

百联集团折价转让三地产公司资产

□本报记者 李香才

今年5月挂牌无果，百联集团再度挂牌转让上海濠泉房地产有限公司、上海建配龙房地产有限公司和上海兴力达商业广场有限公司三公司的股权和债权。对比前后两次挂牌价格，此次挂牌总价折价6.6%。今年5月挂牌时，百联集团要求项目不接受联合受让主体，此次挂牌中受让门槛有所降低，已没有类似表述。

三公司股债权打包

中国证券报记者从上海联合产权交易所获悉，上海濠泉房地产有限公司100%股权及转让方对上海濠泉房地产有限公司66035.37万元债权、上海建配龙房地产有限公司100%股权及转让方对上海建配龙房地产有限公司284395.82万元债权正在挂牌转让，转让方均为百联集团有限公司。与此同时，百联集团下属上海百联商业连锁有限公司则通过上海联合产权交易所挂牌转让上海兴力达商业广场有限公司100%股权及其对上海兴力达商业广场有限公司62595.71万元债权。

根据挂牌信息，上海濠泉项目挂牌价格为24.51亿元，建配龙和兴力达挂牌价格分别为28.44亿元和14.85亿元。去除债权后，三家公司股权对应的挂牌价格分别为17.91亿元、1亿元和6.26亿元。转让方要求，三个项目股权和债权捆绑转让，这也意味着接盘方至少须支付67.8亿元才能拿下三个项目。

虽然要求同时接手三个项目，但是转让方在挂牌公告中对各项目均提出具体要求。根据上海濠泉挂牌公告，意向受让方须同意按现状接收上海濠泉，并同意上海濠泉继续履行已对外签订的工程建设等合同。受让方须同意并向转让方承诺，受让本项目后一年内不将此次受让的股权转让他人进行转让。建配龙挂牌公告中要求，转让方同意在适当条件下与受让方就建配龙的商场经营以回租、受托管理等合作方式进行，具体商务条件另行约定。此外，建配龙应收原股东16.81亿元的债权不纳入本次转让范围，意向受让方有义务配合转让方促使建配龙进行追索，但该等债权损益



CFP图片

由转让方承担或享有。根据兴力达挂牌公告，意向受让方须同意按现状接收兴力达，并同意兴力达继续履行已对外签订的物业管理等合同。意向受让方须同意兴力达继续配合办理已售房产的产证办理等事宜。

评估值大幅溢价

兴力达和建配龙成立时间较早，分别成立于2002年和2003年，上海濠泉成立于2010年。从注册资本来看，三家公司注册资本分别为1亿元、1.275亿元和7.6亿元。转让方并未提供兴力达和建配龙的财务数据。上海濠泉的营收数据亦未提及，仅从提供的净利润指标来看，该公司的经营情况不佳。上海濠泉2012年和2013年分别实现净利润1.01万元和29.84万元，今年1-3月实现净利润1.48万元。

作为共同点，三个项目资产评估值均出现大幅溢价。以2014年3月31日为评估基准日，上海濠泉资产总计账面值为

142240.04万元，评估值为243395.74万元；净资产账面值为76040.53万元，评估值为177196.23万元，溢价达1.33倍。以2014年4月30日为评估基准日，兴力达资产总计账面值为112810.55万元，评估值为196411.91万元；净资产账面值为18373.27万元，评估值为101974.64万元，溢价4.55倍。以2014年3月31日为评估基准日，建配龙资产总计账面值为133017.55万元，评估值为312392.72万元；净资产账面值为-155332.55万元，评估值高达24044.67万元。

评估值出现大幅溢价，与这些公司目前拥有的资产不无关系。兴力达主要资产系普陀区真光路1228号、1258号、曹安路163号的部分办公用房和真光路1388号、曹安路179号酒店。上海濠泉核心资产系地处徐汇区286B-3地块的土地使用权，土地面积为48389.7平方米，土地用途为商住办。实际上，该地块为百联集团旗下百联

置业有限公司2012年12月以12.42亿元的价格竞得，如今这块资产价值已经大幅升值。不过，需要注意的是，根据国有土地出让合同约定，该项目原约定应于2014年1月31日前开工，至本次股权转让基准日，尚未开工，上海濠泉正在办理有效期延期手续。

