

# 中江集团逾25亿元挂牌转让

## 中江地产控制人或生变

□本报记者 李香才

中国证券报记者从江西省产权交易所获悉,江西中江集团有限责任公司(简称“中江集团”)100%股权正在挂牌转让,挂牌价格为25.47亿元。中江集团为江西江中制药(集团)有限责任公司(简称“江中集团”)于2011年3月实施存续(派生)式公司分立而新设成立的公司,中江集团此次转让也是江中集团整体改制的工作内容之一。中江集团为上市公司中江地产控股股东,鉴于该事项可能导致中江地产实际控制人改变,中江地产已于1月21日开始停牌。

### 联合转让

根据挂牌公告,中江集团成立于2011年3月,注册资本为1.5亿元,主营业务包括国内贸易、对各类行业投资、商业运营管理、酒店管理、企业管理咨询服务等。从财务数据来看,中江集团近来经营情况不佳,近两年净利润均为亏损。

此次挂牌转让的100%中江集团股权包括中江控股持有的48.81%股权、大连一方集团有限公司持有的34.43%股权、江西中医药大学持有的2.19%股权,以及24名自然人股东合计持有的14.57%股权。上述股东共同依据中江集团资产评估结果联合挂牌。

以2014年3月31日为评估基准日,中江集团评估后的资产总额为291294.33万元,负债总额为108335.13万元,净资产为182959.20万元。中江集团涉及的资产及负债绝大部分与房地产相关,其中中江集团持有的上市公司中江地产股份,具有一定的投资价值。考虑到证券市场近一段时间的变化,参照中江地产股票在2014年12月31日前30个交易日股价的加权算术平均价的90%为8.748元/股,故对此次转让100%中江集团股权的挂牌价格进行调整后,挂牌价格确定为254742.30万元。

转让方要求,受让人应保证中江地产注册地五年内不变,并至少五年内不过渡中江集团及中江地产的控制权。意向受让人(或其控股



新华社图片

法人股东)应为中国境内依法设立、有效存续五年以上,注册资本不低于1亿元的企业。截至2013年12月31日或2014年6月30日,意向受让人(或其控股法人股东)经审计的企业总资产不低于15亿元。

### 打包出售

中江集团系江中集团于2011年3月29日实施存续(派生)式公司分立而新设成立的公司。中江集团接受了分立前江中集团的部分房地产业务资产和负债,主要包括上市公司中江地产上市流通股股份A股计31373.73万股(占总股本的72.37%),以及江西江中物业有限责任公司100%股权。

截至挂牌申请日2015年1月15日,中江集团已质押持有的中江地产14850万股股份,占中江地产总股本的34.25%。中江地产持有海口艺立实业有限公司50%的股权,海口艺立实业有限公司拥有海南省海口市100亩国有土地使用权,目前正在处置变卖之中。江中物业主要

为南昌江中花园小区和南昌紫金城小区提供物业服务,经济效益基本处持平状态。

中江集团全体股东均同意,上述出售合计100%中江集团股权事项,与不低于收购成本出售南昌江中投资有限责任公司(简称“江中投资”)项下的涉及“紫金城”商铺的财产权益打包一并出售,包含从“紫金城”业主处购买的商铺及之前收购的“紫金城”商铺和车位。截至2014年12月31日,上述财产权益包括“紫金城”商铺共计3130项,面积合计63048.52平方米;车位使用权共计988项。“紫金城”的商铺、车位等目前基本处于闲置状态。

### 几经波折

根据中江地产披露,江西省国资委2013年3月15日成立了中江控股,随后将中江集团48.815%国有股权无偿划转至中江控股。本次股权无偿划转是江西省国资委推进中江集团国有股权对外转让的重要组成部分,中江控股将成为中江集团48.815%国有股权对外挂牌转

让的主体。

中江控股持有的中江集团48.815%国有股权与江西中医学院持有的中江集团2.186%国有股权(共计51%的国有股权)于2013年4月23日一并在江西省产权交易所公开挂牌转让。但是至2013年5月21日挂牌公告期限届满,由于“紫金城”商业地产项目已出售商铺极度分散的产权持有模式的历史遗留问题,未得到任何一家意向受让方接受,导致本次挂牌转让流标,转让方表示将再启动股权转让程序。

