

多家房地产公司股权扎堆挂牌

□本报记者 李香才

中国证券报记者从上海联合产权交易所、北京产权交易所、天津产权交易所等获悉,多个房地产公司股权项目正在挂牌转让。梳理挂牌公告发现,这些公司目前多没有实质性业务,或者业务进展不顺利。从财务数据看,多家公司近年来没有营业收入,连年亏损。由于这些公司手握地产项目或是土地资源,评估数据较账面值大幅溢价。此外,在开发项目阶段,部分公司欠下大笔债务,转让方要求,受让方在受让股权的同时还须偿还借款。

京雁置业要价20亿元

北京北控置业有限责任公司、北京京雁饭店、北京京地咨询有限责任公司合计持有的北京京雁置业有限责任公司100%股权正在北京产权交易所挂牌转让,挂牌价格为8.17亿元。鉴于京雁置业对北控置业负有11.63亿元债务,对北京北控雁栖湖国际会展有限公司负有2673.15万元债务,为此意向受让方在受让本项目的同时,以11.63亿元的价格及2673.15万元的价格受让两笔债权。

从财务数据看,京雁置业2014年以来未实现营业收入,2014年亏损1550.37万元,今年一季度亏损934.48万元。以2015年3月31日为评估基准日,京雁置业资产总计账面值为12.21亿元,评估值为16.48亿元;净资产账面值为2502.98万元,评估值高达4.52亿元。

京雁置业在股权挂牌前获得北京市国资委的批准,将京雁置业所属怀柔区雁栖湖西路16号院1号楼和2号楼及相关国有土地使用权无偿划转至北京北控雁栖湖国际会展有限公司。在本次股权挂牌完毕后上述划转事项可能未办理完毕,需要京雁置业继续配合相关工作。

此外,本次股权转让完成后,受让方需促使京雁置业尽快完成其拥有的B13



新华社图片

停车场宗地的相应建设,并由北控置业以703万元的土地价格及发生的经评估后的建设成本费用进行回购。

嘉凯城转让上海凯祥控股股权

上海联合产权交易所挂牌信息显示,嘉凯城全资子公司嘉凯城集团(上海)有限公司正在挂牌转让上海凯祥房地产有限公司70%股权,挂牌价格5.92亿元。上海凯祥成立于2002年,目前上海嘉凯城持有该公司100%股权,此次股权转让完成后上海嘉凯城仍持有上海凯祥30%股权。

上海凯祥2013年以来未实现营业收入,2013年和2014年净利润分别亏损333.98万元和443.12万元,今年1-2月亏损109.58万元。以2015年2月28日为评估基准日,上海凯祥资产总计账面值为34.81亿元,评估值为40.99亿元;净资产账面值为1.93亿元,评估值为8.11亿元。

上海凯祥开发建设的位于上海市普陀区104街坊项目,属于在拆迁的毛地,项目地块涉及拆迁的居民1998户,拆迁企业34家,

项目拆迁工作自2002年启动开始历经十余年,目前项目地块上仍剩待拆迁居民100多户。另外前期已搬迁的动迁户仍存在诸多遗留问题。由于拆迁工作尚未结束,上海凯祥与上海西部企业(集团)动拆迁置业有限公司、江苏省苏中建设集团股份有限公司、浙江耀江建设集团有限公司、梁景华设计顾问(深圳)有限公司签订的拆迁、设计以及施工合同无法执行,涉及违约问题。

转让方要求,股权转让完成后,上海市普陀区104街坊项目对外推广的项目名称、宣传品牌均应当由转让方与受让方各自指定的品牌共同组成,受让方及上海凯祥不得擅自停止使用转让方指定的品牌。意向受让方在举牌时需书面承诺,如成为最终受让人将购买转让方全资子公司上海中凯置业有限公司开发建设的中凯曼茶园五套可售房产,总计销售面积不低于2294平方米,销售单价为10.5万元/平方米。上海凯祥应偿还转让方借款共计6.56亿元,该部分借款及利息应由受让方替上海凯祥偿还。嘉凯城为

上海凯祥共计24.86亿元的银团贷款提供担保,嘉凯城将不再为转让后的上海凯祥承担保证责任。

嘉凯城称,转让上海凯祥股权能够增加现金流入,为公司获取新的城中村改造、旧城改造项目提供资金保障。若以挂牌底价5.92亿元成交,预计可产生税后利润2.02亿元,将对嘉凯城2015年的经营业绩产生积极的影响。

