

拟4.3亿元转让南都控股权

万科入杭陷“7年之痒”

□本报记者 姚轩杰

7年前,万科斥资17.65亿元,控股杭州本地龙头房企南都房产,南都房产正式更名为“万科南都”,成为当年中国房地产市场最大的并购案。而7年后,这桩让业界非常关注的“婚姻”走到了尽头。

日前,浙江产权交易所项目交易信息显示,上海万科房地产有限公司挂牌转让其持有的浙江万科南都房地产有限公司40%股权,挂牌价格为4.3亿元。

4.3亿元转让南都控股权

2006年8月6日,万科斥资17.65亿元,成为南都房产的新任控股股东,南都房产正式更名为“万科南都”。万科入杭这一事件当时成为杭州几乎所有的媒体的头条。

彼时,万科发布的公告中还专门提出“有关继续受让浙江南都20%股权的后续安排”,即在双方协商一致的情况下,万科将参照本次定价原则,继续受让浙江南都20%的剩余股权。不仅如此,万科总经理郁亮还公开表示,除了收购南都房产的17亿多元外,万科决定一年内再向浙江市场投放30亿元。

资料显示,浙江万科南都房地产有限公司成立于1995年,是经浙江省计经委、浙江省体改委批准设立的大型企业集团,经过20多年的发展已经形成了以基础



新华社记者 谭进 摄

设施产业、房地产业为主的产业结构。作为浙江房地产行业的龙头企业,开发了“世纪新城”等楼盘,在浙江乃至全国房地产业享有一定的影响。目前股权结构为上海万科房地产有限公司持股80%;浙江墅都投资管理有限公司持股20%。

浙江产权交易所项目交易信息显示,上海万科房地产有限公司挂牌转让其持有的浙江万科南都房地产有限公司40%股权,挂牌价格为4.3亿元。

以2013年7月31日为评估基准日,标的企业净资产账面价值3.7亿元,评估价值为10.8亿元。评估数据显示,截至2013年7月,标的企业资产合计87.1亿元,负债合计76.2亿元,所有者权益10.8亿元。标的企业主营收入580万元,净利润7.34亿元。

对于受让方要求,受让方应按照其持有公司40%的股权比例,在正式《股权转让协议》生效的当日向公司以股东借款的形式一次性投入人民币30.26亿元(其中

15.71亿元用于归还转让方投入,14.55亿元用于归还母公司万科企业股份有限公司对公司及其下属子公司的累计投入),以达到受让方按照股权比例对等投入的状态;否则转让方有权直接终止《股权转让协议》,并没收全部竞买保证金。

7年之痒

在7年前,我们更愿意把与浙江南都集团之间的股权交易,看成是两大房企强强联手,而不

是所谓并购。”万科董事总经理郁亮在接受媒体采访时表示。

在这7年时间里,万科南都地产公司走的并不顺利。2008年3月,时任万科南都第一任总经理的丁健被调回深圳;原南京万科总经理傅明磊走马上任,同年9月3日,受宏观调控影响,万科南都宣布旗下四楼盘降价销售,顿时“一石激起千层浪”;12月,万科上海区域常务副总周俊庭空降杭州。2010年和2011年,受限限购政策影响,万科南都的销售受到拖累。相比其他大型房地产企业,万科在杭州的市场并未达到7年前的承诺和目标。

而且,关于收购南都地产剩余20%的股权,万科至今也没有兑现。股东浙江墅都投资管理有限公司也表示,不放弃其拥有的对标的股权的优先购买权。

在长三角地区,上海、杭州是万科最重要的两个市场。在出售杭州的万科南都控股权的同时,万科在上海拿地的速度和金额却直线飙升。一向号称不拿地王的万科在今年也食言了。今年7月,万科在上海土地市场力挫中海、金地等大型房企,以48.7亿元的总价拿下上海浦东新区张江高科技园区地块,成为今年上海新的总价地王。

