

意向受让方须书面承诺,同意标的企业继续履行已签订的关于开发北七家



新华社图片

镇项目的14份合同,并继续履行1份施工总承包框架协议。意向受让方还须书面承诺,同意本次股权转让完成后无条件承担京晟置业对中信信托所负27亿元债务的50%担保义务。

京晟置业截至估价基准日尚未取得《国有土地使用证》,暂未取得《建设工程规划许可证》,相关规划指标暂以《国有建设用地使用权出让合同》为依据。

评估值大幅溢价

根据上海产权交易所项目挂牌公告,京晟置业净资产评估值较账面值溢价超过30倍。除了京晟置业项目之外,其他挂牌项目评估值也出现大幅溢价。

北京兴昌高科技发展有限公司持有的北京兴昌达博房地产开发有限公司40%股权正在北京产权交易所挂牌转

让,挂牌价格为2亿元。以2014年8月31日为评估基准日,该公司资产总计账面值为109375.92万元,评估值为131064.24万元;净资产账面值为20938.27万元,评估值为42626.6万元,溢价超过1倍。

上海联合产权交易所项目信息显示,上海吉润置业有限公司25%股权正在挂牌转让,挂牌价格为6563万元。以2014年12月31日为评估基准日,该公司资产总计账面值为2714.73万元,净资产账面值为2706.6万元,评估值为21280.42万元,溢价近7倍。

运华(天津)置业有限公司75%股权正在天津产权交易中心挂牌转让,挂牌价格为5165.7万元。以2014年10月31日为评估基准日,该公司资产总计账面值为3062.12万元,评估值为7503.12万

元;净资产账面值为2446.6万元,评估值为6887.59万元,溢价近两倍。

出现大幅溢价多与这些公司目前在手项目有关。以吉润置业为例,根据吉润置业提供的金桥76#地块通用厂房项目情况说明及2015年1月取得的建设工程规划许可证,委托地块上的建筑物全部为工业厂房,包括地下车库23957.23平方米,地上共建设3幢厂房,总面积为38660.83平方米,上述项目建成后全部对外出租。委托地块上的建筑物预计2017年7月全部完工,自2018年开始全部对外出租。

多涉及债务问题

梳理这些房地产股权项目不难发现,多个项目涉及债务问题。京晟置业项目为股权与债权打包转让,而兴昌达博项目转让方则要求受让方代为偿还债务。

根据北京产权交易所项目信息,目前北京正宏置业集团有限公司持有兴昌达博60%股权,北京兴昌高科技发展有限公司持股40%。此次股权转让方为兴昌发展,正宏置业表示不放弃行使优先购买权。从财务数据看,该公司目前经营情况不佳。2014年实现营业收入323.45万元,净利润亏损674.12万元;今年上半年实现营业收入407.08万元,净利润亏损293.13万元。

意向受让方需承诺,在成为受让方后,于2015年10月31日前代京晟置业偿还所欠转让方63832.56万元债务。另外,同意京晟置业按原有的文件和协议条款严格履行相应的义务,完成京晟置业遗留问题的解决。

除了债务问题之外,还需要注意的是,本次评估中,存货-开发成本中的待建净地的规划建筑面积是根据项目原有规划许可证确定,截至评估基准日,尚未取得新的规划许可证。

清华控股拟退出源兴生物

□本报记者 戴小河

北京产权交易所挂牌信息显示,深圳市源兴生物医药科技有限公司(简称“源兴生物”)27.27%股权正在挂牌转让,挂牌价格为4800万元,转让方为该公司联合创始人之一的清华控股。本次转让完成后,清华控股不再持有源兴生物股权。

专注创新药物领域

根据北交所挂牌信息,源兴生物由清华控股联合源政投资等企业共同投资设立,源政投资和清华控股分别持股53.86%和27.27%,自然人孙志刚、海南磁力线实业投资有限公司、深圳市小象创

投合伙企业(有限合伙)分别持有12.73%、3.41%和2.73%股权。源兴生物专注于生物技术创新药物、生物治疗技术以及银抗菌产品的投资、研究、开发、生产和销售。公司下设源兴基因城、源兴纳米医药等支柱企业。

