

# 6月多地挂牌转让土地

□本报记者 李香才

中国证券报记者从昆明市土地和矿业权交易中心、天津土地交易中心了解到,6月将会有多宗土地挂牌转让。其中,国家重点发展的区域土地成交情况比较活跃,如天津武清将会有多宗土地挂牌。

不过,近期土地成交整体情况并不乐观。据统计,1-4月,全国国有土地使用权出让收入9016亿元,同比减少5572亿元,下降38.2%。

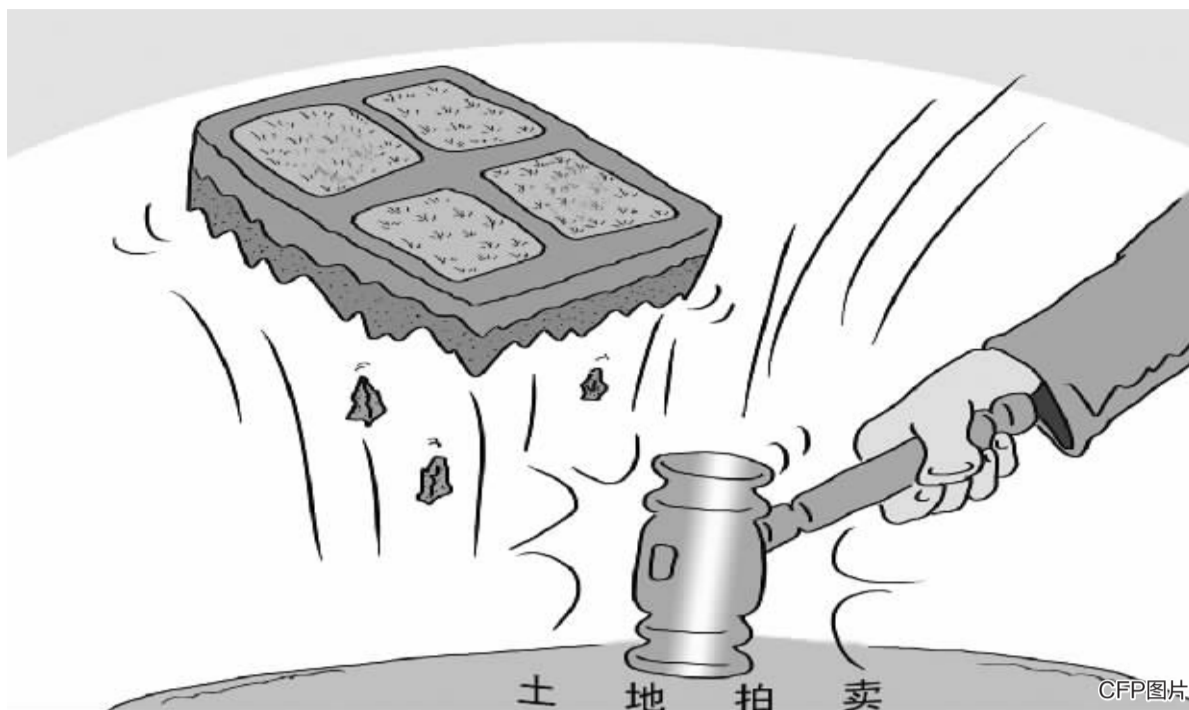
## 多地多宗土地挂牌

中国证券报记者从昆明市土地和矿业权交易中心了解到,编号为“KCWH2012-23”的一宗国有建设用地使用权正在公开挂牌交易,挂牌及报价时限为6月15日至24日。该宗土地位于昆明市五华区普吉街道办事处,面积为43155.21平方米,土地用途为城镇住宅用地,出让年限为70年,交易起价为12946万元。

地块编号为“J2012-037-10”、“J2012-037-11”也在昆明市土地和矿业权交易中心挂牌,挂牌及报价时限自6月2日至11日,两宗土地位于昆明滇池国家旅游度假区海埂街道管理处大坝、河尾社区。前者面积为5281.05平方米,土地用途为商务金融用地,出让年限为40年,交易底价为1041.72万元;后者面积为6231平方米,土地用途为城镇住宅用地,出让年限为70年,交易底价为122981万元。

