

# 41亿元地产项目集中挂牌

□本报记者 李香才

中国证券报记者从上海联合产权交易所、重庆联合产权交易所、天津产权交易中心获悉,目前有多个房地产公司股权正在挂牌转让。上海濠泉房地产有限公司100%股权及66035.37万元债权、上海沪欣房地产发展有限公司5%股权、上海华宁置业有限公司100%股权正在上海联合产权交易所挂牌转让,成都中冶文投置业有限公司51%股权通过重庆联合产权交易所挂牌转让,辽宁成源置业有限公司95.24%股权及4.97亿元应收账款正在天津产权交易中心挂牌转让。5个项目合计转让价格达到41亿元。

## 中华企业退出华宁置业

上海联合产权交易所项目信息显示,中华企业控股子公司上海房地产经营(集团)有限公司和上海古北(集团)有限公司转让合计持有的上海华宁置业有限公司100%股权,挂牌价格为53564.32万元。华宁置业成立于2007年,注册资本为3.8亿元。华宁置业目前的经营情况并不好,2012年实现营业收入931.32万元,净利润亏损3810.25万元;2013年实现营业收入2414.43万元,净利润亏损791.56万元;2014年前10月实现营业收入2318.38万元,实现净利润252.44万元。

转让方要求,意向受让方应为依法设立并有效存续5年以上的境内企业法人,且注册资本为不低于5亿元。本项目不接受联合受让,也不得采用委托或信托方式举牌。

中华企业表示,此次转让是为加快资金回笼、改善存量资产结构,实现华宁国际广场剩余物业的全部销售,为中华企业后续发展储备资金。

上海濠泉项目成为这5个项目中转让价格最高的一个。百联集团有限公司持有的上海濠泉100%股权及对上海濠泉66035.37万元债权在上海联合产权交易所挂牌转让,挂牌价格为246035.37万元。其中,上海濠泉100%股权对应挂牌价格为18亿元。上海濠泉2012年以来未实现营业收入,2012年实现净利润1.01万元,2013年实现



净利润29.84万元,2014年前10月实现净利润6.91万元。

值得注意的是,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。上海濠泉已取得房地产权证(土地证)和建设规划用地许可证。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,至今尚未开工。

实际上,上海濠泉并非首次挂牌,今年5月,该项目就曾挂牌,当时挂牌价格为246亿元;今年10月,该项目再次挂牌,挂牌价格下调为245.1亿元;而此次挂牌价格再次回到5月挂牌时的价格。

## 成都中冶项目延期

中国五冶集团有限公司正在重庆联合产权交易所挂牌转让其持有的成都中冶文投置业有限公司51%股权,挂牌价格为43463.87万元。目前持有成都中冶49%股权的成都传媒集团表示放弃行使优先购买权,其也有意退出,意向买受人须承诺报名参加成都传媒集团挂牌转让的公司49%国有股权竞买。

根据重庆联合产权交易所挂牌信息,成都中冶成立于2009年,注册资本为2041万元。成都中冶目前经营情况

不佳,2013年净利润亏损281.65万元,今年前三季度亏损100.88万元。

根据成都中冶此前签订的国有建设用地使用权出让合同,成都中冶同意该合同下宗地建设项目在2013年6月7日之前竣工。截至评估基准日2014年8月31日该项目尚未竣工,但成都中冶未办理延期竣工的相关手续。

此次转让方要求,意向受让方须承诺同意成都中冶继续履行将成都演艺中心场馆(1#楼成都大魔方演艺中心)出售给成都传媒集团下属全资子公司成都新闻实业有限责任公司的买卖合同或认购协议。意向受让方需承诺,如被确定为最终受让方,且本项目股权转让已完成但成都传媒集团所持成都中冶文投置业有限公司49%股权项目未于2015年6月30日前完成转让,则应由其在股权交割之日起60日内以现金方式向成都中冶文投置业有限公司增加资本公积金。

## 辽宁成源项目停滞

天津产权交易中心项目信息显示,辽宁成源置业有限公司95.24%股权及4.97亿元应收账款正在挂牌转让,挂牌价格为63521万元。4.97亿元应收账款为辽宁成源所欠中国长城资产管理公司沈阳办事处借款本金及利息。

