

上海联合产权交易所重点项目

■ 上海华液加气站有限公司 51%
股权
项目编号:07781419

挂牌价格:119.34万元。总资产234.00万元,总负债0.00万元。净资产234.00万元。经营范围:零售液化石油气,销售液化气配套设施。重大事项揭示:原来股东在同等条件下,不放弃优先受让权。受让条件:产权转让价款在产权交易合同生效后5个工作日内一次性支付。对受让人的要求:符合相关法律法规规定。

■ 上海林都大酒店管理有限公司 100%股权
项目编号:7Y780095

项目简介:上海林都大酒店管理有限公司(下称“林都酒店”)主要从事写字楼、商场等商业地产的开发与经营。其主要资产林顿大厦,主楼高28层,地下一层为停车场,1-3层,5层为商业裙楼,4层为商务中心,6-28层为写字楼。目前,写字楼已出售,林都酒店持有1-3层商业裙楼部分房产,该部分商铺总面积约7500平方米,截至2006年底,林都酒店总资产约1.46亿,总负债约6800万,净资产约7800万。资产中,商铺作价约1.45亿;负债中,约5000万为银行贷款,1100万为股东借款,400万为应交税金。有兴趣的投资者可收购林都酒店100%股权,也可直接收购1-3层商业裙楼。

商业环境分析:2005年以来,上海住宅市场由于受宏观政策调控的影响而有所调整,但作为商业地产重要组成部分的商铺却发展势头迅猛,无论商铺开发、供应、成交以及需求量都快速增长,外资的加入使这一趋势更为显著。随着供应量的增加,投资者对商铺经营的重视程度也逐渐加强,“商业地产实心化”、“项目开发优化”逐步成为市场主体旋律,启动商业经营将是今后商业地产创造价值的重点环节,开发可能不再是最重要的环节。而启动商业经营则与商铺所在周边环境息息相关。

林顿大厦即为曾荣获“2005年上海最具投资潜力写字楼”殊荣的TOP500·风云国际项目,为5A级办公楼,2005年建成,位于上海不夜城新客站,新客站商圈作为上海传统商业区的“三街四城”之一,拥有嘉里不夜城、联通大厦、长城假日酒店、新梅大酒店、太平洋百货、名品商厦等诸多沪上名字。项目所在的新客站北广场已被政

上周综合交易指数:1100.51
上周非公有类交易指数:1090.15

上周公有类交易指数:1107.69
上周技术类交易指数:1059.38

府纳入未来重点发展规划,将发展为一个集办公、商业、金融、旅游、贸易、高档公寓和物流集散中心于一体的现代交通商务区,具有较高升值潜力。

交通情况:林顿大厦毗邻上海火车站、长途汽车站,步行至火车站、汽车站只需5分钟)。紧邻内外环线和南北高架,多条公交线路(69、78、114、128、140、309、741、866路等)在此交汇。与地铁一号线(火车站站、中山北路站)、轻轨明珠线(火车站站、中潭路站)相邻仅数百米。因此,交通极为便利,客流量很大。

结论:不夜城周边住宅楼价格为1.5-2.5万元/平米,商铺价格为2.5-4万元/平米,大型商业裙楼租金为5-15元/平米/天。林都酒店由于此前忙于出售写字楼项目,精力有限,目前将1-3层商业裙楼整体租赁给一家数码产品销售企业,再由其分租给各租户,而且由其约一年一签,并可随时解除,故难以提高租金,因此每年林都酒店向该数码产品销售企业收取500万元租金。实际上,若投资者在收购之后自主经营,即使按照该地区较低租金计算,每年也可收取1300多万元租金,而林都酒店所持有的商铺作价不到2万元/平米,故具有较高投资价值。

企业截至2006年12月31日止的总资产为145,824,657.83元,总负债67,969,270.66元,净资产为77,855,387.17元。资产类别:(1)货币资金:现金73687.99元;银行存款:148852.06元;(2)应收账款:均为一年期内,计70273.1元;(3)其他应收款:均为一年期内,计1448145.26元;(4)存货计1448145.26元;(5)固定资产均为办公设备,原值为121408元,净值为73472.31元;(6)应付账款为2552687.42元;(7)其他应付账款为11257261.47元;(8)短期借款为29000000元,前者为速贷通抵押贷款,年贷款利率6.69%;主要用于1-4楼商铺装潢,计10000000元;后者为房地产开发抵押贷款,年贷款利率为6.69%;(9)应交税金为正常各类税金余额,计4265584.84元;(10)长期借款为上海工行南京东路第

