

房地产股权项目挂牌持续活跃

□本报记者 李香才

面对房地产市场的不景气,房地产公司股权项目近期成为各大交易所的热点。以上海联合产权交易所为例,上周,上海产权市场成交金额居首的行业是房地产业,一周成交4宗,成交金额合计达到6.01亿元。

目前,北京产权交易所、上海联合产权交易所、西南联合产权交易所等均有房地产公司项目在挂牌。这些公司目前经营情况均不理想,多有房地产项目在手。为使项目顺利实施,一些项目转让方对接盘方资质提出要求。

业内人士指出,虽然各地相继放开限购,但是目前房地产市场依然不景气,迫于资金压力,未来房地产股权项目或持续活跃。

经营情况不理想

中国证券报记者从各大交易所获悉,目前多家交易所房地产项目挂牌转让。北京产权交易所项目信息显示,中国中信集团有限公司下属中信华南(集团)有限公司持有的广州市荔港南湾房地产开发有限公司100%股权正在挂牌转让,挂牌价格为21亿元。正在上海联合产权交易所挂牌转让的项目有苏州国际丽都置业有限公司12%股权、桐庐飘鹰置业有限公司51%股权,挂牌价格分别为5280万元和2770万元。四川铁路置业有限责任公司持有的华蓥市融盛房地产开发有限公司100%国有股权正在西南联合产权交易所挂牌转让,挂牌价格为10631万元。

这些挂牌项目公司目前的盈利状况均不理想,部分公司去年刚刚成立,尚未经营。丽都置业2012年实现营业收入183.87万元,净利润亏损152.94万元;2013年以来未实现营业收入,2013年亏损130.19万元,今年前8月亏损87.51万元。飘鹰置业成立于2013年11月19日,上海飘鹰房地产开发中心原持股比例为100%,此次转让完成后仍持有49%股权。转让方并未提供飘鹰置业的财务数据。挂牌公告称,截至评估基准日2014年3月31日尚未经营。融盛房地产成立于2013年7月。根据挂牌公告提供的财务数据,融盛房地产成立以来未实现盈利,截至2014年3月31日,资产总计为10094.93万元,所有者权益为9165.74万元。

荔港南湾成立于2000年,注册资本为1.2亿元,该公司设立主要是为了在荔湾区南岸路以西、澳口涌以南地段内110869平



新华社图片

方米的地段开发、建设、销售、出租和管理商品楼宇以及有关与之配套设施设施等。荔港南湾2013年净利润亏损5328.08万元,今年前7月亏损556.22万元。以2013年12月31日为评估基准日,资产总计账面值为548665.56万元;净资产账面值为-4587.8万元,评估值高达206642.75万元。

多有项目在手

目前正在挂牌的这些房地产公司多有土地或是房地产项目在手,此次挂牌价格最高的荔港南湾目前有中信西关海项目、荔港南湾等多个项目。根据挂牌公告,荔港南湾南区一期项目房屋于2013年5月8日获准初始登记后,至今尚未为该项目的业主办理房地产转移登记,违反了广州市相关规定,广州市国土资源和房屋管理局于2013年10月向荔港南湾公司发出《行政处罚决定书》,对荔港南湾公司处以责令停止从事商品房开发、销售等相关业务,致使荔港南湾公司正常业务全面停滞。不过,荔港南湾已提出行政诉讼,法院判决荔港南湾胜诉。

对于中信西关海项目,中信华南(集

团)有限公司要求,意向受让方需书面承诺,成功受让后,意向受让方须委托转让方对标的企业及标的企业开发的中信西关海项目后续开发建设、销售事宜进行全面管理。委托期限从委托管理协议签署之日起至中信西关海项目全部开发并交付完毕之日。

根据西南联合产权交易所挂牌公告,融盛房地产在华蓥市南北干道杜家坪东侧有一在建项目,该在建项目现由转让方与四川博众房地产开发有限公司联合开发,并签署有《联合开发协议》。受让方需承接转让方与四川博众房地产开发有限公司签署的《联合开发协议》中约定的转让方权利和义务。

亟须资金解渴

丽都置业主要股东方面,目前,自然人许惟铮持股34.75%,为第一大股东,上海静安公房资产经营有限公司持股27%,上海市静安区房地产开发经营公司和上海沪中房地产联合发展总公司均持股5%。此次股权转让方为包括许惟铮在内的30余名自然人股东,不过这些股东都是转让部分股权。许惟铮转让比例为6.619%,转让完成后仍持