2013年12月30日,该项目再度挂牌,挂牌价格仍为9.16亿元。转让方要求,保证中江地产注册地不变,并至少10年内不过渡中江集团及中江地产的控制权。为妥善解决南昌“紫金城”商业地产项目的遗留问题,受让人须将江中投资从业主手中收回的商铺权益类资产以不超过回购价全部予以收购;同时,还应以历史成本价收购江中投资从中江地产购买的部分商铺和车位。因“紫金城”商业地产项目情况较为复杂,相关财务数据需进一步详细、完整地进行检查,中江控股2014年1月23日向江西省产权交易所申请中止该产权交易项目的信息公告。

中江控股于2014年1月26日恢复项目的挂牌信息,挂牌转让时间截止2014年2月19日。再次因为“紫金城”商业地产项目,转让方又一次提出终止挂牌申请。随后,项目再次挂牌,截至2014年3月14日,友和国际投资集团有限公司和东旭集团有限公司提交书面受让申请。但由于两家意向受让人均未取得合格竞买人资格,最终未能成交。

需要注意的是,1月19日,江西省政府常务会议已经审议了《江西省属国资国企改革实施意见》,提出推动国有资本向优势资源、高端服务业、战略性新兴产业、基础设施与民生等领域集中,从不具竞争优势领域有序退出。本次挂牌项目是江西省政府批准的江中集团整体改制的工作内容之一,转让方明确提出,挂牌期满后如未征集到意向受让人,则变更挂牌条件,待重新办理挂牌手续后再次挂牌。

## 建宇四方拟退出柏宇兴业

北京产权交易所项目显示,北京市建宇四方房地产开发有限公司持有的北京柏宇兴业房地产开发有限公司38%权益正在挂牌转让,挂牌价格为10955.84万元。

柏宇兴业成立于2002年,注册资本为500万美元,主要开发、建设、出租、出售朝阳区豆各庄北京市第二监狱北区规划确定的用地范围内的房屋。目前嘉文集团有限公司持股62%,为第一大股东,北京市建宇四方房地产开发有限公司持股38%。从财务数据来看,柏宇兴业2013年以来未实现营业收入,2013年净利润亏损6850.82万元,2014年1-11月亏损183.84万元。以2014年3月31日为评估基准日,资产总计账面值为29021.46万元,评估值为36207.05万元,净资产账面值为21645.57万元,评估值为28831.16万元。

对于受让方资格条件,转让方要求,意向受让方须为在中国境内注册(不包括香港特区、澳门特区及台湾地区)合法存续的企业法人或其他经济组织。本项目不接受联合受让。(李香才)

## 上海电线五厂寻买家

上海联合产权交易所项目信息显示,上海诚隆投资有限公司公开挂牌转让上海电线五厂有限公司100%股权,挂牌价为1777.78万元。

上海电线五厂是一家老国营企业,注册资本1400万元,主要经营电线、电缆、电源插头线、塑料套管及相关产品等。

财务数据显示,公司2014年营业收入44.1万元,净利润亏损714.1万元;以2014年4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1558.82万元和1777.75万元,转让标的对应评估值为1777.75万元。

转让方要求,意向受让方应具有良好的财务状况;具有良好商业信用;该项目不接受联合受让主体。(欧阳春香)

## 博鳌高尔夫 29%股权挂牌转让

重庆联合产权交易所项目信息显示,中国信达资产管理股份有限公司挂牌转让海南博鳌高尔夫有限公司29%股权,挂牌价为9885.05万元。

博鳌高尔夫公司注册资本6000万元,经营范围包括兴建经营高尔夫球场、网球场;体育文化用品销售。

股权结构方面,海南博鳌投资控股有限公司持有公司70%股权,中国信达持有29%,海南良大贸易有限公司持有1%股权。原股东不放弃优先购买权。

博鳌高尔夫经营状况不乐观。公司2013年营业收入695.2万元,净利润亏损1498.6万元;截至2014年9月底,公司营业收入319.6万元,净利润亏损1433.8万元。以2014年4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-5087.7万元和3.417亿元,转让标的对应评估值为9885.05万元。(欧阳春香)

## 台州椒江大桥公司 9.6%股权挂牌转让

上海联合产权交易所项目信息显示,台州市椒江大桥实业有限公司9.6%股权挂牌转让,挂牌价为1203.4万元,转让方为浙江省电力公司。

椒江大桥实业公司注册资本1.25亿元,主要经营椒江大桥的建设与管理,沿江基础设施开发等。股东结构方面,台州市能源开发有限公司持有公司24%股权,浙江省公路管理局和台州市椒江电力投资开发有限公司分别持有16%股权。