编号为“KCWH2012-23”的土地为再次挂牌。昆明市国土资源局4月30日曾在当地媒体发布该宗土地挂牌交易公告,但后因故中止交易,具体原因并未透露。

天津土地交易中心挂牌信息显示,6月份该中心也将有多宗土地挂牌。津西青(挂)2014-08号地块挂牌价格较高,起始价为5.26亿元。该宗土地位于天津市西青区精武镇安华道以南,地界范围内建筑物及其他附属设施已全部拆迁。



该地块规划用地性质为居住、中小学幼儿园用地,出让土地总面积为99973.5平方米,其中,居住用地95885.1平方米,中小学、幼儿园用地4088.4平方米。受让人须在签订出让合同之日起1年内开工建设、4年内竣工。此外,位于武清开发区南东路东侧的三宗土地也将在6月挂牌,挂牌起始价分别为10040万元、8110万元和6350万元,土地用途均为城镇住宅,均要求受让人须在签订出让合同之日起1年内开工建设、4年内竣工。

## 上市公司拿地仍积极

从近期上市公司披露的公告来看,上市公司拿地热情不减。仅5月就有金科股份、国民技术、冠城大通、多伦股份、华夏幸福、中储股份、北辰实业、新城B、天鹄材料等多家上市公司公布近期拿地的情况。这些土地既包括工业用地,也包括住宅用地。

国民技术以5200万元的价格拿

下深圳市南山区高新北区内T401-0100宗地土地使用权,土地用途为工业用地(新型产业用地),公司表示将在该地块建设公司深圳总部研发办公大楼。金科股份全资子公司重庆市金科骏耀房地产开发有限公司5月28日取得重庆市开县一宗地的土地使用权,占地面积72480平方米,用地性质为居住用地,地块成交总价为2.2亿元。冠城大通5月28日以12760万元的价格拿下福建永泰县3地块,占地面积共计159543平方米,土地用途均为其他普通商品住房用地。

从即将挂牌的土地情况和近期成交的土地情况来看,重点发展区域的土地市场较为活跃。如前文提到的天津市武清区6月将挂牌的土地情况,该地区恰恰位于京津冀区域,在京津冀一体化发展过程中潜力较大。

上市公司嗅觉往往最为敏锐,多家上市公司已在布局京津冀区域

的土地市场。近日,华夏幸福子公司固安京御幸福房地产开发有限公司及永定河房地产开发有限公司在固安县国土资源局举办的国有建设用地使用权招标出让活动中共竞得了5宗地块的国有建设用地使用权,合计面积为13.36万平方米,成交价格为2.66亿元。

中储股份日前公告,近日公司全资子公司天津中储陆港物流有限公司在天津土地交易中心以8868万元竞得编号为津辰港(挂)G2015-002号宗地的国有建设用地使用权。该土地位于天津陆港物流装备产业园,出让面积13.68万平方米,出让年限50年,土地用途为仓储。该宗土地将由天津中储按规划条件进行建设开发,将对大力发展公司物流主业起到积极意义。

## 土地出让规模下降

不过,相对而言,近期土地市场

# 贤成矿业出售创新矿业83.11%股权

□本报记者 任明杰

青海省产权交易市场决定于2015年6月1日将青海创新矿业开发有限公司83.11%股权通过北京金马甲产权网络交易平台对外公开网络竞价。此次资产出售属于青海春天借壳贤成矿业上市的一部分。

## 资产出售进程加快

贤成矿业2月18日公告,公司在青海省产权交易市场公开挂牌转让所持有的创新矿业83.11%股权、贤成

节能100%股权。青海省产权交易市场已根据委托于2015年2月17日开始在全国范围内进行市场询价。

5月26日晚,贤成矿业又公告称,26日公司收到青海省产权交易市场通知,截至2015年5月22日下午16:00,共有三家受让意向人就创新矿业83.11%股权项目提交保证金,共有一家受让意向人就贤成节能100%股权项目提交保证金。青海省产权交易市场将根据有关规定于2015年6月1日下午15:00-16:00对创新矿业上述股权开展网络竞价工作。

