

# 多个房地产项目挂牌产权市场

□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、浙江产权交易所等各大产权交易所获悉,目前有多個房地产项目正在挂牌转让。总体上来看,这些项目公司目前的经营情况都不乐观。不过,由于这些公司名下有房产、房地产项目,评估报告中资产评估值多出现溢价。业内判断,从今年1月和2月的房地产销售数据来看,房地产市场依旧低迷,房价仍处于下行通道,市场回暖仍需等待政策面进一步释放利好。

## 整体盈利状况不佳

梳理这些项目不难发现,整体来看这些公司规模均不大,挂牌价格也不高。挂牌价格相对较高的为上海民航置业有限公司35%股权和上海通联房地产有限公司53.778%股权,挂牌价格分别为34037.23万元和18785.57万元,两个项目分别在北京产权交易所和上海联合产权交易所挂牌转让。

此外,正在北京产权交易所挂牌的还有上海明正房地产有限公司15.71%股权,挂牌价格为2042.3万元。安徽中宏城市投资有限公司40%股权正在上海联合产权交易所挂牌转让,挂牌价格为1206.68万元。临安金基房地产开发有限公司51%股权正在浙江产权交易所挂牌转让,挂牌价格为7236万元。根据挂牌项目披露的财务数据,整体来看,这些公司目前的经营状况均不够理想。上海民航置业2013年实现营业收入8546.94万元,净利润211万元;今年1月实现营业收入552.47万元,净利润亏损87.82万元。上海明正2013年实现营业收入71.36万元,净利润亏损1284.76万元;今年1月未实现营业收入,净利润亏损10.84万元。上海通联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;2014年1-7月实现营业收入



923.42万元,净利润亏损113.28万元。临安金基2014年实现营业收入5373.22万元,净利润亏损408.22万元;今年前两个月未实现营业收入,净利润亏损30.29万元。需要注意的是,上海民航置业项目并不是首次挂牌。根据挂牌公告,目前上海机场(集团)有限公司持有上海民航置业65%股权,首都机场集团公司持股35%。该项目于2014年7月28日在北京产权交易所第一次挂牌,挂牌价格与此次挂牌价格相同,也为34037.23万元。当时上海机场集团明确表示,不放弃行使优先购买权,不过该项目最终流拍,经转让方申请该项目重新挂牌。

## 评估多出现溢价

虽然整体来看盈利状况不佳,但是由于这些公司旗下的房产项目,评估值出现大幅溢价。以2013年12月31日为评估基准日,上海通联资产总计账面值为41350.84万元,评估值为62176.79万元;净资产账面值为18370.33万元,评估值为38813万元,溢价超

过100%。以2014年12月31日为评估基准日,临安金基资产总计账面值为86813.41万元,评估值为96522.42万元;净资产账面值为4479.25万元,评估值为14188.26万元,溢价超过200%。以2014年11月30日为评估基准日,上海明正资产总计账面值为12215.12万元,评估值为30656.5万元;净资产账面值为-8714.39万元,评估值却达到9726.99万元。

从挂牌公告披露的信息来看,评估值出现溢价与这些公司目前旗下的资产和房地产项目有关。

临安金基开发有青山居项目,根据公开信息,青山居位于杭州西郊临安青山湖区块,离杭州市中心约40公里,园区总规划用地超过1200亩,规划建660余栋独立别墅。受让方承诺本次转让完成后,临安金基开发的青山居项目向养老产品转型,开发宜养养老社区。

上海明正在上海市虹口区拥有四平路171街坊180号地块,根据虹口区规划和土地管理局2013年6月的要求,四平路171街坊180号地块划分为A、B、C、D四块,但均不得

单独建设,须统一设计,整体开发。其中,A、C、D三个地块已被法院拍卖,本次不在评估范围内。B地块现处于轮候查封的司法限制阶段,尚不能进行正常的经营开发。B地块的土地面积约为13839.80平方米,建设用地面积约为10480.80平方米,限制建筑面积41923.20平方米。

## 房地产成交大幅下滑

根据国家统计局3月11日公布的2015年1-2月全国房地产市场运行数据,全国房地产成交状况出现较大幅下滑。数据显示,2015年1-2月全国销售面积8764万平方米,同比下降16.3%,较2014年全年销售面积同比降幅大幅扩大8.7个百分点;销售金额5972亿元,同比下降15.8%,较2014年全年销售金额同比降幅扩大9.5个百分点。

受成交下滑影响,投资增速仍然持续处于下行通道。2015年1-2月全国商品房开发累计投资额8786亿元,同比增长10.4%,较2014年累计投资额增速下降0.1个百分点。2015年1-2月全国商品房新开工面积1.37亿平方米,同比下降17.7%,降幅较2014年新开工面积同比大幅扩大7个百分点。在全国商品房销售同比大幅下滑的背景下,开发商去库存的压力仍然较大。

兴业证券研报指出,在货币政策宽松常态化的背景下,地产基本面复苏将贯穿2015年全年。3月推盘量将有所增加,预计重点城市成交回升的概率较大。

国海证券孔令峰认为,今年房地产市场仍处于弱复苏阶段,多数企业前两月推盘不如预期,一季度销售指标几乎全部积压在3月份,3-4月将迎来房企2015年的第一波推盘高峰,这也将成为判断全年房地产走势的重要节点。此外,央行今年以来的降息降准政策虽然有助于企业开发端成本改善,但对销量的提振作用有限,后期基本面的触底反弹仍需等待政策面的进一步利好释放。

