

海口如意岛被“双暂停” 三亚小洲岛酒店被拆除

受累环保风暴 中弘股份海南激进扩张受困

本报记者 张家振 郭敏敏
三亚 海口报道

大举并购、深度布局“旅游+地产”双主业运营转型的中弘控股股份有限公司(000979.SZ,以下简称“中弘股份”)正迎来艰难时刻。

根据公司此前发布的业绩预告,2017年度公司归属于上市公司股东的净利润预计为-10亿元,而在2017年1~9月,净利润为8268.3万元。公司2017年第四季度净利润大幅亏损引来了深交所的问询。

此外,《中国经营报》记者实地探访调查了解,其此次拟发行股份购买的核心资产之一为位于三亚鹿回头半岛的半山半岛项目。

半山半岛项目陷维权风波

周边多家中介代理机构都直言:“半山半岛的房子是拿不到房产证的,不建议购买。”

岁末年关,三亚又迎来了一年中的旅游旺季。然而,一群来自北京、黑龙江、河北、四川、重庆和江苏等省市的购房者却集聚在了三亚鹿回头半岛的半山半岛项目中维权。据了解,由于半山半岛项目房源被抵押,查封,购房者始终无法获得房产证,部分购房者交房已超两年。

“2013年,全款买了半山半岛项目六期的房子,当时开发商承诺1年内能办理房产证,但是直至今都没有办下来。后来去查询发现,2014年交了税的房子,在2014年还是给抵押出去了。后来发现项目四期、五期、六期以及八期的业主都存在这种情况,2017年开始维权,至今无果。”姜女士表示。

周边多家中介代理机构都直言:“半山半岛的房子是拿不到房产证的,不建议购买。”

据了解,半山半岛项目目前无法办理房产证的主要原因是房产处于抵押状态,此前有业内人士曾告诉记者,房产处于抵押状态,开发商需主动解除抵押之后才能进一步办理备案

目,该项目由于房源被抵押再销售、售后抵押以及司法冻结等问题造成购房者无法办理房产证,目前正遭遇来自五湖四海的购房者维权。

不过这并未阻止中弘股份继续收购半山半岛项目土地资源的决心。根据公告,公司拟以发行股份购买资产的方式收购三亚鹿洲实业有限公司(以下简称“鹿洲实业”)100%股权,其核心资产为位于三亚的两块土地。

值得注意的是,受环保督察的影响,中弘股份旗下人工填海造岛工程——如意岛工程已经被迫停工整改,何时复工尚无时间表。对此,本报记者致电致函中弘股份,截至发稿未获得回复。

登记。而购房者若事先不知情,就容易出现无法办理房产证的风险。

除了多数项目处于抵押外,记者在半山半岛项目营销中心侧门隐秘处注意到一张来自北京市第三中级人民法院的查封公告,公告显示,该院已于2015年10月8日查封了三亚鹿回头旅游开发有限公司名下位于海南省三亚市鹿回头半岛B13-1地块1号楼、2号楼共359套房产(半山半岛八期麓台),未经该院同意,任何人不得对上述财产进行损毁、变卖、抵押、典当、赠予等。

对于半山半岛项目存在的情况,以及购房者的利益将如何保证的问题,记者致函三亚市住建局,该局表示已着手调查,在调查完成后将会给予回复,但截至记者发稿时尚未收到调查结果。

与此同时,记者多次前往半山半岛项目办公楼,尝试采访该项目负责人,但均以外出为由拒绝,而半山半岛项目公司法人詹琰则在电话中表示不方便接受媒体采访。

如意岛填海项目“双暂停”