一支行借款,为流动资金贷款,年利率6.633%,还款方式为逐月还贷还息,计20625000元。

■ 北京新兴保健化妆品厂 100% 股权
项目编号:07781566

挂牌价格:1360.00万元。总资产1688.97万元。总负债766.63万元。净资产922.34万元。经营范围:护肤素、润肤膏制作等。重大事项揭示:据评估报告记载:1.北京新兴保健化妆品厂委托评估的土地位于北京市丰台区卢沟桥乡郭庄子村甲191号。根据北京市人民政府京政地字(1993)169号文,办理的用地手续。目前实际土地用途为综合,使用权类型为集体建设用地,土地面积4060平方米。按照北京市2002年公布的新基准地价分为六类地价区。土地开发利用情况为宗地红线内五通一平,红线外六通一平,根据1993年10月中国新兴保健化妆品公司与丰台区郭庄子农工商联合公司签订的房屋买卖协议,中国新兴供销公司购买了该宗地上的房屋产权及土地使用权,并作为资产投入到北京新兴保健化妆品厂,至今尚未办理完国有土地征用手续。其中2套房屋均是职工个人与房屋开发公司签订的购房合同,这2套房屋均是职工个人与房屋开发公司签订的购房合同,目前分配给职工居住。9.以上房屋、无形资产中的职工宿舍已分配给职工居住。根据企业提供的原始凭证以上职工宿舍均由北京新兴保健化妆品厂支付相关费用,截至目前报告出具日企业未能提供以上房屋的产权证。以上住宅虽已分配给职工,但职工尚未正式与北京新兴保健化妆品厂办理房改手续,也未缴纳职工购房款。10.由于企业没有提供以上房屋的产权证明文件,故面积暂时按照企业提供的数据确定,评估人员进行了核实。但其确定面积最终应以相关房屋测绘部门的测绘结果为准。受让条件:1.受让方应当经营情况良好,注册资本不少于人民币1800万元;2.受让方应以不低于1360万元人民币的价格受让北京新兴保健化妆品厂的全部国有资产;3.受让方必须在支付全部转让价款同时,一次性代北京新兴保健化妆品厂偿还对中国新兴供公司和中国新兴实业发展公司的债务共计人民币539万元;4.受让方因受让北京新兴保健化妆品厂有产权需要办理的房屋所有者过户手续及补办其土地使用权出让和过户手续,全部由受让方负责办理,转让方予以协助,所需全部相关费用均由受让方承担;5.受让方在受让北京新兴保健化妆品厂有产权后,仍应以经营化产品生产销售为主。对受让人的要求:1.受让方是自然人的须具备完全民事行为能力,有良好的个人资信,没有违法违规的不良记录。2.受让方是企业法人的,必须具有良好的财务状况。3.受让方应具有良好的商业信誉,无重大法律和行政诉讼。4.受让方承诺受让资金来源合法。

企业截至2006年12月31日止的总资产为145,824,657.83元,总负债67,969,270.66元,净资产为77,855,387.17元。资产类别:(1)货币资金:现金73687.99元;银行存款:148852.06元;(2)应收账款:均为一年期内,计70273.1元;(3)其他应收款:均为一年期内,计1448145.26元;(4)存货计1448145.26元;(5)固定资产均为办公设备,原值为121408元,净值为73472.31元;(6)应付账款为2552687.42元;(7)其他应付账款为11257261.47元;(8)短期借款为29000000元,前者为速贷通抵押贷款,年贷款利率6.69%;主要用于1-4楼商铺装潢,计10000000元;后者为房地产开发抵押贷款,年贷款利率为6.69%;(9)应交税金为正常各类税金余额,计4265584.84元;(10)长期借款为上海工行南京东路第

