

# 多家房地产公司股权转让集中挂牌转让

□本报记者 李香才

中国证券报记者从北京产权交易所、上海联合产权交易所获悉，北京首开中拓房地产开发有限公司、北京昆泰嘉业房地产开发有限公司、宜昌华港置业有限公司、上海通联房地产有限公司等多个房地产项目正在挂牌转让。

而根据社科院《住房绿皮书：中国住房发展报告（2014—2015）》，目前开发商的产能存在很大过剩局面，大量开发商将转行或者退出房地产业。未来将会有更多房地产公司项目通过挂牌的方式寻找新的接盘方。

## 经营状况多不乐观

北京产权交易所挂牌信息显示，北京首开中拓房地产开发有限公司30.6%股权，挂牌价格为1530万元。中拓房地产成立于2011年，注册资本为5000万元。对于此次转让，持有中拓房地产69.4%股份的中拓凯捷房地产开发有限公司表示，不放弃行使优先购买权。不过，意向受让方成为最终受让方后，在本次股权转让工商变更登记手续完成之日起30个工作日内，将标的企业的名称及注册地址进行变更，不再使用“首开”字号。

北京市朝阳区房屋管理公司持有的北京昆泰嘉业房地产开发有限公司5.03%股权也在北京产权交易所挂牌转让，挂牌价格为4517.76万元。昆泰嘉业成立于2001年，注册资本为2980万元。目前自然人全董持有昆泰嘉业25.17%，为第一大股东；前十大股东中除北京市朝阳区房屋管理公司之外，均为自然人股东。

上海联合产权交易所项目信息显示，宜昌华港置业有限公司60%股权正在挂牌转让，挂牌价格为8690.47万元。目前，上海临港经济发展集团资产管理有限公司和湖北豪信投资控股有限公司均有华港置业40%股份，宜昌港务集团资产管理有限公司持股20%。此次股权转让方为上海临港和宜昌港务，湖北豪信表示不放弃行使优先购买权。

上海通联房地产有限公司53.778%股权也在上海联合产权交易所挂牌，挂牌价格为20872.86万元。上海通联成立于1993年，注册



新华社图片

资本为13988万元。目前，上海通联房地产有限公司职工持股会持股23.27%，为第一大股东，此次股权转让方为包括第一大股东在内的8位股东，转让完成后，这8位股东将不再持有上海通联股份。

中国证券报记者梳理这些挂牌公司财务数据发现，大多数公司目前的经营状况并不理想。中拓房地产成立于2011年，2013年以来未实现营业收入，2013年净利润亏损6974.21万元，今年前10月净利润亏损2907.2万元。华港置业成立于2013年7月，成立以来尚未实现营业收入，成立当年净利润亏损164.49万元，今年1—11月亏损178.25万元。上海通联财务数据显示，2012年实现营业收入748.89万元，净利润亏损652.37万元；2013年实现营业收入1483.46万元，净利润亏损4541.16万元；今年前7个月实现营业收入923.42万元，净利润亏损113.28万元。

## 旗下项目进展不顺利

中拓房地产在山西忻州承建有五馆一

院项目，工程总建筑面积为19.68万平方米，总投资约12亿元。由于工程的建设周期、结算情况、实际成本与规划设计预计成本等方面均存在较大差异，加之该工程施工许可证尚未取得、总包施工合同尚未签订、已发生成本未取得相应票据等情况，上述事项未来将如何解决并不明确。中拓房地产与忻州市政府将对该工程项目重新商议签订合同，并以此制定出新的建设规划，企业与政府的后续经济行为将可能对该项资产的价值产生重大影响。

此外，中拓房地产在忻州市忻府区还有商品房项目土地，该地块占地面积83756平方米，拍卖出让价格为7.25亿元。截至评估基准日，中拓房地产已签订国有土地使用权出让合同，并已支付土地出让款4.06亿元，合同约定的剩余价款支付时间为2013年5月18日，但截至评估基准日尚未支付，政府也未如期将地上地下管线等障碍物撤除。挂牌公告称，虽然该地块土地出让金尚未完全支付且尚未取得土地使用权证，但该地块实际已由中拓房

地产控制管理且其权属已为中拓房地产所有。

昆泰嘉业在北京拥有富顿中心项目，不过该房产尚未办理分户房屋所有权证。挂牌公告称，本次委估房产的建筑面积为测绘报告面积，如与未来房屋所有权证面积不符，应以房屋所有权证为准并进行相应调整。

