

市场风标 Shi chang feng biao

山东海化“卖房”成“熟客”

多家上市鲁企出售房产求生存,但“总仓位”趋稳

◆导报记者 韩祖亦 济南报道

不过数日时间,继泰山石油(000554)之后,山东海化(000822)也加入了卖房或卖地的队列中。

日前,山东海化在山东产权交易中心,将其所属原山东海化天际化工有限公司72项房屋建筑物及1项土地使用权挂牌转让,转让底价为3599.06万元。

据经济导报记者统计,截至今年一季报,共有98家上市鲁企持有投资性房地产。虽然这一数量较去年年报中的100家下降了两家,但总额却出现近3亿元的增长,达到165.22亿元。不过,若与前两年的变动幅度相比,今年上市鲁企对于持有投资性房地产的热情,似有所降温。

山东海化31项建筑物未办理《房屋所有权证》

此次山东海化拟转让的房产,位于潍坊市奎文区鸢飞路975号。

在纳入转让范围内的房屋建筑物中,一部分办理了相关权证,房产证号为“鲁(2018)潍坊市奎文区不动产权第0009656-68号”。另有31项未办理《房屋所有权证》,建筑面积4042.91平方米,其中3项房屋建筑物已拆除。

标的明细显示,此次转让的房屋建筑物的评估值为2428.59万元,占据“大头”;构筑物及其它辅助设施的评估值为148.82万元;另有土地使用权,评估值1388.36万元,共计3965.77万元。

经济导报记者注意到,近来,山东海化已成为产权交易中心的“熟客”,频频进行资产处置。6月21日,其还将公司所属原金钟铝业部分存货、房屋建筑物、机器设备、土地使用权等资产,进行了挂牌转让,转让底价为1416.96万元。

中润资源拟转让房产以改善盈利能力

今年以来,上市鲁企对于投资性房地产,又是怎样的态度呢?

Wind数据显示,截至3



非房地产开发企业大比例持有投资性房地产需要各方关注,因为这既对个人购买者不公平,也不利于实体经济发展

月31日,201家上市鲁企中,共有98家持有投资性房地产,占比近半,合计持有市值165.22亿元。

经济导报记者注意到,中润资源(000506)是上市鲁企中一季度投资性房地产大幅增加的代

表。在去年年报中,中润资源的投资性房地产仅有2.15亿元。而今年一季报中,这一金额增至6.33亿元,仅3个月时间便增长了4.18亿元。

不过,经济导报记者发现,在一定程度上,这并不是中润资源主动为之。

去年6月,中润资源董事

会审议通过了《关于签署商业物业抵顶转让价款协议书的议案》,约定山东中润置业有限公司(下称“中润置业”)将所持有的商业物业(下称“抵债房产”)以专业评估机构的评估值作价抵顶山东安盛资产管理集团有限公司(下称“安盛资产”)所欠公司全部款项。

同时,为加快抵债房产产权过户至公司名下工作进度,中润资源与中润置业、安盛资产三方确定,以中润置业出资设立全资子公司济南兴瑞商业运营有限公司(下称“兴瑞商业”),将

抵债房产注入兴瑞商业,将兴瑞商业股权全部转让给中润资源的方式完成对抵债房产的过户。2019年1月23日,抵债房产由中润置业过户至兴瑞商业名下。1月31日,兴瑞商业完成工商变更登记手续,中润资源持有兴瑞商业100%股权。

值得注意的是,2018年及2019年一季度,中润资源扣非后净利润均亏损。当深交所问询其“持续经营能力是否存在不确定性,以及公司拟采取的改善盈利能力的应对措施”时,中润资源回复,“对于现存的投资性房地产项目,在条件合适的情况下,分批进行转让,回流资金。”

21家上市鲁企“房产”均以亿元计

从今年一季报数据看,在上市鲁企中,银座股份(600858)、希努尔(002485)、山东高速(600350)、城市传媒(600229)、潍柴动力(000338)、利群股份(601366)、新能泰山(000720)、山东出版(601019)、国美通讯(600898)、东方电子(000682)、得利斯(002330)等多达21家的“房产”,均以亿元计。

不过,在当前的房地产市场走势下,2018年以来,上市鲁企投资性房地产的“总仓位”,已有所稳定。

据经济导报记者统计,截至2016年末,上市鲁企持有投资性房地产的总金额仅为69.05亿元。然而,到2017年末,这一金额快速攀升至141.43亿元,可谓翻番。再到2018年年报,这一金额变更为162.35亿元,增幅降至15%左右。今年一季报,金额则已基本持平。

“虽然上市公司适当持有投资性房地产无可厚非,但如果非房地产开发企业大比例持有投资性房地产就需要各方关注。”厦门大学管理学院教授戴亦一表示,首先,上市公司使用从公众手中募集的资金参与商业地产或者住宅市场竞争,在资金和身份上占有优势,这对个人购买者来说不公平;其次,“干实业不如炒房”的观念助涨了社会投机风气,不利于实体经济发展。

财经八味 备战“小升初”,成本有多高?