# 航天信息甩卖亏损资产

## 航天科工系资产整合动作频频

□本报记者 欧阳春香

重庆联合产权交易所项目信息显示,航天信息挂牌转让旗下湖南航天卫星通信科技有限公司51%股权及7526.77万元债权,挂牌价格3738.82万元。航天信息为航天科工集团下属上市公司,在军工改革背景下,航天科工多家子公司近期都在挂牌转让旗下资产,航天科工集团逐步进行资产清理整合的动作值得关注。

## 转让标的连年亏损

湖南卫通公司成立于1998年,注册资本5000万元,主营业务为研发、生产卫星通信、移动通信和卫星电视接收设备、有线电视设备、器材及其他机电产品等。其中,大股东航天信息持有公司51%股份,二股东湖南航天工业总公司持股28.39%,刘文龙、郑书岗、湖南国科

广电科技有限公司分别持有8%、7.6%和5%股权。公司原股东放弃优先认购权。

航天信息于2007年投资2550万元,以增资扩股方式持有湖南卫通51%股权。由于湖南卫通的主营业务受国家政策影响较大,在日益激烈的市场竞争中,其所经营业务的毛利率持续下滑,经营状况一直不理想,自2011年起湖南卫通开始处于亏损状态。

2013年5月国务院下发相关决定,取消企业投资卫星电视接收机及关键件、国家特殊规定的移动通信系统及终端等生产项目核准、卫星地面接收设施生产企业指定,该政策的实施使湖南卫通原来拥有的资质优势也基本丧失。

湖南卫通近年来连年亏损。财务数据显示,公司2013年度营业收入为1780万元,净利润亏损5721.79万元;2014年度处于停业状态,净利润亏损720.89万元。以2014年7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-3607.01万元和-3578.82万元,转让标的对应评估值为-1825.20万元。

值得注意的是,截至评估基准日湖南卫通公司存在多项未决诉讼,3起小股东增资纠纷、4起合同纠纷、1起劳动仲裁,涉诉金额合计102.04万元,预计影响损益减少金额合计16.43万元。

转让方要求,意向受让方应为依法设立并有效存续的境内外企业法人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;该项目不接受联合体受让。

## 资产整合引关注

航天信息为航天科工集团子公司。资料显示,航天科工集团下属6家上市公司,分别为航天信息、航天通信、航天晨光、航天科技、航天长峰、航天电器。其中,航天信息主营信息安全,在通信领域、防税费控制系统、IC卡

领域拥有核心技术和创新团队。

在军工改革大背景下,航天科工也加快了资产整合步伐,去年以来更是动作频频。继2014年7月末下属航天科工财务有限责任公司1.02亿元挂牌转让航天证券4.6875%股权后,航天科工10月份再以2.38亿元抛售航天证券10.9375%股权。

同时,子公司也在不断清理资产。今年1月,三亚航天科工投资发展有限公司公开挂牌转让了三亚中兴智源科技有限公司70%股权,挂牌价为1201.98万元。航天长峰股份有限公司在北京产权交易所公开挂牌转让所持有的山西广生胶囊有限公司10%全部股权。

航天科工集团在2015年度工作会议上明确,集团要突出抓好航天防空产业发展、民用产业发展,重点抓好国际化经营,落实创新驱动和集团战略部署,全面深化国企改革,实现企业转型升级和二次创业。

# 南京医药拟出清智博高科28%股权

□本报记者 王小伟

继南京医药公告拟转让所持智博高科28.57%股权,关于征集智博高科公司28.57%股权受让人的公告已亮相江苏产权交易所。不过,与南京医药此前公告中的评估价值8346.23万元不同,本次股权的挂牌价格为8425.21万元。项目如期成交,南京医药这笔5000万元的股权投资,在短短3年时间内将实现超过60%的收益率。

## 注册资本“大充血”

根据江苏产权交易所披露的具体情况,智博高科注册资本7000万元,南京医药持有公司28.57%股权为公司第一大股东,自然人朱同林持股比例也在20%以上,持有智博高

科22%股权。此外,林玉平、张计民等自然人持股比例4%到8%不等。

南京医药在挂牌信息中披露,标的企业于2014年12月召开股东会并作出决议,同意资本公积转增注册资本,将注册资本金由875万元增加至7000万元并于2015年2月完成工商变更。这也就意味着,标的公司是在本次挂牌前不久刚刚进行了注册资本的“大充血”。

根据中兴华会计师事务所2015年1月提供的审计报告,南京医药在2012年向智博高科通过增资方式持有股权。2012年5月智博高科签署增资扩股协议,本次新增股权全部由新投资方认购,南京医药股份有限公司认购5000万元;业德超认购1200万元;张计民认购1100万元;曹海认购200万元。总出资额为

7500万元,其中375万元计入公司的注册资本,剩余7125万元,作为资本溢价,计入公司资本公积。根据公司股东会决议,待上述投资款7500万元均到账,公司将以资本公积转增资本由875万元增资到7000万元,其中南京医药所占注册资本比例28.57%不变。

## 8425万元挂牌

与此前南京医药公告中表示的评估价值8346.23万元不同,本次智博高科28.57%股权的实际挂牌价格采用了与最新评估价值完全一致的方式,为8425.21万元。

本次挂牌信息显示,智博高科2014年实现主营收入2103万元,净利润为783万元。以2014年3月31日为评估基准日,公司净资产评估值为29489万元,本次转让标的对应评估