财务数据显示,公司2013年营业收入3091.5万元,净利润185.8万元;截至2014年9月底,公司营业收入2927.0万元,净利润亏损2081.8万元。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7.2亿元和4.5亿元,转让标的对应评估值为1203.4万元。(欧阳春香)

## 新疆财苑 2%股权挂牌转让

记者从新疆产权交易网获悉,新疆财苑股份有限公司138万股股份日前正式挂牌转让,占公司总股本的2.36%,挂牌价格为138万元。

股权结构显示,新疆兴财科技发展有限公司持有42.46%股权,为公司控股股东。此外,克拉玛依市国有资产投资经营有限公司持有17.78%股权,喀什地区天诚担保有限责任公司持有12.66%股权,新疆天正实业总公司持有12.16%股权,昌吉回族自治州惠源融资性担保有限公司持有3.26%股权,伊犁哈萨克自治州融通商贸有限公司、石河子会计培训中心和田三和公司分别持有3.17%、2.36%和0.61%股权。

本次股权转让方为石河子会计培训中心,倘若项目成交,其将出清对新疆财苑的全部持股。其他股东不放弃行使优先购买权。

新疆财苑注册资本6749万元。公司2013年实现营业收入870万元,净利润344万元。2014年前12月,公司营业收入增长到981万元,净利润为341万元,净资产为8983万元。(王小伟)

# 重庆联交所年交易额突破1000亿元

□本报记者 周渝

2014年,重庆联交所全年成交项目6613宗,实现交易额1145.56亿元,同比增长27%,提前实现突破千亿元目标。

### 构建区域性资源定价平台

重庆联交所统计数据显示,2014年在产业结构升级和混合所有制改革提速的推动下,企业国有产权交易达到创纪录的363.69亿元,同比增长78.66%,交易项目2178宗,同比增长61.45%。其中国有企业重大项目处置、增资扩股、股权多元化成为市场关注热点。

据了解,由重庆联交所集团运营的“人民法院诉讼资产网”全年累计发布公告76047条,挂牌资产金额4355.86亿元,全国有15个省市法院

使用该网上竞价交易系统,交易额66.66亿元,同比增长53.5%。

在政府特许经营资源市场化配置方面,涵盖了主要污染物排放权、碳排放权、户外广告位经营权、河道采砂权、混凝土搅拌站经营权、加油站经营权、市政停车位经营权、机动车占道停车点经营权、殡葬用品经营权、江河流域使用权、出租车经营权、电视频道广告经营权、景区设施经营权、泊位使用权等。全年挂牌出让成交总额6.27亿元,平均增值262%,为财政增收4.54亿元。

据了解,去年重庆联交所积极推进国有资产进场公开招租,国资租赁项目交易额1.25亿元,平均增值98.69%。此外,重庆联交所在大宗物资采购和农村土地承包经营权流转领域也取得突破,完成采购项目3宗,农村土地流转项目1宗,并开创重庆市农村土地承包经营权互联网公开流转的先河。

### 布局结算和融资服务平台

据了解,去年重庆联交所集集团型变革传统服务模式加快行业结算、融资等要素市场价值链高端。下属联付通网络科技有限公司获人民银行第三方支付牌照,成为唯一一家拥有互联网牌照第三方支付平台的全国产权交易机构,为构建全国性交易市场和跨区域平台打下了基础。

数据显示,重庆联交所全年结算资金180多亿元,围绕房地产、二手房交易和小微企业融资的“产易贷”、“快贷通”、“十日贷”以及互联网金融等融资服务产品融资额达40多亿元;并且以平台挂牌住宅、商铺、写字间等房屋交易数据为监测对象,推出“重庆联交所房屋成交价格指数”,为资产评估和投资提供重要参考。

据重庆联交所介绍,2015年将重点推动四个领域的创新。

基础设施投融资方面,积极搭建政府基础设施和公共设施PPP项目投融资阳光交易平台,吸引社会资本参与公共服务领域建设和运营;推动国企增资扩股改革,择优引进战略投资者,推动国有经济股权多元化改革,不断完善国企增资扩股市场化机制;探索建立农村产权流转交易平台,依托覆盖重庆各区县的市场服务体系,整合区域内的农村承包土地经营权、林权、“四荒”使用权、农村集体经营性资产等农村产权流转信息和大额流转交易,优化农村产权流动配置,推动农村经营模式多远化;打造电子商务开放平台,依托联付通第三方支付平台,加强与大型电子商务平台合作,加快开拓跨境支付业务,建立面向单位产权、涉诉资产、农村产权、商品贸易和居民个人资产的信息发布、交易撮合、支付结算、融资配套和中介服务于一体的开放电子商务平台。