根据华港置业和宜昌市国土资源局签订的国有建设用地使用权出让合同，宜昌市国土资源局应于2014年3月30日之前，按约定向华港置业交付项目土地；华港置业应于2014年3月30日之前按约定支付最后一期土地使用权出让价款，宗地建设项目应当于2014年9月30日之前开工。至评估基准日，由于宜昌市国土资源局未能如期交付该幅土地，华港置业亦未能按期支付最后一期土地使用权出让价款，该幅土地也没有办理产权证。

## 行业集中度提高

目前，仍有北京、上海、广州、深圳四个一线城市及三亚尚在执行房地产限购政策。根据社科院发布的《住房绿皮书：中国住房发展报告（2014—2015）》，预计2015年一、二线城市将进入相对过剩阶段，房价可能继续下滑，限购政策有望全面退出；三、四线城市仍将处于消化库存阶段，房价延续稳中有降态势。

社科院分析认为，2015年楼市将以缓慢下行为主，预计住房限购政策有望全面取消；进一步放宽二套及以上住房的按揭贷款条件；进一步降低住房交易税费包括营业税、契税、个人所得税等；政府收购过剩的商品住房用作保障房之用；加大旧城区及棚户区改造以扩张需求、减少供给；进一步放宽购房落户政策等。这些政策将起到避免楼市的硬着陆、缓解市场恐慌的作用。但楼市也不会出现大幅度反弹。

在新建商品住房市场主要指标方面，社科院报告预计，2015年商品房销售价格下降约5%，销售面积降低12%，住房开发投资则增加约10%。随着近两年房地产市场下行与行业集中度大幅提升，未来将会有更多房企遭到淘汰，这一趋势短期内不可能出现反弹。目前开发商的产能存在很大的过剩局面，大量开发商将转行或者退出房地产业。

## 美的通用35%股份挂牌

□本报记者 欧阳春香

重庆联合产权交易所项目信息显示，重庆美的通用制冷设备有限公司35%股权挂牌转让，挂牌价格1.77亿元，转让方为重庆通用工业（集团）有限责任公司。

据了解，美的通用为重庆通用、美的集团于2004年8月注册成立的中外合资公司，是美的集团在大型中央空调领域唯一的研究、制造基地。其中，重庆通用持股45%，美的集团持股30%，美的电器全资子公司Midea Electric Investment（BVI）Ltd持有25%股份。

财务数据显示，2013年美的通用营业收入10.33亿元，净利润566.52万元；截至今年11月底，公司营业收入9.9亿元，净利润846万元。以2014年3月31日为评估基准日，公司净资产的账面价值和评估价值分别为1.83亿元和3.67亿元，溢价近2倍，转让标的对应评估值为1.28亿元。

## 合肥繁华物流寻买家

□本报记者 王小伟

合肥繁华物流有限公司100%股权正在上海联合产权交易所挂牌转让，挂牌价格为2.15亿元，是其评估价值的2.6倍。

繁华物流注册资本2000万元。是一家国有控股的小型租赁仓储类企业。合肥神马科技集团有限公司持有繁华物流100%股份。

繁华物流尚未有实质性业务，2013年亏损0.18万元，2014年前11个月再度亏损21万元。以2014年11月30日为评估基准日，公司净资产的账面价值为8343万元，评估价值为8261万元，评估价值低于账面价值。不过，挂牌价格高达2.15亿元，是评估价值的2.6倍。转让方披露，标的企业有6处房产未办理房屋所有权证，但标的企业承诺这6处房产归其所有。

## 华夏消防拟退出通正柏泰

□本报记者 王小伟

北京通正柏泰投资有限公司10%股权12月26日在天津产权交易中心挂牌，挂牌价格2369万元，转让方为公司二股东华夏消防（集团）有限责任公司。

通正柏泰注册资本5000万元，是一家国有参股的中型规模投资与资产管理类企业。

北京西景投资有限公司为通正柏泰控股股东，持股比例高达90%，华夏消防（集团）有限责任公司持有剩余10%股权，本次拟全部出清。公司控股股东表示放弃行使优先购买权。

通正柏泰2013年实现营业收入754万元，净利润-188万元。2014年前11月，营业收入为71万元，净利润1.3万元。以2013年12月31日为评估基准日，公司净资产的账面价值和评估价值分别为6637万元和23689万元。本次转让标的对应评估值为23689.1万元。挂牌价格与此大致一致。