业内人士指出,在房地产市场两极分化日益严重的今天,北京、上海等一线城市仍然是大型房企的首选市场。

都匀贵航东方机床公司寻买家

□本报记者 李香才

中国航空工业集团下属中国贵州航空工业(集团)有限责任公司通过北京产权交易所挂牌转让其持有的都匀贵航东方机床有限公司100%股权。转让方要求接盘方须为同行,且三年内对标的企业追加投资不低于3亿元。标的企业近年来盈利状况不佳,再加上债务问题,有可能成为转让的障碍。

不得使用“贵航”字号

北京产权交易所项目信息显示,中国贵州航空工业(集团)有限责任公司持有的都匀贵航东方机床有限公司100%股权日前挂牌转让,挂牌价格为10804.06万元。

都匀贵航东方机床有限公司成立于2007年,注册资本为6297.08万元,经营范围包括金属机床及配件、工程机械及模具、模板维修、安装、加工、铸造、机床附件制造等。

主要财务指标方面,标的企业2012年实现营业收入7145.37万元,净利润亏损805.21万元;今年前9个月实现营业收入3536.84万元,净利润亏损1223.45万元。以2013年6月30日为评估基准日,标的企业资产总计账面值为21500.01万元,评估值为25690.56万元;净资产账面值为6613.51万元,评估值为10804.06万元。

意向受让方须书面承诺,为维护职工稳定,促进企业未来发展,三年内对标的企业追加投资不低于3亿元,不变更标的企业主营业务,继续从事机

床制造产业;未经转让方书面许可,股权转让后的标的企业不再使用“贵航”字号。转让方要求,意向受让方应为中国境内注册的从事装备制造的企业法人,注册资本不低于1亿元。意向受让方应具有有良好的财务状况和支付能力。本项目不接受联合受让。

债务问题突出

分析认为,除了盈利状况不佳之外,都匀贵航东方机床有限公司的债务问题有可能成为转让的障碍。

挂牌公告显示,截至2013年6月30日,标的企业负债总计为14886.5万元。截至2013年9月30日,标的企业应付中航通用飞机有限责任公司的债务为2500万元,应付中航工业集团财务有限责任公司的债务为3000万元。意向受让方须书面承诺,被确定为最终受让方后,同意向标的企业提供不低于5500万元的借款,专项用于标的企业偿还应付中航通用飞机有限责任公司和中航工业集团财务有限责任公司的债务。

此外,截至2013年9月30日,标的企业应付中航国际租赁有限公司的债务约为2539万元,应付由中航通用飞机有限责任公司提供担保的贵阳银行借款2000万元。意向受让方须书面承诺:被确定为最终受让方后,对标的企业应付中航国际租赁有限公司的债务,同意提供合法有效担保;同意承接中航通用飞机有限责任公司承担的标的企业向贵阳银行借款2000万元的担保责任。

茂湛高速20%股权拟3亿元转让

□本报记者 姚轩杰

南方联合产权交易中心项目交易信息显示,广东茂湛高速公路有限公司20%股权正在转让,挂牌价格3亿元,转让方为广东省高速公路发展股份有限公司。

资料显示,标的企业成立于1999年,注册资本1.12亿元,经营范围为经营、养护、管理电白(麻岗)至湛江(遂溪)高速公路及相关配套设施。目前股权结构为广东省高速公路有限公司持股80%,广东省高速公路发展股份有限公司持股20%。

财务数据显示,截至2013年8月31日,标的企业营业收入

3.11亿元,净利润7540.57万元,资产总计26.8亿元,负债总计17.5亿元,所有者权益9.35亿元。以2013年3月31日为评估基准日,标的企业净资产账面价值为8.9亿元,评估价值15.3亿元,转让标的对应评估值3亿元。

项目信息显示,受让方为注册资本不低于5亿元的企业法人;须具备三年以上投资高速公路公司经验,须控股(持有51%以上股权)一家或一家以上高速公路公司,且所控股的高速公路公司运营的高速公路总里程超过150公里;近三年(2010-2012年度)内连续盈利、经营性现金流量均为正值。

宜昌中冶重工机械

四成股权要价1064万元

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所项目信息显示,宜昌中冶重工机械有限公司40%股权日前挂牌转让,挂牌价格为1063.772万元。