根据挂牌公告,辽宁成源置业有限公司成立于2008年,注册资本为34354.47万元。目前中国长城资产管理公司持股95.24%,北京万方源房地产开发有限公司持股4.76%。辽宁成源目前的财务指标也不乐观,2013年净利润亏损731.08万元,2014年一季度亏损125.71万元。

辽宁成源在沈阳拥有苏家屯SJT08-11地块,该地块为商业住宅用地,居住用地出让年限为50年,商业用地出让年限为40年。项目占地面积16.22万平方米,经规划设计总建筑面积41.86万平方米,该地块拟分三期开发,一期工程15栋楼的主体结构于2012年11月封顶后停工至今。二、三期项目尚未开发。

由于历史原因,辽宁成源开发建设的苏家屯地块内西南侧少部分土地至今未交付净地。未交付土地包括5户企业及2户养殖户,占地面积约12000平方米。近期经与当地政府沟通,政府意见为在动迁安置补偿上政府只负担原购置土地的价格部分,剩余部分由各开发公司自行承担。预计截至2014年,辽宁成源应负担的安置补偿费为2050万元。资产转让后由买方自行与政府部门及土地占用户协商解决,不得向出让方追索任何责任。

## 中铁二局拟退出神佳米

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所项目信息显示,中铁二局正在挂牌转让其持有的陕西榆林神佳米高速公路有限公司75%股权,挂牌价格15562.44万元。此次转让完成后,中铁二局将不再持有神佳米股权。

神佳米成立于2013年10月,注册资本为2亿元。神佳米的设立主要是以BOT模式投资陕西神佳米高速公路(神佳段)项目,设立之初中铁二局出资6000万元持有30%股权。后中铁二局出资9117.12万元收购成都裕隆贸易有限公司、上海普国投资有限公司分别持有的神佳米25%和20%的股权,持股比例达到75%。此外,陕西泰汇实

业投资有限公司持股25%。对于此次转让,陕西泰汇表示放弃行使优先购买权。挂牌公告中并未提供神佳米营业收入和净利润方面的数据,截至2014年10月31日,神佳米资产总计为39864.14万元,负债总计为19864.14万元,所有者权益为2亿元。

转让方要求,意向受让方须为在中国境内依法注册并有效存续的企业法人,2013年度净资产不低于5亿元。为标的企业后续建设、经营考虑,意向受让方或其关联企业应具有高速公路项目投资管理经验,投资管理的高速公路应不少于500公里。本项目不接受联合受让及信托、隐名委托等方式受让。

## 国电燃料拟转让山西亏损煤炭资产

□本报记者 王小伟

国电燃料的“抛煤”行动仍在继续。记者从北京产权交易所获悉,山西阳煤家庄煤业有限责任公司40%股权以5.34亿元价格挂牌转让,转让方为国电燃料有限公司。

山西阳煤家庄煤业有限责任公司2006年成立,主要经营煤炭开采,阳泉煤业和国电燃料分别持股60%和40%。公司成立8年来经历了煤炭价格低位飙升

此后又持续回落的“过山车”。国电燃料为中国国电集团公司旗下企业。

标的公司业绩不佳,2013年度亏损2.56亿元;截至今年8月31日亏损2.92亿元,所有者权益也从2013年度的4.28亿元骤减至1.56亿元。

本次挂牌项目显示,标的企业原股东不放弃行使优先购买权,阳泉煤业或将成为接盘方,将家庄煤业全权纳入麾下。

## 广发银行368万股2097万元挂牌

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所项目信息显示,上海盛源房地产(集团)有限公司持有的广发银行股份有限公司367.8493万股股份(持股比例为0.024%)正在挂牌转让,挂牌价格为2096.74万元。此次转让完成后,上海盛源将不再持有广发银行股份。

广发银行成立于1988年,目前CITIGROUP INC.、中国人寿、国网英大国际控股集团有

限公司、中信信托有限责任公司持股比例均为20%。另外,持股比例超过1%的股东还包括IBM CREDIT LLC、广东粤财投资控股有限公司、上海申华控股股份有限公司、江苏苏宁集团有限公司。