1月底,记者到访海口市如意岛项目,该项目目前已经停工,项目周边一片荒凉。

然而,除了半山半岛项目深陷维权漩涡外,受累于此次环保督察,中弘位于海口的人工生态岛——如意岛亦被执行“双暂停”。

根据海南省政府统一部署,要求各市县立即对照中央环境保护督察反馈意见中提及的违法违规项目,实施“双暂停”,即在建设项目

一律暂停建设;房地产项目暂停销售和宣传,其他酒店、餐饮、旅游、娱乐等经营类项目暂停营业。

1月底,记者到访海口市如意岛项目,该项目目前已经停工,项目周边一片荒凉,项目现场工作人员告诉记者:“从2017年12月开始停工,不清楚什么时候能复工。”而在



半山半岛八期麓台项目,共两栋359套房已于2015年10月8日被查封。

本报记者郭敏敏/摄影

资本融资存较大阻力

与此同时,中弘股份大股东中弘卓业所持有的公司全部股份已被司法冻结和司法轮候冻结,占公司总股本比例的26.55%。

冰冻三尺,非一日之寒。中弘股份的资金问题并非初现端倪,从2014年开始抵押半山半岛项目部分房源粗略算起,亦已近4年。

在一位不愿具名的海南当地资深地产人士看来,“中弘的开发能力其实很薄弱,实际上并没有足够能力去支撑现在达到的开发规模。但小马拉大车,意图通过资本市场,上市融资这种方式来解决资金问题,其实有点赌徒心态。”

值得指出的事,中弘股份通过资本市场来解决资金问题的路走得并不顺畅。其曾于2015年试图进行资产重组,以58亿元接手半山半岛项目,并通过支付现金、发行股份购买资产,最后却以终止告终。

时隔两年,中弘股份再次重

启收购资产,借道金融机构,以曲线收购的方式,逐步将半山半岛项目收入囊中,却引起了监管机构关注。

在其最新披露的收购进展中显示,此次筹划的发行股份购买资产事项,尚存在较大不确定性。根据公司公告,公司拟以发行股份购买资产的方式收购鹿洲实业100%股权,其核心资产为位于三亚的两块土地。

收购方案拟分两步完成,第一步由公司控股股东中弘卓业新设全资子公司卓业控股,卓业控股拟受让海南新佳旅业开发有限公司持有的鹿洲实业100%股权,第二步公司向卓业控股发行股份购买鹿洲实业100%股权。

记者查询资料发现,上述鹿洲

整个工程入口处已建设而成一个大型指挥中心兼项目展示厅也已空置,仅有的一位工作人员表示:“已经空置多时,办公人员都搬走了,偶尔有领导会过来开会。”

根据记者所获得的一份国家海洋督察组督察反馈意见整改措施清单显示,2013年、2014年,海口市政府及海洋部门在海口如意岛项目用海审批过程中,未进行关联性审核,将19个项目分两批确权给如意岛投资有限公司及其9家子公司,共批准填海386.13公顷。上述所涉项目只有一个立项文件,但总项目的地理位置紧密相邻,用途均为旅游娱乐基础设施,各项功能具有关联性,海域使用权人均有关联性,规避国务院审批。

此外,海口市海洋部门对海口如意岛项目东标段(三期)非法填海案进行立案查处后,放任违法填海行为,导致违法填海面积由3.23公顷扩大到21公顷。根据要求,整改的期限为2018年12月底前,但具体如何整改,还有待政府部门批示。

针对投资者对于项目前景的质疑,中弘股份回应称,如意岛项目填海面积已有4000多亩,已通过政府相关部门验收,正待办理变更为土地使用权的相关手续。

不仅如此,因在三亚珊瑚礁国家级自然保护区和海岸带200米范围内违法建设,填海破坏海洋生态环境的小洲岛度假酒店项目也有中弘股份的投资身影。目前,酒店已被责令拆除,或将规划成市民公园。

根据2016年6月7日披露的公告,公司间接持有的全资子公司中弘弘源将收购上海国之杰所持有的三亚小洲岛酒店投资管理有限公司(以下简称“三亚小洲岛公司”)59%股权,股权转让价格为4.35亿元;除支付股权转让对价外,中弘弘源将收购三亚小洲岛公司向特定借款方借入的借款本息的50%。股权转让交易完成后,三亚小洲岛公司将成为公司间接持有的控股子公司,并纳入公司合并财务报表范围。

针对小洲岛度假酒店项目被责令查处带来的影响,中弘股份在回应投资者问询时表示:“三亚政府部门已开会专门研究了公司三亚小洲岛项目事宜,如最终造成公司财产损失,公司将履行程序计提减值准备并披露。”