折价再次挂牌转让

实际上，中国证券报记者此前曾报道，百联集团今年5月就曾挂牌转让上海濠泉、建配龙和兴力达股权和债权。根据当时挂牌公告，三个项目挂牌价格分别为24.6亿元、31.5亿元和16.5亿元。对比前后两次的挂牌价格不难发现，三个项目的挂牌价格均有所降低。但从股权挂牌价格来看，建配龙挂牌价格下降幅度最大，已经从之前的超过3亿元下降到仅1元。如今三个项目的合计挂牌价格67.8亿元较此前的72.6亿元已经下浮6.6%。

在5月公告中，百联集团要求，上海建配龙房地产有限公司和上海兴力达商业广场有限公司必须同时受让。另外，在受让上海濠泉房地产有限公司的同时，必须要参与上海建配龙房地产有限公司和上海兴力达商业广场有限公司两个挂牌项目的受让。这也意味着，按照当时的要求，建配龙和兴力达成为受让上海濠泉的前提条件，但受让兴力达和建配龙项目同时不必受让上海濠泉项目。如今的挂牌公告中，百联集团要求三个项目必须同时受让。

此外，今年5月挂牌公告中，百联集团曾要求项目不接受联合受让主体，但是此次挂牌公告中并无类似表述。业内人士认为，由于挂牌价格高，给单独受让提出较高资金要求，接受联合受让，意味着受让门槛有所降低。

百联集团主业集中在商业零售业，房地产业务主要被划归百联置业旗下，百联置业发展定位为房地产资源管理中心和房地产市场运作平台，强项在房产中介、招商等领域，并不擅长于地块开发。值得注意的是，除了上述三个房地产公司项目之外，百联集团下属上海百联集团资产经营管理有限公司今年5月还挂牌转让武汉昌宝置业有限公司100%股权及债权。

中电投财务公司退出汇融银行

中电投财务有限公司持有的石家庄汇融农村合作银行（简称“汇融银行”）19.99%股权被平均拆分成两个项目挂牌转让。中电投财务有限公司是汇融银行的第一大股东，此次转让成功后将不再持有其股权。汇融银行原股东放弃行使优先购买权。

北京产权交易所项目信息显示，汇融银行9.99%股权挂牌价格为9002.6964万元。财务指标方面，汇融银行2013年实现营业收入47164.04万元，净利润24671.85万元；今年1-8月实现营业收入31527.41万元，净利润5238.98万元。以2013年12月31日为评估基准日，汇融银行资产总计账面值为1160187.91万元，净资产账面值为65059.15万元，评估值为88402.82万元。

汇融银行的前身是石家庄市郊区信用联社及所辖的13家农村信用社，2008年经过整合后正式挂牌，这是河北省首家由农村信用社改制成立的合作银行。成立之初，汇融银行注册资本为2.35亿元，目前其注册资本已经增至6亿元。截至2013年底，汇融银行的总资产为121亿元，存款余额为105亿元，贷款余额为66亿元。（李香才）

中国邮政 转让中法人寿25%股权

中国邮政集团公司通过北京产权交易所挂牌转让其持有的中法人寿保险有限责任公司25%股权，挂牌价格为15550万元。目前中法人寿股权结构为中国邮政和法国国家人寿保险公司均持股50%。对于此次转让，法国人寿不放弃行使优先购买权。

中法人寿成立于2005年，注册资本为两亿元，主要在北京行政辖区内经营外国人和境内个人缴费的人身保险业务及再保险业务。2013年实现营业收入1056.1万元，净利润亏损698.44万元；今年1-7月实现营业收入1272.82万元，净利润亏损870.26万元。以2013年9月30日为评估基准日，资产总计账面值为69067.78万元，净资产账面值为14471.62万元，评估值为30246万元。

转让方要求，意向受让方最近三个会计年度连续盈利，最近一个会计年度的净资产不低于5亿元，上一个会计年度（2013年度）及最近一期会计区间（截至2014年8月31日）的资产负债率不高于30%，且最近一个会计年度长期股权投资余额小于净资产。转让方还要求，意向受让方应无投资与人寿保险业务构成竞争关系的保险公司。（李香才）