股28.131%,仍为第一大股东。上海沪中房地产联合发展总公司未放弃优先购买权,如果受让成功,其持股比例将升至17%。截至评估基准日2013年9月30日,丽都置业购入开发土地中尚有7家居民与1家单位未完成动迁,预计尚需要1500万元补偿费用。

四川铁路置业有限责任公司要求,融盛房地产意向受让方须承诺受让后三年内对融盛房地产的投资不低于两亿元(不包含股权转让价款)。意向受让方须承诺,若成功受让本次转让标的后,保证标的企业在经营期限内企业的工商注册地保持在华蓥市,纳税级次在华蓥市。为保障融盛房地产未来发展,转让方要求,意向受让方注册资本不低于800万元,须具有房地产开发资质三级及以上。

截至2014年8月31日,荔港南湾转让方中信华南(集团)有限公司与工行西华路支行及建行天河支行合作的10亿元“荔港南湾”项目银团贷款余额为4.96亿元,两支行同意转让方对外挂牌转让持有的荔港南湾股权,转让方在确定收购方并在向两支行偿还全部贷款后,方可办理工商过户手续。

上海集优拟出让大隆机器厂80%股权

□本报记者 王小伟

中国证券报记者从上海联合产权交易所获悉,上海大隆机器厂有限公司80%股权正在挂牌转让,挂牌价格为8937.6882万元,转让方为上海电气集团总公司旗下的上海集优机械股份有限公司。倘若项目成交,集优机械将出让大隆机器厂控股权,而成为后者的参股股东。业内分析认为,此项目应为上海国资国企实施混合所有制改革的又一步。

经营业绩波动明显

挂牌信息显示,大隆机器厂2005年成立于上海,注册资本为1.5亿元。但实际上,大隆机器厂的前身早在1902年便已经创立,已经有了超过100年的历史。2006年,大隆机器厂与上海压缩机有限公司整合,重组成立了上海压缩机泵业有限公司。2011年,上海电气压缩机泵业有限公司重新更名为上海大隆机器厂有限公司。

大隆机器厂是一家国有控股的中型机械类企业,主营各类气体压缩机、高压泵的设计、制造、销售及售后服务,如今已经发展成为中

国工艺压缩机和高压往复泵领域的领军企业。作为一家国有企业,上海电气集团旗下的上海集优机械股份有限公司持有公司100%股权,拟通过本次转让,将持股比例下降至20%。

大隆机器厂的经营业绩随着中国经济结构的调整而波动明显。公司2012年实现营业收入5亿元,净利润却亏损3627万元;到了2013年,公司营业收入下降到3.6亿元,净利润却提升到885万元。2014年前7个月,公司营业收入下滑明显,仅为9222万元,净利润也亏损1339万元。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8575万元和11172万元。本次转让标的对应评估值为8937.6882万元,挂牌价格与此完全一致。

在评估报告中,转让方进行了多项特别事项说明。其中特别指出,由于人员调动频繁,且交接手续制度不太完善等原因,部分固定资产以2012年5月转让方收购标的企业时的账面净值入账,造成固定资产账面原值、账面净值偏低;另外,公司大部分购入时间较长的设备图纸、使用说明书、竣工验收资料等不

全,且部分设备购置时间较长的设备铭牌上的具体参数或已无法看清,或铭牌已无法找到,故无法提供上述全部资料,有关设备的技术参数均由公司设备技术人员提供,并以此作为评估的依据。

至评估基准日,部分客户因项目停滞导致大隆机器厂预收账款账龄超过3年以上尚无法结转收入的账面金额2772万元,与其相对应存货账面价值为716万元。考虑到上述因素,大隆机器厂已对存货中的原材料、在产品、产成品计提存货跌价准备。本次评估对企业提供的存货跌价准备进行了核实,相关存货项目账面金额扣除跌价准备后的金额与市场价格相近,按核实后的账面净值确定评估值。

生产场地系租赁

推行国资国企混合所有制改革以来,上海国企改革一直走在全国前列。业内分析认为,作为上海国资委旗下企业,上海集优机械股份有限公司本次拟将旗下压缩机这个属于竞争性行业的企业控股权公开转让,是推进上海国资“混改”的又一步骤。

实际上,大隆机器厂控股权已经数易其

主。公开资料显示,在2012年前后,上海大隆机器厂有限公司为上海电气(集团)总公司全资持有,当年8月,后者将持有的100%股权转让,当时的挂牌价格为8475.89万元。