财务数据方面,广发银行2013年实现营业收入344.25亿元,实现净利润115.83亿元。截至2013年年底,广发银行资产总计为14698.50亿元,所有者权益为732.91亿元。

## 华能系拟转让山东两公司股权

□本报记者 王小伟

为了优化旗下资产结构、盘活存量资产,华能系两家发电公司同时在北京产权交易所挂牌转让山东两家电力公司股权,两项目合计挂牌价格超过4亿元。

其中中华能山东发电有限公司有意转让其持有的华能淄博白杨河发电有限公司20%股权,挂牌价格为3.9亿元。白杨河公司为山东华能全资控股子公司,主要从事电力、热力生产销售等业务,今年前10个月实

现营业收入13.93亿元,净利润2.05亿元。截至10月31日,公司总资产为30.31亿元,负债18.78亿元,所有者权益11.53亿元。

此外,华能聊城热电有限公司挂牌转让聊城鲁西燃料有限公司60%股权,标的价格为1432.3万元。鲁西燃料公司今年前10个月实现营业收入4598.4万元,净利润亏损819.42万元。截至10月底,公司总资产为3480.52万元,负债1.06亿元,所有者权益-7135.61万元,已经资不抵债。

## 海泰建设48.84%股权寻买家

□本报记者 郭宏

北京产权交易所挂牌项目信息显示,北京海泰建设发展有限公司48.84%股权项目正在挂牌交易,挂牌价格为21038.32万元,转让方为北京城建集团有限责任公司,交易完成后不再持有标的公司股权。

北京海泰建设发展有限公司为国有参股企业,经营范围包括施工总承包、专业承包等。股权结构

构显示,北京城建道桥建设集团有限公司持有标的公司51.16%股权,北京城建集团有限责任公司持股48.84%。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均为43076万元,转让标的对应评估值为21038.3185万元。

对于意向受让方,转让方仅提出意向受让方应为依法设立并有效存续的企业法人等基本条件。本项目不接受联合受让。

## 轻工集团拟转让上海轻设

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所项目信息显示,中国轻工集团公司旗下上海轻设工程科技有限公司100%股权正在挂牌转让,挂牌价格为2.8亿元。

上海轻设工程科技有限公司成立于2002年,注册资本为1900万元。经营范围包括岩土工程勘察、建筑工程、岩土工程、工程勘察专业领域内的技术服务、技术开发等。目前其股权结构为中国海诚国际工程投资总院持股92%,中轻华信工程科技管理中心持股8%。中轻华信工程科技管理中心实际上为中国海诚国际工程投资总院下属企业,而中国海诚国际工程投资总院则隶属于中

# 中国新城镇11.9亿元剥离无锡两资产

□本报记者 王小伟

无锡鸿山新城镇开发有限公司(下称“鸿山开发”)90%股权及无锡鸿山新城镇绿化环保建设有限公司(下称“鸿山绿化”)90%股权同时挂牌上海联合产权交易所,挂牌价格分别为91430.93万元和28112.13万元,合计11.9亿元。

两家公司股权结构均为中国新城镇发展(无锡)有限公司持股90%,无锡市新区城市投资发展有限公司持有剩余10%股权。通过本次挂牌转让,中国新城镇无锡子公司拟退出所有持股,而无锡城投表示不放弃行使优先购买权,成为项目接盘方的概率极大。

## 二股东将接盘

鸿山开发2007年成立,主营鸿山地区的房地产开发业务。公司2013年实现营业收入518万元,净利润亏损7886万元;2014年前10月,公司营业收

入311万元,净利润亏损扩大到8782万元。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1230万元和10.1亿元。本次转让标的对应评估值为91430.928万元,挂牌价格略高于此价格。

鸿山绿化同样成立于2007年,主营城市绿化建设。公司2013年净利润亏损612万元,2014年前10月继续亏损3598万元。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均为3.1亿元,本次转让标的对应评估值为28112.13万元。挂牌价格与评估价值一致。

在两项目的挂牌信息中都明确表示,老股东具有项目的优先购买权。倘若两公司二股东无锡城投有意受让,需要在产权转让信息公告期间,向上海联交所提出产权受让申请,以便将两公司全部股权纳入麾下。