彩虹集团 拟出清鑫虹光电20%股权

北京产权交易所项目信息显示，合肥鑫虹光电科技有限公司20%股权日前以2940万元价格挂牌转让，转让方为彩虹集团公司。公司大股东合肥鑫城国有资产经营有限公司或将成为接盘方，实现对鑫虹光电的全资控股。

鑫虹光电专注于数字家庭等新型高端显示及相关产业。公司主要股东为彩虹集团公司、合肥鑫城国有资产经营有限公司，二者的持股比例分别为20%和80%。通过本次转让，彩虹集团拟出清全部持股，而合肥鑫城国有资产经营有限公司表示不放弃行使优先购买权。

挂牌财务指标显示，鑫虹光电经营状况并不理想。公司2013年实现营业收入8896万元，净利润则亏损1057万元；2014年前7个月，公司再度实现营业收入5128万元，净利润则亏损879万元。

以2014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11838万元和14704万元，转让标的对应评估值为2940万元。挂牌价格与此一致。

转让方提示说，标的公司已与合肥惠科金扬科技有限公司签署房屋设备租赁合同，将所拥有的房屋、机器设备等出租给合肥惠科金扬科技有限公司，租期为2014年9月11日至2016年9月10日。（王小伟）

重庆一司法拍卖项目 5.59亿元成交

备受关注的重庆最大一宗司法拍卖项目——重庆市渝北区回兴街道部分土地使用权和地上建筑物及定着物在重庆联交所经过多轮网络竞价，最终以55892.88万元整体处置，比拍卖保留价增值1700万元。

资料显示，此次拍卖标的物于上世纪90年代开工建设，2005年规划设置为一家三甲医院，占地证载面积131318.47平方米，已完工主体工程建筑面积141651.29平方米，项目于2006年起闲置至今。2014年8月25日，项目在重庆联交所挂牌，拍卖保留价54192.88万元。

据了解，有不少市民正是冲着该项目规划的三甲医院而选择在当地置业，而该项目却迟迟未能兑现。对此重庆渝北区政府高度重视，并在2012年将其纳入渝北区十大节点工程。此次处置标的体量巨大，而处置时限相对较紧。经过重庆联交所集团全力营销，渝北区唯一一家规划建设的三甲医院，终于在长达8年的闲置之后顺利处置，项目复建投运之后，将有力提升重庆渝北民生保障水平。（周渝）

申银万国 拟转让万川旅业37%股权

上海联合产权交易所项目信息显示，申银万国证券股份有限公司公开挂牌转让苏州万川旅业股份有限公司37.1%股份，挂牌价为4915.92万元。

万川旅游成立于1994年，注册资本6900万元，主要经营旅游项目开发、游览景区管理。股权结构方面，申银万国持有公司37.1%股权，拉萨市农行林廓东路支行持有20.29%，海南南江实业公司持有14.49%。

财务数据显示，万川旅游2013年营业收入43.17万元，净利润为335.96万元。截至今年6月底，公司实现营业收入12.10万元，净利润亏损48.16万元。以2013年12月底为评估基准日，转让标的对应评估值为4915.92万元。

转让方要求，受让方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境内自然人；此项目不接受联合受让主体。（欧阳春香）

近8亿元转让乌江实业35%股权 中节能加速资产整合

最广、带动力最强的电矿产业龙头企业。

股权结构显示，重庆中节能与重庆新禹投资（集团）有限公司为并列第一大股东，各持股35.15%，重庆长兴水利水电有限公司另持有乌江实业11.04%股份，其他股东持股比例皆在5%以下。

乌江实业近年来盈利情况非常可观。2013年，乌江实业营业收入超过18.36亿元，净利润达1.09亿元，净资产约为17.3亿元；截至2014年8月底，乌江实业营业收入约为13.58亿元，净利润1.26亿元。以2013年12月底为评估基准日，公司净资产的账面价值和评估价值分别为17.31亿元和22.34亿元，转让标的对应评估值为7.85亿元。