而本次挂牌项目的出让方为港股上市公司上海集优机械股份有限公司,且80%股权8937.6882万元的挂牌价格已经高于2012年100%股权的8475.89万元的价格。在本次挂牌中,转让方提示说,目前大隆机器厂所用生产场地系向转让方上级租赁,2015年12月31日租赁合同到期。根据租赁合同规定,大隆机器厂需在现有租赁合同约期到期前12个月与房产权利人协商一致重新签订租赁协议。

转让方同时规定,受让方须同意标的企业继续履行与职工签订的现有劳动、劳动合同;且须同意受让后标的企业稳定企业现有经营团队,保证职工收入不低于原企业标准。

对于受让方的资格条件,上海集优机械股份有限公司表示,企业注册资金应超过10000万元,净资产不少于3亿元;同时,受让方或其关联公司需具有同行业的背景,有制造大型螺杆压缩机的能力。

上海金富门酒店16%股权挂牌价降10%

□本报记者 王小伟

中国证券报记者从上海联合产权交易所获悉,上海金富门酒店有限公司16.193%股权日前以3000万元价格挂牌转让,转让方为第四大股东上海海博宏通投资发展有限公司。较首次挂牌相比,本次挂牌价格下滑10%左右,其他股东放弃行使优先购买权。

上海金富门酒店1996年成立于上海,是一家中型住宿餐饮类企业。上海宝隆(集团)有限公司持有35.223%股权,为公司控股股东。上海一置置业发展有限公司、上海巴士房地产开发经营有限公司和上海海博宏通投资发展有限公司分别持有32.391%、16.193%和16.193%股权。其中,上海海博宏通投资发展有限公司拟通过本次挂牌转让全部持股,其他股东均表示放弃行使优先购

买权。

公开资料显示,上海金富门酒店坐落于上海北翼新城宝山,由于地理位置偏僻,经营状况不太理想。公司2013年实现营业收入4254万元,净利润亏损236万元;2014年前6个月,营业收入下降到1607万元,净利润亏损则增加到327万元。以2014年3月31日为评估基准日,该公司净资产账面价值和评估价值分别为4993万元和20493万元。由于评估

值溢价较高,本次转让标的对应评估值为3318万元,3000万元的挂牌价格较此评估值低出10%左右。

转让方提示说,被评估企业拥有的某处土地面积16033平方米,建筑物面积25249平方米的房地产已经向招商银行上海分行抵押借款6500万元,借款期限自2011年7月1日至2021年7月1日。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

汉高华威5%股权2675万元挂牌

□本报记者 欧阳春香

上海联合产权交易所项目信息显示,深圳中电投资股份有限公司公开挂牌转让汉高华威电子有限公司5%股权,挂牌价2675.12万元。

汉高华威是一家中外合资经营企业,成立于2000年,注册资金8659万元,主要经营密封胶、电子封装服务、IC包装材料、电子封装业务等产品。股权结构方面, Henkel AG & Co.KGaA持有公司84.726%股份,汉高(中国)投资有限公司持有10.274%,深圳中电投资持有5%股份。转让公告显示,公司老股东不放弃优先购买权。

财务数据显示,汉高华威2013年营业收入3.48亿元,净利润为1400.64万元。截至今年6月底,公司实现营业收入1.67亿元,净利润为150.04万元。以2013年9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3.80亿元和4.43亿元,转让标的对应评估值为2214.76万元。

转让方要求,意向受让方应为依法设立并有效存续的从事生产经营的企业法人,且不得与标的企业从事相同或相似的行业;本项目不接受联合受让主体,且不得采用委托、信托、隐名委托等方式申请受让。

宏泽水务转让价拟降一成

□本报记者 欧阳春香

重庆联合产权交易所项目信息显示,重庆市宏泽水务技术开发有限公司100%股权二度挂牌转让。挂牌价2783.45万元,相较于8月份第一次挂牌价格3092.72万元折价一成。

资料显示,重庆市宏泽水务技术开发有限公司成立于2000年,注册资本1430万元,经营范围为供水技术及水处理技术开发、相关设备制造、销售等。此次转让方隆安实业和民安实业均为重庆中节能实业有限责任公司全资子公司。而重庆中节能为节能环保集团公司的区域性二级子公司。

财务数据显示,宏泽水务2013年营业收入1314.46万元,净利润为272.91万元。截至今年5月底,公司实现营业收入121.54万元,净利润为48.84万元。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1567.72万元和3092.72万元,转让标的对应评估值为3092.72万元。

转让方要求,意向受让方必须为境内注册并合法存续的投资公司,具有良好的财务状况、商业信用;近三年内无重大诉讼,经营行为无不良记录。

粤黔投资折价20%二度转让

□本报记者 欧阳春香

上海联合产权交易所项目信息显示,贵州黔粤电力有限责任公司二度挂牌转让其持有的贵州粤黔投资发展有限公司100%股权,挂牌价10057.44万元,较首次挂牌价1.23亿元折价20%左右。