源兴生物主要项目和产品包括重组腺病毒载体基因疫苗、治疗性HBV腺病毒载体疫苗、治疗性HIV腺病毒载体疫苗、非典型性肺炎基因疫苗以及纳米银抗菌产品。其中,重组腺病毒载体基因疫苗主要针对中国HBV、HIV、SARS、肿瘤等重大疾病领域。源兴生物构建了高效重组腺病毒载体基因疫苗技术平台,该技术主要通过使用重组改良后的复制缺陷型腺病毒作为载体,在体外基因工程构建的过

程中加入启动体液及细胞免疫的病原体(如HBV、HIV、HCV、SARS)抗原及其他必要的基因,使相关的基因能在人体内高效表达并诱导机体产生免疫反应,从而达到预防或治疗的目的。开发项目有治疗性HBV疫苗、治疗性HIV疫苗、治疗性HCV疫苗、SARS疫苗、治疗性肿瘤疫苗等。

盈利情况不乐观

源兴生物近两年盈利情况不乐观。2014年度公司实现营业收入6891.87万元,净利润58.56万元;今年上半年,源兴生物实现营业收入3413.8万元,净利润首亏37.17万元。以2014年9月底为评估基准日,公司资产总计

5.38亿元,净资产1.73亿元,100%股权评估值为1.7亿元,对应本次转让标的评估值为4642.58万元,挂牌价为4800万元。

对于受让方,仅要求须为境内(不含港、澳、台地区)依法注册并存续的企业法人,其2014年度经审计的净资产不低于1.5亿元。

尽管清华控股拟尽快转手源兴生物,但源兴生物总裁及源政投资董事长杨向阳则看好中国创新药的市场。杨向阳此前表示,未来中国药品领域的投资机会是新药研发。相比去欧盟或日本,在中国研发成本更低;且经过近20年与国际接轨,研发集中度和准确度相对来说有较大提高。

清远能源52%股权挂牌价下降

□本报记者 欧阳春香

从北京产权交易所获悉,中国国电集团下属国电广东电力有限公司拟挂牌转让国电清远能源开发有限公司52%股权,挂牌价为5498.15万元。此次已经是清远能源股权第二次挂牌,相对于今年6月第一次挂牌价6031.95万元,便宜了533.8万元。

从2014年开始,国电集团加快了低效无效资产处置,集中发展大型高效煤电、大型优质水电和风电主业,资产结构持续优化。

标的资产盈利稳定

资料显示,清远能源注册资本为9645万元,是由中国国电集团公司和

阳山县电业发展有限公司共同组建,以水电、风电、可再生能源、清洁能源开发为主。

而转让方国电广东电力公司是中国国电集团在广东省组建的全省级子公司,辖有国电肇庆热电厂有限公司、国电中山燃气发电有限公司、国电清远能源开发有限公司等五家控股公司。

股权结构方面,转让方国电广东电力有限公司持有公司52%股权,广东金东海集团有限公司持有公司48%股权。公司原股东不放弃行使优先购买权。

公司近年来利润稳定。财务数据显示,2014年,公司实现营业收入1619.13万元,净利润319.49万元;2015年一季度,实现营业收入446.45万元,净利润72.18万元。以2014年9月30日为评估基

准日,公司净资产账面价值和评估值分别为1.06亿元和1.16亿元,转让标的对应评估值为6031.95万元。

转让方提示,根据广东省《关于转下达农村小水电项目2014年中央预算内投资计划的通知》,清远能源界滩电站项目获得845万元中央预算内投资补贴。根据国家补贴资金使用进度要求,清远能源已于6月完成界滩电站项目的主机、监理招标并签订合同,尚未支付预付款。转让方按股权比例享有该补贴形成的权益。

转让方要求,意向受让方应为依法设立并有效存续的企业法人,该项目不接受联合受让。

密集抛售低效资产

从2014年开始,国电集团加快了低

效无效资产处置,并多次召开座谈会部署低效资产剥离工作。在国电集团2015年工作会议上,公司强调要把优质资源加快向主业集中,向大型高效煤电、大型优质水电和风电倾斜。在做强主业的同时,国电集团坚定不移地处置低效无效资产,资产结构持续优化,完成资产处置44项。

近期,国电集团密集抛售水电资产。今年7月底,国电电力同时转让旗下庆丰电站、三间房电站、红山电站三个水电站产权。今年3月,挂牌转让了荔波长源水电发展有限公司100%股权。