7、北京新兴保健化妆品厂固定资产房屋中4套职工宿舍共计帐面原值1,150,675.61元,净值876404.85元,为企业购买并分配给职工的产权房屋;其他无形资产中4套住宅使用权共计原始购置价785854.40元、帐面摊余价值496329.68元,为企业购买并分配给职工的永久使用权住宅;以上总计原值1936530.01元,净值13727345.53元,均为已分配给职工的住宅。8.根据评估师搜集的材料,固定资产房屋中鲁谷小区6号楼7门201,8门201(原八宝山农工商招贤2号楼)的2套住宅帐面原值778228.49元,净值610842.95元,经审核以上2套房屋的购房合同,这2套房屋均是职工个人与房屋开发公司签订的购房合同,目前分配给职工居住。9.以上房屋、无形资产中的职工宿舍已分配给职工居住。根据企业提供的原始凭证以上职工宿舍均由北京新兴保健化妆品厂支付相关费用,截至目前报告出具日企业未能提供以上房屋的产权证。以上住宅虽已分配给职工,但职工尚未正式与北京新兴保健化妆品厂办理房改手续,也未缴纳职工购房款。10.由于企业没有提供以上房屋的产权证明文件,故面积暂时按照企业提供的数据确定,评估人员进行了核实。但其确定面积最终应以相关房屋测绘部门的测绘结果为准。受让条件:1.受让方应当经营情况良好,注册资本不少于人民币1800万元;2.受让方应以不低于1360万元人民币的价格受让北京新兴保健化妆品厂的全部国有资产;3.受让方必须在支付全部转让价款同时,一次性代北京新兴保健化妆品厂偿还对中国新兴供公司和中国新兴实业发展公司的债务共计人民币539万元;4.受让方因受让北京新兴保健化妆品厂有产权需要办理的房屋所有者过户手续及补办其土地使用权出让和过户手续,全部由受让方负责办理,转让方予以协助,所需全部相关费用均由受让方承担;5.受让方在受让北京新兴保健化妆品厂有产权后,仍应以经营化产品生产销售为主。对受让人的要求:1.受让方是自然人的须具备完全民事行为能力,有良好的个人资信,没有违法违规的不良记录。2.受让方是企业法人的,必须具有良好的财务状况。3.受让方应具有良好的商业信誉,无重大法律和行政诉讼。4.受让方承诺受让资金来源合法。

企业截至2006年12月31日止的总资产为145,824,657.83元,总负债67,969,270.66元,净资产为77,855,387.17元。资产类别:(1)货币资金:现金73687.99元;银行存款:148852.06元;(2)应收账款:均为一年期内,计70273.1元;(3)其他应收款:均为一年期内,计1448145.26元;(4)存货计1448145.26元;(5)固定资产均为办公设备,原值为121408元,净值为73472.31元;(6)应付账款为2552687.42元;(7)其他应付账款为11257261.47元;(8)短期借款为29000000元,前者为速贷通抵押贷款,年贷款利率6.69%;主要用于1-4楼商铺装潢,计10000000元;后者为房地产开发抵押贷款,年贷款利率为6.69%;(9)应交税金为正常各类税金余额,计4265584.84元;(10)长期借款为上海工行南京东路第

■ 北京市某热管技术发展有限责任公司 100% 股权
项目编号:501GQ07005

项目简介:该公司是一家专业研发、生产热管节能采暖产品的高新技术企业,是中国热管节能采暖技术的开拓者和创新者之一,拥有一支多年从事热管节能采暖技术的研发和制造队伍,并充分依托中关村得天独厚的智力资源,与中科院、清华、北大、天津科技大学以及国家热管技术推广中心等单位和科研单位的专家学者长期保持密切合作。建立了热管节能采暖产品实验室,对热管节能采暖系列产品进行了长期、大量的研究和实验。其技术产品在这个领域处于国内外领先地位。公司拥有成熟的专业化生产技术,建立了国内第一条热管节能采暖产品现代化生产线。通过了ISO9000质量管理体系认证及电暖器产品的3C认证,可以严格保证产品质量,在北京地区有成功的样板工程。

该项目简介:该项目简介:该项目简介:该项目简介:该项目简介:

该项目简介:该项目简介:该项目简介:该项目简介:

该项目简介:该项目简介:该项目