◆导报记者 刘勇

小升初,是小学生求学路上绕不开的关口。济南市不少家长为了让孩子上个好学校,纷纷选择让他们参加各种不同类型的小升初测试。

然而,备战小升初,要花多少钱,你算过吗?

经济导报记者在调查中发现,六成孩子的小升初开支为一万至两万元,其中近九成花费用于报辅导班。

招收700人报名7000多

“早上7点,学校门口就挤满了送孩子的家长,感觉压力一下子变大了。”在济南稼轩中学门口,一名送考的家长说道。

经济导报记者注意到,在稼轩中学校门口两边500米范围内,辅道和主路两边已经停满了汽车。“今天早上6点多,就有不少家长来到了学校,而面试时间是在早上8点。”一位在现场维持秩序的安保人员说道,“估计得有1000多辆车。”

实际上,这几天除了稼轩中学外,在济南外国语学校和大附中(今年由济南山大实验学校进行招生)的门口,上演着同样的一幕,大量的家长在学校门口等候着面试出来的孩子。

一位家长告诉经济导报记者,稼轩中学今年招收700个初一新生,却有7000人报名,录取比例10:1,可以说挤破了头。“你说的只是参加面试的有7000人,据说网上报名的人数在1.5万人以上。”另外一位家长说道。

据经济导报记者了解,济南外国语学校和山大附中录取人数虽然不同,但录取比例也在10:1左右。

培训班费用是“大头”

在谈及小升初的费用时,不少受访的家长表示,花费基本上都在2万元左右。

家长王璐斌:孩子在济南市中区的一所小学上学,对口的初中一般,希望孩子能考上一个好一点的初中。从六年级一开学就开始准备,费用的话差不多在2万元左右。主要是上培训班的费用和去参加一些全国性考试的费用。辅导班一年下来在1.4万元左右,参加考试的费用在5000元左右。

家长董超:大概在1.7万元左右。6年级下学期报的辅导班,费用1.2万元;美术辅导考级约5000元。

家长李娜:奥数8000元,英语4000元,语文4000元,再加上一些零星的考试费,一年花费2万元左右。

家长黄凯:从5年级就开始准备小升初,

每年的费用在2万元以上。此外因为报名时需要拍照和拍摄视频,还专门花了1000元钱找专业人士给拍照和录视频。



6月中国快递业务量同比测算增长25.3%

导报讯 国家邮政局日前发布2019年6月中国快递发展指数报告。据测算,6月中国快递发展指数同比提高18%,呈现稳中向好的态势。

从分项指标来看,6月快递业务量预计完成53亿件,同比增长25.3%,相当于日本2017年的全年业务量。快递业务收入预计完成630亿元,同比增长23.9%。上半年,预计累计完成快递业务量276亿件,同比增长25%。(思明)

中国华融资产管理股份有限公司山东省分公司资产处置公告

中国华融资产管理股份有限公司山东省分公司拥有对天禧牧业有限公司债权,拟进行公开处置,现予以公告。具体债权信息如下:

Table with columns: 序号, 债务人名称, 本金, 利息, 担保人, 抵押物. Row 1: 天禧牧业有限公司, 15,000,000.00, 904,100.00, 滨州市泰裕麦业有限公司, etc.

注:1、本公告清单仅列示截至基准日的债权本金、利息余额,基准日后债务人和担保人应支付的利息、违约金、相关费用等按照相关合同协议、生效法律文书及法律法规的规定计算。上述债权及其项下权利义务一并转让。

2、若债务人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的,请相关债权人及/或主管部门代为履行义务或履行清算责任。

3、清单中的“担保人”包括保证人、抵押人、出质人。4、本公告清单列示的金额由于计算方法等原因与实际金额可能存在较大误差,具体以相关合同协议及有效法律文书计算为准。

中国华融资产管理股份有限公司山东省分公司资产处置公告

中国华融资产管理股份有限公司山东省分公司拥有对青岛青波变压器股份有限公司债权,拟进行公开处置,现予以公告。具体债权信息如下:

Table with columns: 序号, 债务人名称, 本金, 利息, 担保人, 担保物. Row 1: 青岛青波变压器股份有限公司, 7636.91, 2342.41, 青岛喜盈门双轮轮胎有限公司, etc.

注:1、本公告清单仅列示截至基准日的债权本金、利息余额,基准日后债务人和担保人应支付的利息、违约金、相关费用等按照相关合同协议、生效法律文书及法律法规的规定计算。上述债权及其项下权利义务一并转让。

2、若债务人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的,请相关债权人及/或主管部门代为履行义务或履行清算责任。

3、清单中的“担保人”包括保证人、抵押人、出质人。4、本公告清单列示的金额由于计算方法等原因与实际金额可能存在较大误差,具体以相关合同协议及有效法律文书计算为准。