上实发展转让两项目公司股权

中国证券报记者从上海联合产权交易所了解到,上实发展正在挂牌转让其持有的福建上实地产开发有限公司10%股权,挂牌价格为5300万元。根据上实发展公告,上市发展还计划在哈尔滨产权交易所挂牌转让全资子公司哈尔滨上实置业有限公司100%股权,挂牌转让底价为6405.08万元。

福建上实成立于2010年,目前菲莉(福建)投资有限公司持股54%,福建丰盈投资有限公司持股36%,上实发展持股10%。此次股权转让完成后,上实发展将不再持有该公司股权。从财务数据来看,该公司2013年以来未实现营业收入,2013年和2014年净利润分别亏损24.58万元和25.01万元。以2014年12月31日为评估基准日,资产总计账面值为5.94亿元,评估值为10.24亿元;净资产账面值为9914.7万元,评估值为5.29亿元。

福建上实系为开发福建省泉州东海片区项目B-2、B-7-1、B-7-2地块而在泉州投资成立的一家项目公司。三地块为相邻地块,宗地面积12.93万平方米,该项目目前正处于前期规划中。上实发展称,转让福建上实有利于公司集中优势资源在泉州东海片区其他项目的开发建设。

哈尔滨上实是为了开发哈尔滨道里区房地产项目而成立的一家房地产开发公司,成立于2008年。该公司主要开发哈尔滨道里区盛世江南项目,目前项目已基本清盘。

蒙西矿业拟25亿元转让

□本报记者 于萍

根据内蒙古产权交易市场公告,内蒙古蒙西矿业有限公司100%股权正在转让,挂牌金额为25.2亿元。该股权目前已质押于天津平安银行。

蒙西矿业注册资金16000万元,经营范围为煤炭开采;煤炭销售;原煤洗选;耐火粘土销售等。蒙西矿业是鄂托克旗新亚煤焦有限责任公司全资子公司,鄂托克旗新亚煤焦有限责任公司为内蒙古新亚能源投资集团有限公司子公司。

公司所属的库里火沙免煤矿位于内蒙古自治区鄂尔多斯市鄂托克旗棋盘井。根据内蒙古自治区煤田地质局117勘探队提交的勘探报告,全矿并查明总资源量共计99.63Mt,并于2005年在内蒙古自治区国土资源厅进行了储量备案证明。公司采矿许可证有效期期限截止至2016年8月。矿井设计年生产能力120万吨,矿井可采和局部可采煤层共7层,煤种为1/3焦煤,用途为炼焦配煤。项目配套已建设一座入洗选能力为150万吨/年的大型选煤厂,日洗选精煤4000余吨。

根据《库里火沙免初步设计说明书》建设资金概算,项目建设总投资为49493.90万元。目前矿井已进入联合试运转阶段,正在办理竣工验收的相关手续。预计年产量为原煤120万吨、洗精煤150万吨,年实现销售收入23590万元,完成利税6000万元。

维博电子 4.83%股权挂牌转让

□本报记者 于萍

西南联合产权交易所公告,绵阳市维博电子有限公司4.83%股权挂牌转让,挂牌价格为1543万元。

资料显示,维博电子注册资本6386.61万元,经营范围包括电子仪器仪表、电子工业专用设备、缝制机械、核子及核辐射测量仪器、工业自动化控制系统装置的制造、销售等。

四川省绵阳西南自动化研究所持有标的公司56.20%股权,南方工业资产管理有限责任公司26.86%股权。此次转让方为绵阳久盛科技创业投资有限公司,持股比例为14.83%。

财报显示,2014年度标的公司实现营业收入1.43亿元,净利润1070.28万元;2015年一季度标的公司实现营业收入1376.33万元,亏损774.6万元。公司资产总计2.22亿元,负债总计4063.78万元,所有者权益为1.82亿元;经评估后净资产为3.19亿元,转让标的对应评估值1543万元。

南京第二机床厂40%股权转让

□本报记者 欧阳春香

江苏产权交易所项目信息显示,南京新工投资集团挂牌转让南京第二机床厂有限公司40%股权,挂牌价为6636.93万元。

南京第二机床厂注册资本1000万元,主要经营金属切削机床制造、销售等。股权结构方面,转让方南京新工投资集团持有公司40%股权,南京金基房地产开发(集团)有限公司持有30%,南京联欣创业投资有限公司持有30%。原股东不放弃优先受让权。

财务数据显示,南京第二机床厂2014年主营业务收入1009.95万元,净利润2769.99万元。以2014年8月31日为评估基准日,公司资产总额6.75亿元,净资产1.66亿元,转让标的对应评估值为6636.93万元。