大型项目的停摆,是否进一步加剧中弘股份的资金紧张问题?对此,记者致电致函于中弘股份,截至发稿未获得回复。

实业拥有的两块土地分别为半山半岛B17、B18地块,用地面积分别为77624平方米和88893平方米,总建筑面积分别为8.38万平方米、15.7万平方米,业态类型包括高层住宅、配套公建等。

“由于三亚地区受国家环保督察的影响,政府土地部门对房地产相关业务的办理比较谨慎,本次发行股份收购资产所涉及土地相关手续的办理较为缓慢,公司本次筹划发行股份购买资产事项,尚存较大不确定性,如土地相关手续不能在2018年2月底前办理完毕,本次发行股份收购资产也存在终止风险。”中弘股份表示。

与此同时,中弘股份大股东中弘卓业所持有的公司全部股份已

被司法冻结和司法轮候冻结,占公司总股本比例的26.55%。虽然公告中,中弘股份方面表示大股东股权被司法冻结事项尚未对公司的运行和经营管理造成实际影响。但已引起大公等多家信用评级机构的关注。

根据中弘股份2018年1月31日发布的2017年度业绩预告显示,中弘股份2017年归属于上市公司股东的净利润预计亏损约10亿元,同比下降约736.75%。根据业绩预告,导致亏损的原因一是受调控影响,公司位于北京的两项目销售停滞及部分以后房源大量退房,同时其他区域项目收入同比亦大幅下降所致,二是中弘股份所属境外公司2017年度亏损较大。

宝安集团儋州发展受阻 2600亩旅游项目协议8年未果

本报记者 郭敏敏 儋州报道

作为中国第一批上市公司,中国宝安集团股份有限公司(000009.SZ,以下简称“宝安集团”)日前发布公告称,公司设立在海南省儋州市的4家全资子公司有6宗土地被指“闲置”,总面积合计674.808亩。要被当地政府无偿收回,引起市场强烈关注。

目前,宝安集团已通过司法程序进行行政诉讼。1月31日,法院行政裁定书显示在诉讼期间,叫停政府的进一步收地工作。“只是暂时叫停了政府收回土地的进程,最终是否收回地块还要看案件的判决结果。”儋州市政府国土局一负责该事件的郭姓科长对《中国经营报》记者表示。

对于近700亩土地将被无偿收回的情况,宝安集团方面亦相当重视。“董事长、总经理以及律师都已经到达儋州。高层很在意,毕竟是中国发行第一张有价证券的公司。”宝安集团儋州分公司工程相关负责人坦言。

事实上,本报记者在走访调查后了解,宝安集团此次面临被收回的6宗闲置土地仅只是一隅,其背后是宝安集团意欲开发的2600亩花果山旅游度假区项目,然而该项目协议签署近8年,仍是一纸空文。

6宗闲置土地背后

公开资料显示,宝安集团上述6宗土地位于儋州市那大镇军屯村花果山区域。本报记者实地探访了解,花果山曲径幽深,拥有一个面积394亩的人工湖,旁边的宾馆早已歇业,周边人烟稀少。

“花果山以前人气很旺,在人工湖周边也建有宾馆、游船等,后来说要慢慢就荒置了,经常有领导视察那大镇,都认为花果山是个好地方,也有不少开发商有意向开发这一片。”当地一位土生土长的谭姓村民告诉记者。

然而,花果山区域早在2011

年就已选定了开发者——宝安集团。2011年4月13日,在儋州市那大镇政府的见证下,儋州市那大镇军屯村委会与中国宝安集团海南实业有限公司(以下简称“中国宝安海南分公司”)签订了《儋州市那大镇军屯村“花果山旅游度假区住宅区项目”合作开发及有关问题处理的协议》(以下简称《协议》)。

根据《协议》,花果山旅游度假区项目将打造五星级酒店、度假村、水上乐园、自行车、滑轮休闲车道、养生疗养中心等,同时建设

尽管从2011年至2012年间,中国宝安下属子公司已经获得了土地使用权,却迟迟未办理土地使用证。根据宝安集团公告所披露的信息,其所获得的土地使用证年份为2013年。