宜昌中冶重工机械有限公司注册资本为2000万元,经营范围包括冶金机械、船舶机械及普通重型机械制造、销售、安装、调试及成套供应和技术服务;工业电气自动化控制系统设备制造、销售、安装、调试及技术服务。目前其股权结构为宜昌江峡船用机械有限责任公司持股60%,中冶连铸技术工程股份有限公司持股40%。此次

股权转让方为第二大股东,第一大股东表示放弃行使优先购买权。

主要财务指标方面,标的企业2012年实现营业收入10012.92万元,净利润21.38万元;今年前8个月实现营业收入1379.74万元,净利润21.19万元。以2012年12月31日为评估基准日,资产总计账面值为12135.11万元,评估值为12149.59万元;净资产账面值为2644.95万元,评估值为2659.43万元。

意向受让方应承诺,标的公司工商变更于3个月内完成,变更后的公司名称不再使用“中冶”字号。

亿通国际

拟出让亿马系统两成股权

□本报记者 王荣

上海亿通国际股份有限公司拟以9988.71万元的价格出售其持有的亿马系统20.386%的股权。

资料显示,亿马系统经营范围为物流和运输信息系统软件开发、系统集成等。上海亿通国际股份有限公司和UNITED GUARD LTD分别持有其51%和49%的股权。

亿马系统2012年营业收入186.59万元,营业利润为负62.72万元,净利润为101.78万元。截至今年8月31日,公司营业收入为34.94万元,亏损78.19万元。

以今年6月30日为评估基准日,经评估,亿马系统资产总计50918.18万元,负债总计3252.01万元,净资产47666.17万元,转让标的对应评估值9717.22万元。

值得注意的是,亿马系统新设立两家全资子公司:上海跨境通国际贸易有限公司,主要为跨境电子商务企业提供线下贸易代理、仓储物流以及代理报关报检服务;跨境通(上海)电子商务有限公司,主要是建立商品导购网站,为国内消费者在线上提供国外优质商品一站式导购服务,帮助跨境电子商务企业实现直销中国市场。

发展专业合作组织成林权深化改革关键

□本报记者 任明杰

近年来,随着集体林权制度改革不断推进,明晰产权、包产到户的任务已基本完成,集体林权制度改革进入深化和攻坚阶段。而林业专业合作组织作为促进集约化经营、建立现代林业经营制度的重要形式,近年来受到各级政府的持续重视,林业专业合作组织获得了蓬勃发展。业内人士在接受中国证券报记者采访时指出,林业专业合作组织发展正当其时,但要合理有序推进,避免一哄而上、有失规范的问题出现。

林权改革成效凸显

近年来,随着集体林权制度改革不断推进,分山到户的主体责任改革已基本完成,林权改革进入深化阶段。而林业专业合作组织作为推进林权改革深化的重要手段,其重要作用受到越来越多的重视。

以2004年4月确定为全国集体林区林业产权制度改革唯一试点的福建省三明市为例,早在2005年11月,全市12个县(市、区)便全部通过省级林改验收,成为全省林改进度最快的设区市。全市现有1719个村完成林改任务,占比99.9%;完成林权登记面积2571.7万亩,占96.9%。明晰产权和林权发证主体改革任务基本完成,从而也为明晰产权为基础的林权流转和专业合作创造了条件。

林权主体改革的成效很快便得到凸显。国家林业局农村林业改革发展司副司长李军近日接受中国证券报记者采访时表示,改革取得的成效主要体现在两个方面:一是充分调动了农民发展林业的积极性,有力地推动了林业生态建设。农民真正成为山林的主人,造林、育林、护林的积极性空前高涨,各地造林面积大幅增加,毁林案件明显减少,