实际上,根据中国新城镇在港交所发布的公告,二股东接盘或已经成行。12

月3日,中国新城镇披露,在获得上置控股的同意下,其全资附属子公司中国新城镇发展(无锡)有限公司于12月2日与无锡市新区经济发展集团总公司签订协议,规定中国新城镇(无锡)出售无锡项目90%股权予无锡新区经济发展集团。公开资料显示,2011年,无锡市新区经济发展集团总公司与无锡市新区城市投资发展有限公司重组整合为无锡市新区发展集团。

## 出让方预计获利6亿元

根据中国新城镇的公告,本次挂牌的两公司项目只是本次剥离的无锡资产的一部分。公告显示,中国新城镇此次出售的资产由上置控股剥离资产及非上置控股剥离资产两部分构成。其中,上置控股剥离资产包括无锡鸿山绿化、无锡映水庭酒店、无锡新瑞医院、无锡鸿山新城镇商业运营管理有限公司和吴文化街的物业权益,而非上置控股

剥离资产则由无锡鸿山开发持有的锡房权证新区土地及建筑物的物业权益等。

本次两项目挂牌价格共计11.9亿元。不过,根据中国新城镇的公告,本次中国新城镇出售资产的总价值为11.34亿元,预期在交易完成后,中国新城镇将从出售交易中实现约6.75亿元利润。

中国新城镇是从2002年在上海开发新城镇项目起家,并在2007年增加了无锡、沈阳两个项目,但不少项目出现了业绩亏损状况。而中国新城镇原控股股东上置集团也在去年选择剥离中国新城镇,国开国际成为其新晋大股东。

中国新城镇认为,现阶段出售无锡项目不仅可释放出该项目在7年投资期后的现金价值,同时可降低可能面临的市场风险及优化集团资源配置,进而加快剥离资产及企业重组的进程,便于其投入到风险回报情况更佳、周期更短的项目中。

# 龙源电力“甩卖”生物质发电资产

□本报记者 王小伟

龙源电力旗下两家生物质发电公司股权及对标企业债权再度挂牌上海联合产权交易所,分别为国电建三江前进生物质发电有限公司100%股权及转让方对标的企业40929.575万元债权以及国电汤原生物质发电有限公司100%股权及转让方对标的企业38858.5382万元债权。两项目挂牌价格分别为25785.632万元和24480.879万元,剔除相关债权价格,国电建三江和国电汤原100%股权的转让价格均为1元。

业内人士对中国证券报记者分析指出,此前受政策等因素推动,不少资金蜂拥而至生物质发电产业,但是由于业绩不佳、前景不明,在主业经营压力增大和结构转型升级的大背景下,生物质发电资产成为不少企业剥离的对象。

## 持续亏损

国电建三江2009年成立于黑龙江佳木斯,注册资本4000万元,是一家中型规模的生物质能源发电企业。公司2012年和2013年净利润亏损额分别为5700万元和3.8亿元;2014年前7个月的净利润同样亏损,为-264万元。以2014年6月30日为评估基准日,公司净资产账面价值和评估价值分别为-3.0亿元和-1.6亿元,在产权交易所所有挂牌项目中罕见“双亏”。

国电汤原注册地也为佳木斯,2007年成立,注册资本5000万元。公司2012年营业收入和净利润分别为7407万元和-2768万元,2013年营业收入和净利润分别下降至6123万元和-1.9亿元。2014年前7月,公司实现营业收入2870万元,净利润为-595万元。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-2.5亿元和

-1.1亿元,同样出现“双亏”。

本次两公司100%股权的挂牌项目价格均为0.0001万元。其中,国电建三江股权转让方债务合计为40929.575192万元,挂牌项目整体挂牌价格为25785.632471万元;国电汤原欠转让方债务合计为38858.538205万元,挂牌项目底价为24480.879169万元。受让方倘若接下股权,将同时受让相应的债权。

## 去意坚决

值得注意的是,这并非两项目首度亮相产权交易所。公司在本次挂牌信息中也指出,两家公司均为第三次挂牌。

由于少有问津,记者发现两项目的挂牌价格也不断走低。以今年9月29日的二度挂牌为例,公开资料显示,当时项目的挂牌价格分别为3.68亿元和3.89亿元。

知情人士透露说,龙源电力从