

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，目前有多个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854694万元，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月末实现营业收入，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



新华社图片

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；今年前两月末实现营业收入，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2014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。

临安金基开发有青云山居项目，根据公开信息，青云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，规划建设660余栋独立别墅。受让方承诺本次转让完成后，临安金基开发的青云山居项目向养老产品转型，开发宜养老社区。

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；销售额5972亿元，同比下降15.8%，较2014年全年销售额同比降幅扩大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，预计重点城市成交量回升的概率较大。

国海证券孔令峰认为，今年房地产市场仍处于弱复苏阶段，多数企业在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了湖南卫通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的自然人；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%股权转让，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，集团要突出抓好航空防务产业发展、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月召开股东大会并作出决议，同意资本公积转增注册资本，将注册资本由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，公司将把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

价值为8425.21万元。

智博高科主要从事中成药、化学原料药、化学药制剂等业务。南京医药曾在年初发布公告表示，转让上述公司股权有利于收回长期股权投资并获取投资收益，进一步集中资源聚焦主业发展，根据评估值，交易完成后，预计增加2015年度合并报表权益利润约3000万元。

记者粗略计算，与南京医药2012年人股时出资5000万元相比，本次8425.21万元的挂牌价格倘若成交，南京医药的账面收益超过3400万元。这也就意味着，5000万元的股权投资在3年时间实现了超过60%的回报率。

南京医药拟通过本次挂牌转让全部持股，原股东表示不放弃行使优先购买权。

CCER线上交易逐步启动

第一单落地广碳所

广碳所完成的国内第一单CCER线上交易，由上海宝碳新能源环保科技有限公司向项目业主龙源电力集团股份有限公司所属甘肃新安风力发电有限公司分2次购买CCER共20万吨，其中一笔成交价为19元/吨。交易项目系甘肃安西向阳风电场项目，于2014年3月获得项目备案，同年11月获得减排量备案，是全国首个备案CCER项目，备案减排量为251311吨二氧化碳当量。

其中，作为首个CCER项目购买者的上海宝碳，在深耕碳资产开发和管理的同时还致力于碳金融产品创新。而龙源电力则是国内新能源开发领军企业，风电装机高居中国第一位。

北京37.8万吨的CCER交易产生自四川省柳坪水电项目，交易双方为上海置信碳资产管理有限公司和阿坝水电开发有限公司。其中，上海置信碳资产管理有限公司为北京环境交易所战略会员、交易会员，是国家电网公司旗下唯一碳资产管理公司，为碳交易市场提供碳资产的开发、交易等相关服务。

首个CCER专项基金成立

基于对CCER市场前景的看好，资金已闻风而动。今年1月份，国内首个CCER专项投资基金——海通宝碳基金在上海环境能源交易所正式启动。海通宝碳基金拟定总规模两亿元，由海通新能源股权投资管理有限公司和上海宝碳新能源环保科技有限公司作

为投资人和管理者，对全国范围内的CCER进行投资，是目前我国体量最大的碳基金。

据上海环境能源交易所介绍，自10年前国际碳市场进入中国以来，直至今日全国碳交易试点的开展，碳市场始终因其较强的专业性约束了金融资本的进入。而大多数碳资产管理企业的规模也限制了其融入主流金融市场的步伐。

业内人士分析，该基金的设立不仅提升了碳资产价值，同时填补了碳金融行业空白。自2013年我国碳交易试点启动以来，上海碳市场发展迅速，截至2015年1月中旬，已成交碳配额200多万吨。

转让方要求，意向受让方应为在中国境内注册并合法存续的企业，注册资本应不低于5000万元。

华电集团拟退出银隆实业

□本报记者 欧阳春香

北京产权交易所项目信息显示，湖北省谷城银隆实业有限公司14.245%股权1161.11万元挂牌转让，转让方为中国华电集团公司。原股东不放弃优先购买权。

银隆实业注册资本1.49亿元，主要从事电力生产、销售和水电资源开发、电业行业服务的各种机电设备材料及相关第三产业。目前经营管理的主要白水峪水电站，电站总装机容量为50MW，设计年发电量1.757亿千瓦时。

股权结构方面，湖北省能源集团有限公司为银隆实业第一大股东，持有公司50.52%股权，谷城县水电开发公司持有31.77%，华电集团持有14.245%股权，湖北省投资公司持有剩余3.47%。

财务数据显示，2013年，银隆实业营业收入3207.24万元，净利润亏损652.12万元。截至2014年11月底，公司营业收入5735.28万元，净利润1599.45万元。以2014年6月30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7122.84万元和8151万元，转让标的对应评估值为1161.11万元，与挂牌价持平。

南沙工化拟转让东方重机3.4%股权

□本报记者 王伟

东方电气(广州)重型机器有限公司3.4402%股权转让正在南方联合产权交易中心挂牌转让，挂牌价格为6565万元。转让方为广州市国资委旗下的广州南沙工化投资有限公司。

东方重机注册资本11.5亿元，是一家大型的国有控股重型机械企业。公开资料显示，公司是中国东方电气集团有限公司的出口基地，是我国大型核承压设备国产化的专业制造基地之一，主要生产万千瓦级核电反应堆压力容器、蒸汽发生器、汽水分离再热器、非能动余热排出热交换器、稳压器等核电站核岛及常规岛主设备。

不少上市公司是东方重机的股东。其中，东方电气为控股股东，持股比例超过51%，二股东广东粤电集团有限公司持有东方重机27%股权，东方锅炉(集团)股份有限公司持有14%股权。其他股东的持股比例均小于10%，广州南沙工化投资有限公司、广州广重企业集团有限公司和中国第二重型机械集团公司分别持有广东方重机3.4402%、3.1275%和1.251%股份。

广州南沙工化投资有限公司拟退出全部股权，而老股东表示不放弃行使购买权，公司管理层则表示没有参与受让意向。

东方重机2012年和2013年营业收入分别为13亿元和10.5亿元，净利润则分别为1.7亿元和7525万元；2014年前4个月，公司实现营业收入3.3亿元，净利润2855万元。

以2014年3月31日为评估基准日，广州重机净资产账面价值为15亿元，评估价值为19亿元，本次转让标的对应评估值为6564.668万元。挂牌价格稍高于此评估价值。

转让方指出，受让方注册资金不低于(含)20亿元，经营范围包括电气机械及器材制造业、核能发电设备。本次出让股权是希望引进具有一定资本实力的战略投资者。

红塔实业30%股权挂牌价下降一成

□本报记者 欧阳春香

重庆联合产权交易所项目信息显示，深圳红塔实业有限公司30%股权公开挂牌转让，挂牌价为1589.15万元。转让方为深圳市华玉贸易发展有限公司和深圳市亿成投资有限公司，这已经是红塔实业第二次转让，此次挂牌价较首次挂牌价下降了一成。

红塔实业注册资本1000万元，主要从事计算机软、硬件的技术开发等业务。股权结构方面，港玉置业有限公司持有公司70%股份，转让方华玉贸易和亿成投资分别持有公司20%和10%股权。

财务数据方面，红塔实业2014年净利润633.42万元，2015年前两个月净利润亏损1.86万元。以2014年6月