值得注意的是,受让方须代标的企业偿还所欠转让方债务总计8419.40万元。

转让方要求,意向受让方经审计后的净资产不低于5000万元,有良好财务状况和支付能力;该项目不接受联合体受让。

朝智实业股债债权打包转让

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所项目信息显示,上海朝智实业有限公司36.33%股权及转让方对标的企业2646.47万元债权正在挂牌转让,挂牌价格为3061.41万元。

朝智实业成立于2010年,注册资本为1000万元。目前其股权结构为,上海东方康桥房地产发展有限公司和北京睿智基业投资有限公司均持股36.33%,广东盛全投资有限公司和上海银都实业(集团)有限公司均持股13.67%。此次股权转让方为上海东方康桥房地产发展有限公司,其他股东表示放弃行使优先购买权。

根据财务数据,朝智实业2013年以来就没有营业收入,而且连年亏损,不过亏损额不大,均在万元以内。以2014年6月30日为评估基准日,朝智实业资产总计账面值为6811.21万元,评估值为8409.15万元;净资产账面值为-455.79万元,评估值为1142.15万元。

根据挂牌公告,朝智实业旗下有北戴河蓬蓬俱乐部社区住宅24套别墅项目,截至评估基准日,该项目地块上尚未开发。

府谷热电9.6%股权寻买家

□本报记者 欧阳春香

西部产权交易所项目信息显示,陕西府谷热电有限公司9.6%股权3750.47万元挂牌转让,转让方为陕西省地方电力发电有限公司。

府谷热电公司注册资本1.5亿元,经营火力发电以及集中供热、供汽。该项目属于府谷县城集中供热的热源,有2台25兆瓦发电机组,下有一个控股煤矿,煤层资源量总计36.79Mt,井田面积7.4656平方公里,设计生产能力为90万吨/年。

股权结构方面,府谷县国有资产运营有限公司持有公司58.4%股权,陕西省投资集团有限公司持有32%股权,陕西省地方电力发电有限公司持有9.6%股权。

财务数据显示,截至2014年8月31日,公司主营业务收入9234.31万元,净利润6483.20万元。以2014年8月31日为评估基准日,公司总资产5.35亿元,净资产3.91亿元,转让标的对应评估值为3750.47万元。

转让方要求,意向受让方须承诺替标的企业偿还欠转让方1168.08万元借款及利息,并与全部交易价款及相关交易费用一并支付。

中国电建拟剥离云南电投资资产

加快水电业务整合

□本报记者 欧阳春香

北京产权交易所项目信息显示,云南省电力投资有限公司19.47%股权2.88亿元挂牌转让,转让方为中国电建集团子公司昆明勘测设计研究院有限公司。

今年以来,中国电建集团加快水电业务整合,此前已经有云南保山槟榔江水电开发有限公司20%股权,怀化沅江电力开发有限责任公司5%股权等多个项目挂牌转让。

退出云南电投

云南省电力投资有限公司成立于2004年,主要参与云南省中小水电站项目的投资和开发;参与“三江”流域大中型

水电项目的投资和开发等,注册资本10.98亿元。

云南电投被云南省人民政府定位为电力建设投资及运营主体、融资平台,目前投产、在建、拟建电力装机容量已达350万千瓦,在云南省保山、临沧、昭通、宣威四市投资组建了区域电力投资企业。

股权结构方面,公司第一大股东为云南省能源投资集团有限公司,持股比例为55.01%,中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司、云南红塔集团有限公司、云天化集团有限责任公司分别持股19.47%、15.79%和9.73%。

财务数据显示,2013年度,公司实现营业收入132.25亿元,亏损9940.59万元。

截至2015年3月31日,公司营业收入、净利润分别为3.50亿元和1786.57万元。以2014年9月30日为评估基准日,公司净资产的账面价值和评估值分别为9.15亿元和14.81亿元,转让标的对应评估值为2.88亿元。

转让方要求一次性付款,同时要求受让方具有良好的财务状况、支付能力,并且不接受联合转让,意向受让方不得采用匿名委托方式参与举牌。

加快水电业务整合

近年来,中国电建开启整体改制上市步伐。去年9月,中国电建公告,拟收购大股东168亿元水电及风电资产,并在年底将包括中南院的8家设计院资产纳入上市

公司。

同时,中国电建也加快了旗下水电业务的整合。中国电建集团子公司今年更是成为产权交易所的常客。

4月13日,中国电建集团昆明勘测设计研究院挂牌转让了云南保山槟榔江水电开发有限公司20%股权,挂牌价1.8亿元。4月15日,中国电建集团中南勘测设计研究院有限公司挂牌转让怀化沅江电力开发有限责任公司5%股权。