# 中化集团三公司转让北海实业45%股权

□本报记者 王小伟

天津北海实业有限公司45.4303%股权挂牌北京产权交易所,挂牌价格1885.3万元。其中45.4303%股权分别包括中化国际仓储运输有限公司所持有的14.5269%股权、中化化肥有限公司所持有的5.9034%股权以及敦尚贸易有限公司所持有的25%股权。三家转让方的所属集团或者主管部门均为中国中化集团公司。此前A股上市公司中化国际表示拟出资9.7亿元收购实际控制人中化集团旗下的相关农化资产,业内认为,本次股权挂牌或为中化集团旗下资产整合与国企改革提速的标志。

### 联手转让

北海实业是一家国有控股的中型仓储类企业,天津港对外经济技术合作公司持有48.1824%股权,为公司大股东。此外,敦尚贸易

有限公司和中化国际仓储运输有限公司分别持有25%和14.5269%股权,中化化肥有限公司和中国农业生产资料天津公司则分别持有5.9034%和6.3873%的股权比例。

本次挂牌的45.4303%股权包括三大出让方,均为中化集团旗下公司。其中出让股份最多的为敦尚贸易有限公司,其所持有的25%股权本次拟全部出清。公开资料显示,敦尚贸易有限公司是中化化肥的全资子公司,1993年在香港成立,主要从事钾肥的采购和销售业务。

中化国际仓储运输有限公司为A股上市公司中化国际的全资子公司,其所持有的北海实业的14.5269%股权本次也将全部出清。此外,本次出让股权中还包括中化化肥有限公司所持有的近6%持股。

北海实业2013年营业收入和净利润分别为7107万元和1244万元,2014年前11月,公司营业收入增长到1.1亿元,净利润为236万元。以2014

年3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4054万元和4149万元。本次转让标的对应评估值为1885.3万元。挂牌价格与此一致。

### 整合提速

有业内人士分析指出,中化集团旗下三家公司联手剥离北海实业45%股权,或为公司相关资产整合提速的标志。

早在2014年12月就有媒体报道,中化国际正在整合集团旗下农化资产。公司当时表示,拟出资9.7亿元收购实际控制人中化集团旗下的中化农化有限公司、沈阳科创化学用品有限公司、中化农化香港、中化农化巴西以及中化农化阿根廷5家公司股权。中化集团的农药资产原分布在旗下不同主体,根据集团承诺,明确将中化国际作为集团农药业务整合主体。若收购顺利实施,中化集团下属农药资产,除了沈化院农药研究

射诊疗许可证、辐射安全许可证目前正在办理中;同时杭州倍格健康管理有限公司新店(东新路店)已取得医疗机构执业许可证,营业执照、放射诊疗许可证、辐射安全许可证正在办理中。

股权结构方面,中国国际医药卫生公司为控股股东,持有公司51%股权;两家PE机构北京天之康健投资管理有限公司和浙江迪升投资有限公司分别持有31.85%和13.18%股权;此外,杭州夏莲健康管理咨询有限公司持有剩余的3.97%股权。

国药阳光经营惨淡。公司2013年营业收入和净利润分别为6503万元和-1860万元,2014年前11个月,公司营业收入为5875万元,净利润再度亏损1635万元。

以2014年10月31日为评估基准日,国药阳光的资产总计1.06亿元,负债为205万元,净资产账面价值为1.04亿元,评估价值为1.79亿元。本次转让标的对应评估值为9129万元。挂牌价格较此评估价值稍高。

### 后续增资

本次股权转让方为中国国际医药卫生公司。倘若项目成交,国药阳光控股权将发生变更。

转让方对接盘方要求较为宽松,仅要求意向受让方应为境内外依法设立并合法存续的企业法人,具有良好的财务状况和支付能力。

标的企业原股东表示不放弃行使优先购买权,公司二三大股东都有接盘的可能。

## 国药国际拟出让国药阳光控股权

□本报记者 王小伟

北京产权交易所项目信息显示,国药阳光健康科技有限公司51%股权9590万元挂牌转让,转让方为中国医药集团总公司旗下的中国国际医药卫生公司。

### 连续亏损

国药阳光注册资本8980万元,是一家国有控股的大型医药工业企业。挂牌信息显示,公司以分支机构经营,包括内科、外科、妇产科、眼科、耳鼻咽喉科、急诊医学科等较为齐全的门类。

转让方提示,国药阳光健康科技有限公司安华桥门诊部于2014年11月开始正常营业,其放