粤黔投资公司成立于2013年10月,注册资本1.01亿元,主要从事能源开发投资、电厂物资供应等。

粤黔电力公司由广东粤电资产经营有限公司和贵州西电电力股份有限公司合资组建,主要负责盘南发电厂的投资建设和经营管理,属“西电东送”、“黔电入粤”的重点工程和主要电厂之一。

财务数据显示,粤黔投资公司2013年和截至2014年3月底均没有营业收入。截至2014年3月底,粤黔投资公司资产总计10078.50万元。以2013年底为评估基准日,该公司净资产的账面价值和评估价值分别为10078.44万元和10057.44万元。

盛联公司24.5%股权要价11亿元

□本报记者 李香才

浙江产权交易所项目信息显示,信加(香港)有限公司持有的盛联管理有限公司24.5%股权正在挂牌转让,挂牌价格为10.9亿元。

盛联公司成立于2007年,主要业务为控股投资。目前远洋地产(香港)有限公司持股51%,为第一大股东,信加(香港)有限公司和才智控股有限公司均持股24.5%。此次股权转让方为信加(香港)有限公司,标的企业其他股东表示不放弃行使优先购买权。

主要财务指标方面,盛联公司2013年以来未实现营业收入,2013年净利润亏损1.1301万元,今年上半年亏损1.13万元。以2014年6月30日为评估基准日,资产总计账面值为266133.4万元,评估值为449831.91万元;净资产账面值为255125.09万元,评估值为438823.6万元。转让标的对应的评估值为107511.78万元。

上海佳浦 股债权打包逾4亿元寻买家

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所挂牌公告显示,上海佳仁资产管理股份有限公司持有的上海佳浦资产管理有限公司100%股权及转让方对上海佳浦资产管理有限公司28519.0282万元债权正在挂牌转让,挂牌价格为40785.13万元。

上海佳浦成立于2012年,注册资本为100万元,经营范围包括资产管理、物业管理、停车场(库)经营。主要财务指标方面,上海佳浦2012年未实现营业收入,净利润亏损11.21万元;2013年实现营业收入1242.55万元,净利润亏损370.81万元;2014年前8月实现营业收入1345.27万元,实现盈利663.13万元。以2014年6月30日为评估基准日,资产总计账面值为29255.29万元,评估值为35867.40万元;净资产账面值为221.73万元,评估值高达6833.84万元。上海佳浦名下拥有金桥科创园内桂255号4-6幢、金55号1-3幢共6幢房屋,房产证面积共计32417.13平方米,其中房产证上记载24.77平方米桂255号6幢房屋已拆除。另有无产权证的面积约为7000平方米的平台,该平台下附停车位内含共计145个车位。

转让方要求,意向受让方应为依法设立并有效存续的内资企业法人或有限合伙企业。本项目不接受联合受让。

北京医药拟出清博奥生物8.1%股权

□本报记者 王小伟

中国证券报记者从上海联合产权交易所获悉,博奥生物集团有限公司8.1%股权正以6262万元的价格挂牌转让。转让方为北京医药集团有限责任公司。

博奥生物成立于2000年,注册资本3.7亿元,是一家大型国有控股医药工业公司。

清华控股有限公司为控股股东,持股比例高达69.32%;北京医药集团有限责任公司、武汉华中科技大产业集团有限公司、北京四环科技开发有限公司和北京协和医药科技开发总公司分别持股8.1%、7.97%、7.97%和6.64%。其中,北京医药集团有限责任公司计划通过本次转让出清全部股权。接盘方方面,除了控股股东表示不放弃优先购买权

外,其他股东均明确表示放弃本项目的优先购买权。

博奥生物2013年实现营业收入2.3亿元,净利润668万元;2014年1-7月,公司营收为1.2亿元,净利润却亏损1487万元。以2013年9月30日为评估基准日,该公司净资产的账面价值和评估价值分别为4.7亿元和7.7亿元,本次转让标的对应评估值为6261万元。

转让方提示说,评估基准日后标的公司完成了对北京普华五峨科技有限公司持有的北京博奥鼎盛生物技术有限公司49%的股权收购。收购是以2013年5月31日为基准日,根据大华会计师事务所出具的审计报告,北京博奥鼎盛生物技术有限公司2013年5月31日净资产为531.33万元,对应49%的所有者权益为260.35万元。