早在今年2月初,在中国电建集团2015年工作会议上,集团暨股份公司董事长晏志勇强调2015年要重点抓好“九项工作”,其中包括要全面深化改革;加强成本管理,推进资本运作和资产运营,提高经营质量与效益等。

东阿阿胶拟转让聊城制药47%股权

□本报记者 于萍

根据北京产权交易所公告,山东聊城阿华制药有限公司47.294%股权正在挂牌交易,挂牌价格共计4825万元,转让方为东阿阿胶。按照发展补血、滋补、保健业务的战略,东阿阿胶将逐步实现非主业退出。

转让聊城制药股权

资料显示,山东聊城阿华制药有限公司成立于1998年,注册资本3166万元,经营范围为药用辅料的生产销售等。裕昌投资控股集团有限公司持有50%股权,东阿阿胶股份有限公司持有47.294%股权。此次转让完成后,东阿阿胶将不再持有标的公司股权。

2014年度聊城制药实现营业收入5970.51万元,净利润93.84万元。2015年一

季度,实现营业收入1549.31万元,净利润53.84万元。聊城制药资产总计7365.79万元,负债总计626.74万元,所有者权益为6739.06万元。经评估后,净资产为1.02亿元。转让标的对应评估值为4823.87万元。

此次转让要求,意向受让方应为中国境内依法设立并有效存续的内资企业法人,具备良好的财务状况,其2014年度经审计的净资产不低于2亿元;项目不接受联合受让。

据了解,聊城制药主要生产微晶纤维素、羧甲基淀粉钠、硬脂酸镁、薄膜包衣预混剂、预胶化淀粉、糊精、药用淀粉、羟丙基纤维素、羟丙基甲基纤维素、甲基纤维素、乙基纤维素、羧甲基纤维素钠、二氧化硅等系列产品。

退出非主业

早在3月19日,东阿阿胶发布公告称,

按照东阿阿胶聚焦补血、滋补、保健业务的发展战略,拟对聊城制药其股权进行处置,实现非主业策略性退出。

东阿阿胶认为,此次交易若顺利完成,将形成一定投资收益,对公司2015年度利润产生一定影响。更为重要的是,通过此次交易,实现非主业退出,优化调整公司产业结构,将进一步聚焦补血、滋补、保健业务,有利于主业的持续健康发展。

从业绩表现上看,东阿阿胶一季度收入同比增长51.29%,净利润同比增长23.16%,主要是阿胶系列产品去年大幅提价所致。业内人士认为,公司一季度经营开局良好,随着产品提价后销售陆续恢复,预计2015年主营业务收入有望增长20%以上。

目前,东阿阿胶已经形成了阿胶、人参、鹿茸等滋补保健产品线。按照发展战略

得丰焦化60%股权挂牌转让

□本报记者 李香才

天津产权交易中心项目信息显示,赤峰市得丰焦化有限责任公司60%股权正在挂牌转让,挂牌价格为3000万元。

得丰焦化成立于2010年,注册资本为5000万元,经营范围包括焦炭、焦油、煤气生产、销售等。天津物产基建物资有

限公司持股60%,马得好持股40%。此次股权转让方为天津物产,马得好放弃行使优先购买权;马得好为得丰焦化法人代表。

根据财务数据,得丰焦化2013年实现营业收入58099.66万元,净利润亏损6182.36万元;2014年一季度实现营业收入5542.5万元,净利润亏损332.8万元。以2014年9月30日为评估基准日,资产

总计账面值为69378.33万元,评估值为82559.15万元;净资产账面值为-10686.1万元,评估值为2494.72万元。

净资产评估值大幅溢价,与得丰焦化土地资产有关。根据挂牌公告,马得好2013年9月取得的土地使用权已变更为得丰焦化,占用宗地面积为8000平方米。得丰焦化于2012年建设完工的得丰焦化项目,涉及房屋建筑物总计14项,

建筑面积合计9113.36平方米,构筑物及其他辅助设施共计17项,建筑面积合计26.27万平方米。因项目建设时未经有关部门立项批复,与工程有关的相关证书正在补办中。此外,坐落于宁城县汐子镇固园区的工业用地,使用权面积33.51万平方米,权利人有人为得丰焦化,正在包商银行赤峰宁城支行抵押中。