在国土局参与此次闲置土地调查的李姓科长看来,企业在2011年招拍挂获得土地,办理土地证的时间已超出合同约定的开发时间。“宝安集团拿到地块之后,没有及时办理国土证,而是将土地转让给其在儋州新成立的3家公司,中间打了一个时间差,造成2011年拿地,2013年才办理土地使用证。”

为何获得土地迟迟不动工?记者在项目工程处看到,目前项目一

大规模、高档次、原生态、低密度居住两宜的江南风情小镇,并建设社会主义新农村,配套开发热带风情商业街,引导村民从第一产业向第三产业转移,和谐解决村名分享开发成果,实现共同富裕的民生问题。《协议》约定,以人工湖东侧887.9亩作为项目起步区,由中国宝安海南分公司进行开发建设。

紧接着,在协议签署后,宝安集团旗下子公司在2011年至2012年间,通过招拍挂的形式获得了6宗土地,总面积共计674.808亩。“这

期正在施工中,其于2016年2月4日才获得建设工程规划临时许可证,在2017年11月21日才获得建筑工程施工许可证。

对此,项目工程负责人倪先生称:“项目2017年4月份开始报建,政策多次变化导致反反复复修改会上,上了3次才通过。项目前期工作是7月份开始的,11月份正式开始建设。”

而对于土地是否一直处于闲置状态,倪先生表示以公司公告信息为主,但其直言:“现在开发建设的是项目第一块地,面积约174亩,也是我们强行开始动手的,其余几块地都还在村民手中,政府没有将土地交给我们。”

是协议中的起步区域地块,协议中是887.9亩,但是有100多亩地块作为公共配套面积。”多位知情人士向记者如此解释。

“协议签订后,我们村委会积极配合完成征地工作,土地也已经以招拍挂的形式出让了,但是却一直未能开发,到现在近8年,协议条款无一履行。”儋州市那大镇军屯村委书记李达勇无奈地说道。

按照村委会此前引入合作开发者的意图,是希望花果山旅游度假区项目能够帮助村民实现就业转换,然而在协议签订后,项目一直搁置,

失地村民的再就业安置工作一直无法落实,也造成部分村民不愿到村委会领取征地款。

“宝安集团土地闲置是有目共睹的事情,我们也多次以函件的形式与其交涉,但是一直未有结果。我们目前希望宝安集团能承担违约责任,然后拿回尚未出让的土地再自行开发建设。”李达勇表示。

儋州市国土局相关负责人亦对记者表示知情军屯村委会与宝安集团的相关协议,上述6宗土地确实是作为协议开发项目的起步区域。

在儋州市国土部门看来,土地已经以招拍挂的形式出让,企业已获得土地使用证,那么土地就已经属于企业可开发范围内。不过,军屯村委书记李达勇在认为“宝安集团土地闲置是有目共睹的”同时,也指出部分村民不愿领取征地款交付土地的事实。

对此,李科长表示:“村民不愿意交付土地的情况,我们并未了解。若真存在,企业也应当积极与政府协商解决,而不就此搁置。”

据了解,目前关于土地闲置工作的调查认定工作已经完成。上述儋州市国土局主要负责监督此次土地回收工作的主任认为,闲置土地处置的难点在于企业有企业的原

因,政府有政府的理由。“目前企业已启动司法程序,最终结果还是要看法院的判决情况。其实,我们采取强硬措施处置闲置土地,本意也是为了盘活用地。”

三位国土局人士直言,相关部门近年来曾多次督促宝安集团进行土地开发,但未有进展,现在闹到对簿公堂也很无奈。李科长直言:“现在这个局面弄得那么僵,后续企业想要在儋州进一步发展也可能会受到影响。”

对此,本报记者到访宝安集团在儋州市那大镇的办公地点试图采访到达处理此事的高层领导,其相关负责人以领导在开会,一切由公司公告为委婉拒了记者的采访要求。