资料显示,创新矿业2013年进行破产重整,现处于重整计划执行期。硫酸、硫酸生产线已于2014年3月恢复生产,并启动合成氨在建工程项目的建设。2014年,创新矿业全年实现营业收入385.63万元,利润总额-11076.43万元。创新矿业持续经营能力仍存在重大不确定性。经评估,创新矿业83.11%股东权益价值为51519.44万元。

## 加速“去贤成化”

随着创新矿业出售进程的进展,贤成矿业将加快“去贤成化”,并将

最终形成以虫草资源为主的格局。根据去年9月30日\*ST贤成发布的重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案),公司拟出售其持有的全部经营性资产,即创新矿业83.11%股权和贤成节能100%股权,同时以发行股份的方式购买西藏藏恩等七名交易对方合计持有的青海春天99.8034%股权。其中,发行股份数量为4.9亿股,发行价格8.01元/股,总收购对价为39.2亿元。通过借壳\*ST贤成,青海春天将成为A股“虫草第一股”。

作为贤成矿业的核子公司,创新矿业可谓命途多舛。2011年12月21日,创新矿业股东会会议决议,由ST贤成对创新矿业增资147626万元。增资后,创新矿业的注册资本为177626万元。其中,ST贤成的出资为147626万元,占注册资本的83.11%。不过,因涉及巨额担保债务纠纷及涉嫌募集资金被私自挪用,创新矿业主要资产被查封、冻结并随时面临被执行的风险;因严重缺乏清偿债务及维持生产经营所需资金,创新矿业生产全面停滞,深陷困境。

# 中冶天誉拟转让天誉矿业40%股权

□本报记者 任明杰

山西省产权交易市场公告,北京中冶天誉投资管理有限公司拟转让所持阳煤集团天誉矿业投资有限责任公司40%股权,挂牌价格为21600万元。

公告称,阳煤集团天誉矿业投资有限责任公司成立于2008年7月2日,由阳泉矿业(集团)有限责任公司和北京中冶天誉投资管理有限公司共同出资成立,注册资本5亿元人民币,股权结构为阳煤集团占60%、北京中冶天誉投资管理有限公司占40%。天誉矿业的主要业务是对煤矿企业相关产业的投资管理,先后投资了山西世德孙家沟煤矿、阳煤集团南岭煤业有限公司以及阳煤集团五鑫煤业有限公司,三煤矿证载生产能力为360万吨。

主要财务数据方面,据山西大承会计师事务所有限公司出具的审计报告,标的企业上一年度资产总计302937.31万元,负债总计222837.29万元,所有者权益80100.02万元。

# 乐维陶瓷3044万元寻买方

□本报记者 李香才

广州产权交易所信息,佛山市乐维陶瓷有限公司100%股权正在挂牌转让,挂牌价格为3044.13万元。受让方须代标的公司偿还债务1659.06万元。

乐维陶瓷成立于1999年,经营范围为加工、产销抛光砖。目前佛山市南海区西樵镇岭西经济合作社持股30%,林铸佳持股40%,劳森持股30%。2014年,乐维陶瓷实现营业收入3423.21万元,净利润亏损326.46万元;今年前4月实现营业收入296.58万元,净利润亏损166.94万元。以2014年9月30日为评估基准日,乐维陶瓷资产总计账面值为2657.39万元,评估值为4703.18万元;净资产账面值为998.33万元,评估值为3044.13万元。

受国家有关节能减排政策的影响及地方对陶瓷企业污染的严格控制,自2010年12月起,乐维陶瓷已经停止生产砖坯,辊道窑炉、压机等主要生产设备已处于停工状态。乐维陶瓷现为纯抛光企业,主要生产设备为2条42头抛光线及配套设备。