## 昆山博益鑫成

### 5.82%股权要价1280万元

□本报记者 李香才

上海联合产权交易所项目信息显示，昆山博益鑫成高分子材料有限公司5.82%股权正在挂牌转让，挂牌价格为1280万元。

博益鑫成注册资本为5000万元，经营范围包括塑胶制品、橡胶制品、橡胶复合产品的生产、销售等。自然人喻四海持有博益鑫成50.53%股份，为第一大股东，喻四海同时为博益鑫成法定代表人。上海联创永沂股权投资中心（有限合伙）持有17.5%，为第二大股东。其余股东持股比例均不超过10%。此次股权转让方为深圳市国成科技投资有限公司，转让完成后，国成科技将不再持有博益鑫成股份。对于此次转让，博益鑫成老股东表示放弃行使优先购买权。

财务指标方面，博益鑫成2013年实现营业收入14321.13万元，净利润1551.49万元；今年前三季度实现营业收入1482.08万元，净利润155.99万元。以2013年12月31日为评估基准日，博益鑫成净资产账面价值为10916.62万元，评估值为19906.49万元。

## 天威华瑞30%股权挂牌

□本报记者 欧阳春香

上海联合产权交易所项目信息显示，河北华瑞能源集团有限公司公开挂牌转让河北天威华瑞电气有限公司30%股权，挂牌价为3000万元。

天威华瑞主营变压器及铁芯的组部件制造、销售，主要生产10kV非晶合金变压器铁芯、10kV非晶合金变压器、110kV输变电变压器、工矿企业用的整流变压器等产品。其中，保定天威投资管理有限公司持有公司31%股份，华瑞能源持有30%，尼尔电力集团有限公司持有21%，安泰科技股份有限公司持有剩余18%股份。转让方华瑞能源为华电国际100%控股的子公司，以火力投资、风电运营和煤炭贸易三大业务为主。

天威华瑞近年来业绩连年亏损。2013年营业收入2545.37万元，净利润亏损1511.30万元；截至今年6月底，公司营业收入898.09万元，净利润亏损699.05万元。以2014年3月31日为评估基准日，公司净资产的账面价值和评估价值分别为2663.57万元和5539.84万元，转让标的对应评估值为1661.95万元。

# 中铝打包转让四家硅产品公司

□本报记者 李香才

中国证券报记者从北京产权交易所获悉，中国铝业公司下属中铝宁夏能源集团有限公司和银星能源正在挂牌转让其持有的宁夏宁电硅业有限公司100%股权、宁夏宁电硅材料有限公司100%股权、宁夏宁电光伏材料有限公司100%股权和宁夏银星多晶硅有限责任公司100%股权，挂牌价格分别为2386.15万元、1元、1元和2元。转让方要求，四个项目须一并受让。

## 四家公司打包转让

从成立时间来看，四家公司均成立于2006年—2008年之间。股权结构方面，中铝宁夏能源集团持有宁电硅业、宁电硅材料和宁电光伏100%股权，持有银星多晶硅73.12%股权；上市公司银星能源持有银星多晶硅26.88%股权。四

家公司业务均和硅相关。宁电硅业主要从事工业硅产品的开发、研究、生产和销售；宁电硅材料主要从事硅材料及副产品的研发、生产和销售，硅石的露天开采和销售；宁电光伏从事硅材料的研发、生产和销售，工业硅粉等副产品的生产销售；银星多晶硅从事高纯硅、多晶硅、单晶硅、硅片、电池及组件研发、生产及销售。

从财务数据来看，这些公司近两年的经营情况均不理想。在2013年和2014年1—11月，宁电硅业净利润分别亏损799.04万元和400.79万元；宁电光伏分别亏损6783.2万元和6640.96万元；银星多晶硅分别亏损8255.5万元和4907.1万元。宁电硅材料2013年以来未实现营业收入，2013年实现净利润7300元，今年1—11月亏损21.45万元。

挂牌价格的巨大差异缘于四个标的评估情况，四家公司只有宁电硅业净资产评估值出现溢价，其余三家均出现大幅折价。根据挂牌公

告，以2014年3月31日为评估基准日，宁电硅业净资产账面值为510.39万元，评估值为2386.15万元；宁电硅材料净资产账面值为11429.1万元，评估值为-20301.55万元；宁电光伏净资产账面值为3170.73万元，评估值为-44578.22万元；银星多晶硅净资产账面值为-22451万元，评估值为-42064.79万元。

## 产业集中度有待提升

银星能源表示，近年来，受国际国内硅产业市场低迷等客观因素影响，公司的参股公司银星多晶硅持续亏损。此次转让主要是为整合资产，减少亏损，集中资源做强公司主业。如本次挂牌转让未成功，公司董事会同意对多晶硅公司实施解散或申请破产。