对于受让方要求并不多，只须为符合国家有关法律、法规的在中国大陆境内注册并

合法续存的企业法人，具有良好的财务状况、支付能力及商业信用等基本条件；近三年内无重大诉讼，经营行为无不良记录。

中节能加快剥离副业

此次转让方重庆中节能民安实业为重庆中节能实业有限责任公司全资子公司。而重庆中节能为中国节能环保集团公司的区域性二级子公司，由中节能控股87%左右。

目前，中节能是唯一一家主业为节能减排、环境保护的央企。根据其网站披露的信息，中节能拥有各级子公司419家，分布在国内近30个省市及境外近40个国家和地区。

今年7月，国务院国资委召开“四项改革”试点新闻发布会，根据试点工作需要，国资委选择了6家中央企业作为改革试点

企业，包括国家开发投资公司、中粮集团、中国医药集团总公司、中国建筑材料集团有限公司、中节能、新兴际华集团有限公司。其中，中节能为中央企业董事会行使高级管理人员选聘、业绩考核和薪酬管理职权试点。

与此同时，作为中节能子公司的重庆中节能近期也成为产权交易场所的常客，频频剥离旗下与主业不相关资产。

今年9月，重庆中节能全资子公司民安实业和隆安实业两度挂牌转让重庆市宏泽水务技术开发有限公司100%股权，挂牌价278345万元。紧接着，民安实业又近两亿元挂牌转让所持有的重庆松藻电力有限公司34%股权。

今年6月，百宏实业发布公告称，公司拟收购重庆中节能实业有限责任公司及隆安实业拥有的燃气业务。

拟5.8亿元剥离Ruskin Overseas 香港中旅优化酒店资产

人数为0人。

2013年，Ruskin Overseas实现营业收入3972万元，净利润930万元。2014年前8月，公司营收为2773万元，净利润913万元，较去年同期有所增长。但财务指标也显示，由于负债持续高于资产，Ruskin Overseas所有者权益一直为负，今年前8月所有者权益为-9310万元。

以2013年12月31日为评估基准日，Ruskin Overseas净资产的账面价值为-9202万元，评估价值高达55691万元，本次挂牌价格与此一致。

对于受让方资格条件，转让方并没有严格限定，只要求应为合法存续的企业法人或

其他组织，应具有良好财务状况、支付能力和商业信用，能承担民事责任即可。

回报水平较低

值得注意的是，在今年10月3日，香港中旅曾经发布了一则公告，其中指出，董事局宣布，公司全资附属公司Allied Well拟于短期内在内地的产权交易所公开挂牌转让Ruskin Overseas 100%股权，而本公司拟同步转让Ruskin Overseas欠香港中旅的全部股东贷款。其中指出，Ruskin Overseas欠香港中旅的全部股东贷款约人民币1.531亿元。本次挂牌项目表明，香港中旅本次公告的出让股权事项开始成行。

在前述公告中，香港中旅还对本次转让项目的原因进行了说明。Ruskin Overseas（连同其附属公司）现时拥有位于上海市长宁区的上海维景酒店公寓100%权益。由于维景酒店品牌为中国民族酒店的领先品牌，主要覆盖四、五星级酒店市场，而上海维景酒店公寓的目标市场并非维景酒店品牌的主要市场，而且上海维景酒店公寓的资产回报水平较低，因此，倘若拟转让股权交易最终落实，将有利于香港中旅优化属下酒店资产组合、提升资产流动性和增加流动资金。而香港中旅也将利用转让股权交易所得款项作为集团一般营运资金用途或用于可为股东提供更佳回报的旅游目的地投资。

上海世贸商城1%股份7241万元挂牌

参股的大型展览类企业。香港华欣大企业有限公司和上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司分别持有公司99%和1%的股权。后者拟通过本次转让出清全部持股，而前者表示不放弃行使优先购买权。这也就意味着，香港华欣大企业有限公司或将上海世贸商城全资纳入麾下。

公开资料显示，上海世贸商城公司持有

99.5%权益。而虹桥国际贸易商城项目是中国首个永久性国际贸易商城，也是亚洲最大的商贸城，并由常年展贸中心、上海世贸展馆、上海世贸大厦构成。其中上海世贸大厦总建筑面积约4.2万平方米。近年来，世贸商城经营业绩较为稳健。公司2012年实现营业收入3.4亿元，净利润