北京产权交易所公布的信息显示,今年以来,国电电力下属企业转让17家公司股权,包括风电、热电、水电等多种类型公司。

合同进行清理处置,并负责人员安置工作。

根据挂牌公告披露,截至评估基准日,上海明珠广播电视科技有限公司除5名留守人员外,其余工作人员均已完成离职解聘手续。该公司原有生产设备、材料存货已公开拍卖方式变卖,公司除自有房产外无其他固定资产。此外,公司因历史经营形成的债权债务均在催讨兑付过程中。

截至2014年3月,企业部分款项因业务纠纷、未达到对方客户要求、相关业务人员离职无法与对方单位取得联系等原因,预计在清理回收过程中无法回收,并全额计提坏账准备。

鲁抗医药拟退出鲁抗立科

□本报记者 戴小河

山东产权交易中心挂牌信息显示,山东鲁抗立科药业有限公司40%股权挂牌转让,挂牌价格为7960.92万元。

山东鲁抗立科药业有限公司注册资本3778.6869万元,山东鲁抗医药股份有限公司持有40%股权,上海立科药物化学有限公司持有60%。

鲁抗立科主营无菌原料药、原料药的生产、销售等。截至

2015年4月30日,鲁抗立科经审计后的资产总额54050.85万元,所有者权益17892.93万元,经评估后的净资产为19902.30万元。

鲁抗立科通过了日本PM-DA、欧洲MRP21家互认程序相关认证,同时多个产品通过我国新版GMP认证。鲁抗立科生物酶全部占领7-ACA生产市场,属于国内独家销售,国内酶法生产7-ACA厂家全部使用公司生物酶,未来几年销售、成本、价格相对稳定。

上海仪电科技1.26亿元挂牌转让

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所项目信息显示,上海仪电科技有限公司100%股权正在挂牌转让,挂牌价格为12610.3万元。

根据挂牌公告,上海仪电成立于1993年,注册资本为5000万元,目前长发集团长江投资实业股份有限公司持有其100%股权。主要财务指标方面,该公司2013年实现营业收入1319.4万元,净利润133.98万元;2014年实现营业收入955.14万元,净利润938.34万元;今年1-4月实现营业收入284.94万元,净利润亏损332.46万元。以2015年4月30日为评估基准日,资产总计账面值为7036.85万元,评估值为

13205.38万元;净资产账面值为5691.77万元,评估值为11860.3万元。

根据公告,上海仪电科技有限公司与赛密微(马鞍山)电子科技有限公司及上海华旭玻尔微电子有限公司存在合同纠纷,上海仪电科技有限公司要求上述两家公司支付所欠房租费等多项,并赔偿相关违约金。该案仍处于受理过程中。该案所涉应收账款金额为110.12万元,审计已全额计提坏账准备。

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。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。

亚仿科技7.6%股权挂牌价下调

□本报记者 李香才

北京产权交易所项目信息显示,中国成套设备进出口(集团)总公司持有的广东亚仿科技股份有限公司800万股股份(占7.619%)正在挂牌转让,挂牌价格为1478.5万元。此次转让完成后,中国成套设备进出口(集团)总公司将不再持有亚仿科技股份。

根据挂牌公告,亚仿科技成立于2000年,注册资本为1.05亿元。经营范围包括各种仿真系统、软件技术、计算机应用工程、控制工程的开发、推广、应用等。从股权结构上看,目前亚洲仿真控制系统工程(珠海)有限公司持股50.7048%,深圳市海业创投投资有限公司12.381%,中国核工业集

团公司持股9.5238%。其他股东持股比例均不高。

财务数据方面,今年一季度,该公司实现营业收入1323.68万元,净利润134.34万元。以2013年12月31日为评估基准日,该公司资产总计账面值为31823.54万元,评估值为37097.84万元;净资产账面值为22423.07万元,评估值为27722.17万元。

实际上,这并不是中国成套设备进出口(集团)总公司首次转让这部分股权。早在2014年10月,这部分持股就曾挂牌转让,当时挂牌价格为2112.15万元,不过最后未能成交。2015年6月,该等股权再度挂牌,挂牌价格下调为1900.94万元。此次挂牌价格在上次的基础上再次下调。