今年光伏装机低于预期已基本达成共识，虽然第四季度需求有所回升，但上半年库存过

多和低于预期的需求让价格基本失去了上涨的动力。根据生意社数据，12月25日多晶硅商品指数为39.25，多晶硅商品指数自9月26日起，91天陆续下降了3.98%。

目前硅料行业全球范围内已经形成寡头垄断的局势。按照2013年实际出货量统计，美国汉姆洛克、德国瓦克、韩国东方化学工业、中国保利协鑫四大巨头加起来占比超过74%，越来越多的小厂遭遇倒闭。由于多晶硅行业是精密化提纯工业，一旦生产停止超过半年以上，将导致设备腐蚀风险。一旦形成腐蚀，硅料纯度稳定性无法保障，维修成本巨大，产能基本全废。

当前，我国工业硅行业集中度不高，带来内部过度竞争，导致行业长期整体较低的利润率。保利协鑫执行总裁舒桦此前曾表示，行业的根本性扭转，需提升产业集中度，加快升级。那些小型无技术、没有竞争力的企业也将逐步淘汰。

## 泰州中航船舶45%股权9181万元挂牌

# 中航工业剥离亏损资产

本报记者 材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术进口业务等。

其中，中航北京公司持有泰州中航船舶45%股权，泰州口岸公司持有44%，江苏宝船投资有限公司持有11%股份。

在船舶制造业持续低迷的情况下，泰州中航船舶近年来也亏损严重。2013年，公司营业收入4.90亿元，净利润仍亏损9826.85亿元。截至今年11月底，公司营业收入有所增长达到6.97亿元，亏损额却大幅攀升至2.29亿元。

以2013年12月31日为评估基准日，公司净资产账面价值为1.07亿元，评估价值却达2.04亿元，溢价近2倍。本次转让标的对应评估值为9181.05万元，与挂牌价基本持平。

转让方要求，意向受让方2013年度或近期经审计的净资产不低于5亿元；该项目不接受联合受让。

## 行业整体低迷

中航北京公司是中航工业集团旗下中航国际的全资子公司，以航空技术引进、机电工程总包、水泥工程总包、产业园区开发管理为主营业务。

中航国际近几年在船舶领域发展迅速。中航国际北京公司目前持股经营中航威海船厂有限公司70%股份，持有泰州中航船舶公司45%股份。2012年，中航国际还收购了芬兰著名船舶设计公司Deltamarin 的全部已发行股本，为中航国际在船舶和海工领域快速发展打下更好的基础。

不过，随后造船业便一直深陷“寒冬”，行业整体景气度仍处于周期性底部区间，许多船企亏损严重。最新数据显示，1—11月份，87家重点监测造船企业实现主营业务收入2720亿元，同比增

长13.6%；利润总额仅为47亿元，同比下降75%。

在造船业整体低迷的情况下，泰州中航船舶连年亏损，今年更是继续恶化。截至今年11月30日，公司资产总计20.34亿元，负债总计21.55亿元，负债率超过100%。

截至今年12月24日，泰州中航船舶应付中航北京公司的债务本息合计约为1.28亿元，其中债务本金为1.25亿元。

转让公告要求，受让方须在签订产权交易合同后三个工作日内，向标的企业提供不低于4000万元的借款，专项用于标的企业的偿还首期应付转让方债务，并在2015年6月10日前和9月10日前分别向标的企业提供不低于4500万元和4678万元借款，用于偿还债务和利息。此外，受让方还需要承担中航北京公司承担的泰州中航船舶银行借款2.95亿元本金及利息的担保责任。

# 青海银行5000万股股权转让

青海银行经营业绩较为稳健，尤其是在小微企业服务方面颇有特色。公开资料显示，截至今年10月底青海银行对小微企业贷款增长近三成。

青海银行小企业金融服务中心是青海省第一家小企业金融服务中心，于2014年12月正式揭牌。青海银行董事长王丽普就此表示，青海银行小企业金融服务中心成立后将立足青海省小微企业发展实际，依托先进的微贷、小贷和即将引进的农贷技术，大力开展产品创新，不断强化综合服务，持续推进流程再造，并逐步将微贷、小贷和农贷推广到各分支行，还将逐步设立数家小微企业专营支持，以进一步缓解小微企业担保难、融资贵问题。

## 三度挂牌

本次挂牌方为江西稀有稀土金属钨业集团有限公司。根据公告，江西稀有稀土金属钨业集团有限公司经江西省国有资产监督管理委员会

批准并通过董事会决议，挂牌转让其所持有的青海银行股份有限公司5000万股股权。

江西稀有稀土金属钨业集团有限公司持有青海银行的产权比例为2.69%，正好为5000万股。倘若本次项目成交，