森林质量稳步提升;二是有效促进了农民就业增收,有力地推动了林区民生改善。

仍以三明市为例,近五年来,全市造林面积保持在每年40万亩左右,比林改前翻了一番。2008年全市完成植树造林面积46.08万亩,其中非规划林地植树造林351万株,占全省的1/3。全市林业产业总产值从2003年的95.7亿元,增长到2008年的252.2亿元,总量翻了一番多,连续5年保持20%以上的增长速度。同时,分山到户也极大地促进了农民持续增收。2008年全市农民人均仅林业一块纯收入1357.9元,占农民人均纯收入5853元的23.2%,比林改前252元翻了两番多,是近几年来农民增收速度最快的领域之一。

形成集聚效应

主体改革只是林权改革的第一步,包括林权抵押贷款、林业保险、林业合作组织建立和发展在内的配套改革则成为下一步林权改革推进深化的关键。而在当前,林业合作组织的建立和发展则尤其凸显。

林业确权要领先于其他土地的确权,理论上说,林业专业合作组织的发展也比其他专业合作组织的发展更为成熟,所以适时推进林业专业合作组织的发展正当其时。”中国人民大学农业与农村发展学院副教授毛学峰在接受中国证券报记者采访时表示。

他同时指出,发展林业专业合作组织具有诸多方面的作用,“发展林业专业合作组织将在很大程度上提高农民的议价能力,比如发展林业专业合作社,可以将一家一户的小农经济联合起来,实现与大市场的对接。同时,发展林业合作组织可以产生很好的集聚效应,比如发展林业家庭农场,提高经营规模,将很好地解决销路问题。另外,从实践

来看,目前专业合作组织内部的资金互助并不成熟,而林业确权的完成为抵押贷款提供了很好的途径,目前全国各地在这方面的成功实践已经有很多。”

在集体林权制度改革不断推向深化的背景下,林业专业合作组织的发展不断引起各级政府的重视,并呈现出蓬勃发展的态势。

近日,国家林业局农村林业改革发展司司长张雷撰文指出,从分散经营走向合作经营是林权改革不断深入的关键。

林改前,集体林地实行统一经营,缺乏内在活力和动力。通过明晰产权、承包到户,奠定了要素优化配置的基础,更是为实现以农民自主经营为前提的合作带来了根本性的变革。推进林业专业性合作,解决林地经营中一家一户难以解决的问题,是遵循林业经营的内在规律,进一步发展生产力,创新经营组织,实现可持续发展的要求。林业专业性合作可以是家庭林场,也可以是股份合作体、林业专业合作社等,合作方式可以多样,根本的是要以产权明晰为基础,以利益共享、风险共担为核心,而不是“大户、工商资本大面积、低价、长期兼并”土地,更不是行政命令“归大堆”、走老路。”

应合理有序推进

林业专业合作组织的发展不断迎来政策利好。国家林业局9月17日发布通知,要求加快林业专业合作组织发展。通知要求,规划到2017年,将建设200个全国林业专业合作社示范县及2000个示范社,20%的农户加入农民林业专业合作组织,经营林地面积占集体林地面积达20%。根据当地实际,各地要围绕速生丰产林、经济林、家庭农场、森林景观利用、苗木花卉、特色驯养繁殖等林产品

□本报记者 王荣

北京理工资产经营有限公司日前挂牌出售北京理工雷科电子信息技术有限公司20%股权,挂牌价格2110.49万元。由于理工雷科部分业务涉密,因而意向受让方需具有经国家保密部门认证的保密资质。

资料显示,理工雷科成立于2009年底,注册于中关村科技园北京理工大学校内,以毛二可院士创新团队为主导,致力于电子信息高科技产品的研究和开发,目前拥有雷达系统、卫星导航、数据采集/存储/处理等产品的研发和生产。

理工雷科股东众多,北京理工资产经营有限公司为大股东持有30%的股权,毛二可持有6.25%的股权。龙腾公司、北京理工创新高科技孵化器有限公司以及6位自然人持有剩余股权。

以2012年12月31日为评估基准日,理工雷科的资产总计

8707.11万元,负债总计4219.74万元,净资产4487.37万元,经评估,公司的净资产为10552.46万元,升值135%。

理工雷科今年前8个月的营业收入为4143.68万元,亏损405.12万元;去年营业收入为7462.66万元,盈利1494.69万元。