京航商贸100%股权寻买家

□本报记者 欧阳春香

北京产权交易所项目信息显示,中国航空器材西南有限公司公开挂牌转让成都京航商贸有限公司100%股权,挂牌价为3980万元。

京航商贸成立于2014年6月,主营商品批发与零售,注册资本800万元。财务数据显示,公司2014年和截至今年4月底均没有营业收入,净利润分别亏损41.72

万元和27.01万元。

以2014年12月31日为评估基准日,京航商贸资产总计3949.74万元,净资产的账面价值和评估价值分别为3908.35万元和3942.77万元。转让标的对应评估值为3942.77万元。

转让方中国航空器材西南有限公司是中国航空器材集团在西南地区的分支机构,是西南地区专门从事民用航空进出口业务的国有外贸企业。

重庆糖酒公司42.74%股权挂牌转让

□本报记者 戴小河

重庆联合产权交易所挂牌信息显示,重庆糖酒有限责任公司42.74%股权挂牌转让,挂牌价格为5839万元。

重庆糖酒公司成立于2005年4月,注册资本1053万元,经营范围包括预包装食品、散装食品批发兼零售;生产白砂糖、冰糖、零售卷烟、雪茄烟等。

股权结构显示,重庆商业投资集团有限公司持股42.74%,重庆大渡口区糖酒实业有限公司持股8.55%,重庆南岸区糖酒有限责任公司持股5.7%,重庆市江北区糖酒有限公司持股4.75%。

重庆糖酒公司2014年度营业收入23543.81166万元,净利润128.97万元。净资产账面价值7781.37万元,评估值13661.35万元。

上海德勤投资股债权打包转让

□本报记者 欧阳春香

上海联合产权交易所项目信息显示,上海德勤投资发展有限公司100%股权及转让方对公司1.98亿元债权打包转让,转让价为5.11亿元。其中股权转让价格为3.13亿元,债权转让价格为1.98亿元。转让方为上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司。

上海德勤投资注册资本4200万元,主要从事实业投资、房地产开发经营、物业管理、商务信息咨询等。

公司近年来连续亏损。财务数据显示,公司2013年至今没有营业收入,2014年净利润亏损14.68万元;截至今年5月底,净利润亏损6.36万元。以2015年3月31日为评估基准日,公司净资产的账面价值和评估值分别为4118.96万元和2.65亿元。

公告提醒,上海德勤主要资产为位于金桥出口加工区29街坊2E地块、目前在建的四栋建筑。根据施工计划,该项目将于7月底竣工。目前,尚有约5440万元项目余款未结清,由产权交易完成后的标的企业支付。

□本报记者 李香才

中国证券报记者从上海联合产权交易所了解到,上海文化广播影视集团有限公司旗下上海文广科技(集团)有限公司正在挂牌转让上海明珠广播电视科技有限公司100%股权及840.82万元债权,该公司目前已停止经营。上海文广科技(集团)有限公司是上海文化广播影视集团科技产业的旗舰企业。

评估值大幅溢价

上海联合产权交易所项目信息显示,上海明珠广播电视科技有限公司100%

股权及840.82万元债权,挂牌价格为4715万元。其中,股权转让价格为3874.18万元。

上海明珠广播电视科技有限公司成立于1995年,注册资本为2500万元,经营范围包括无线广播电视发射设备生产;广播电视行业技术开发研制、产品销售、技术转让、工程设计及安装、调试等。目前,上海文广科技(集团)有限公司持有其100%股权。

从财务指标来看,该公司近年来盈利状况堪忧。2013年实现营业收入2202.28万元,净利润亏损434.76万元;2014年实现营业收入870.93万元,净利润亏损259.93万元;今年上半年亏损

76.87万元。

以2015年2月28日为评估基准日,上海明珠广播电视科技有限公司资产总计账面值为1522.43万元,评估值为5903.51万元;净资产账面值为-507.61万元,评估值为3873.47万元。

已停止经营

由于经营效益逐年下滑,行业规模及需求萎缩等原因,上海明珠广播电视科技有限公司股东于2014年3月,决定上海明珠广播电视科技有限公司停止原有业务的生产经营,成立专项工作小组,对企业生产设备、材料存货、全部债权债务及未完成业务