乐维陶瓷占地面积32211.64平方米,属于国有工业用地,土地使用权至2050年7月13日。名下还有土地两宗,位于佛山市西樵镇,证载面积分别为6947.02平方米和25264.62平方米。

□本报记者 李香才

绿地控股集团正在上海联合产权交易所挂牌转让绿地集团北京京晟置业有限公司50%股权及债权,转让后绿地集团仍持有京晟置业50%股权。

京晟置业成立于2015年2月27日,主要负责开发建设位于北京市昌平区的北七家镇项目。需要注意的是,京晟置业暂未取得《国有土地使用证》和《建设工程规划许可证》。

## 受让门槛颇高

挂牌信息显示,绿地集团持有的

本9000万元,是中国最早从事大型风电场开发建设及运营管理的公司之一,所属达坂城风电一场已运营19年,总装机容量4万千瓦。新疆维吾尔自治区新业国有资产经营有限责任公司持有公司46.45%股权,中国三峡新能源公司持有33.89%股权,转让方昌源水务持有10.22%股权,长江新能源开发有限公司持有9.44%股权。公告显示,公司老股东不放弃行使优先购买权。

新疆风能经营情况良好,净利润可观。2015年一季度,公司实现营业收入3132.10万元,净利润150.38万元。以2014年12月31日为评估基准

日,公司净资产账面价值和评估值分别为27.41亿元和54.34亿元,转让标的对应评估值为5.55亿元。昌源水务对受让方没有过多要求,只须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自然人;具有良好的财务状况和支付能力;具有良好的商业信用,无不良经营记录。

## 持续剥离非主业资产

转让方昌源水务为国家水利部综合事业局旗下新华水利控股集团公司的控股子公司,主要经营城市自

来水供水业务及工矿供水业务。目前,昌源水务下属水务子公司主要有准东供水、阜康供水、银泉供水、哈密水务、阿勒泰供水、轮台供水、艾比湖供水和阜源供水。

昌源水务去年曾谋划近28亿元借壳香梨股份整体上市,但因中国水务及其股东单位发生重大人事调整而导致重组夭折。不过,昌源水务方面亦表示,其将继续坚持战略目标,支持香梨股份的发展。

值得注意的是,昌源水务借壳香梨股份之初,为突出水务主业,昌源水务拟将下属的新疆昌源水务集团

# 绿地集团转让京晟置业50%股权

京晟置业50%股权及93956.04万元债权正在挂牌转让,挂牌价格为11.12亿元。其中,标的企业50%股权对应转让底价为1.72亿元。绿地集团原持有京晟置业100%股权,此次转让完成后仍持有该公司50%股权。

截至4月30日,京晟置业亏损11.4万元。以2015年4月30日为评估基准日,京晟置业资产总计账面值为4589亿元,评估值为4903亿元;净资产账面值为98887万元,评估值高达3.24亿元。

转让方要求,意向受让方或其关联企业净资产不低于50亿元,应具有在特

大、超大城市开发住宅、商业、办公物业的综合开发经验。截至2014年末,意向受让方在建或已建1个地上建筑面积不低于40万平方米的含住宅、商业、办公物业的房地产项目,已开发的住宅物业面积累计不少于150万平方米且商办物业面积累计不少于50万平方米。不接受委托(含隐名委托)、信托、联合方式受让。

## 开发北七家镇

京晟置业目前主要负责开发建设位于北京市昌平区的北七家镇项目。北七家镇项目地上建筑面积43.1

万平方米。其中,住宅30.7万平方米(含限价房10万平方米),农村劳动力安置产业用房8万平方米。

需要注意的是,京晟置业已签订关于开发北七家镇项目的14份合同,合同总价2292.89万元,已不同程度履行,但京晟置业除已支付7万元外尚未支付其他款项,根据目前履行程度应付款项639.3万元。京晟置业自评估基准日至今已发出2份施工总承包中标通知书,但未签署正式合同。京晟置业自评估基准日至今已支付土地合同印花税、注册资本印花税、购印花税票等三项计226.32万元。