

原属李嘉诚旗下 3800 亩项目再易主 粤泰股份谋划重组接盘

本报记者 郭敏敏 江门报道

在江门,不少当地人知道李嘉诚以前计划在新会崖门镇开发房地产项目,他们亦知道2017年李嘉诚“跑”了。“李嘉诚跑了,很多新闻都报道了。”多位当地人在《中国经营报》记者问及李嘉诚在江门新会的

项目时,都如此回复。

如今,李嘉诚退出后,项目亦准备进一步易主。日前,广州粤泰集团股份有限公司(600393.SH,以下简称“粤泰股份”)正在筹划进行重大资产重组,重组标的资产为江门市碧海银湖房地产有限公司(以下简称“碧海银湖”)100%股权,而

碧海银湖在江门市新会区崖门镇拥有一个崖门房地产开发项目(暂定名),据记者调查了解,碧海银湖曾用名江门市和记黄埔地产有限公司(以下简称“和黄”),原为李嘉诚旗下子公司。

多方印证,此次粤泰股份拟重组的标的资产所拥有的崖门房地

产开发项目即为李嘉诚原来在江门拟开发的项目,该项目作为银湖湾实施生态旅游转型战略后引进的第一个大型外商投资项目,在规划中,被定位为“银湖湾游艇休闲度假区”,但从2007年到2018年易主,十余年后,项目仍未成型。



银湖湾游艇休闲度假项目地块,开发12年仍一片黄土,目前仅两辆运土货车来回出入,现场施工人员屈指可数。本报记者郭敏敏/摄影

开发十二年仍荒芜

“现在也不知道需要搞到什么时候,整个崖西规划向上合并了,也不清楚具体情况。”

从崖门镇政府驱车约25分钟,可抵达银湖湾生态休闲度假区(以下简称“度假区”),按照规划,度假区内包括了休闲农业科技园、创新创业交流及创意孵化中心、湿地公园、和黄游艇旅游度假区等项目,目前除了农业生态园在做蔬果产业培育,以及生态观光外,其余项目均未见进展。

“我主要负责农业发展这块的,现在很难说。”在问及目前的发展情况时,银湖湾新区一位工作人员略带无奈道。

记者注意到,目前度假区内除了当地的村民以及稀几个基建修路、施工的工人外,罕见人烟,区域内3公里范围内难寻饭店,杂货商店亦仅在村民聚集居住区有一家,当地村民多以农业种植工作为生。

一位实地采访过该项目的业内人士则直言:“我去过那块地,现在还很荒凉。”

按照村民所指路线,从银湖新区管理委员会沿着中兴路直行即可到达和黄游艇旅游度假区项目地块,步行用时超30分钟。目前该地块仍是一片黄土,两辆运土货车来回运载泥土,地块入口的施工告示牌显示广东省地质建设集团公司目前正在施工,工地施工人员亦屈指可数。

记者从银湖湾管委会一楼办公室人员处了解到,目前和黄项目正在进行基础建设,至于为何施工进度缓慢其认为这是“企业内部的事情,不太清楚”。而问及管委会大厅所展示的度假区规划示意图是否都在陆续开发时,其直言“规划是规

划,但实施又是另外一回事了,目前基本就是所看到的现状,没有特别进展”。

据上述管委会负责农业的工作人员介绍,以前和黄地块虽没有填海,但地基还是需要建设,原来区域也是一片滩涂,类似鱼塘。“现在也不知道需要搞到什么时候,整个崖西规划向上合并了,也不清楚具体情况。”

根据天眼查显示,碧海银湖公司的办公地点亦在度假区内,位于中兴路19号1座204室,蹊跷的是,记者在现场仅看到有203和205室,并未有204室。每个办公室都大门紧闭,不见办公人员。拨通天眼查所示电话,对方称目前不便接受采访。

不过,19栋1楼的办公室却在

4月初迎来了粤泰股份的进驻。粤泰两位男同事对记者表示,两人前几天晚上后半夜才到达度假区内,临时租了办公地点,至于具体的工作还没有安排。“这个项目说是可能有,也可能没有,现在没什么人,只是派我们过来介入一些前期工作,项目具体的问题建议问广州总部。”其中一位表示。

对于项目进展缓慢的原因,记者试图从崖门镇政府处获得解释,但其招商引资办主任称粤泰股份目前正在办理收购,我们也不清楚具体情况如何,目前的信息主要以粤泰股份公司公告为主。粤泰股份证券事务代表徐广晋亦表示:“公司按照规定定期披露重组进展,会争取尽快出具详细的重组方案。”

重组关联方浮出水面

粤泰控股曾计划融资8.2亿元,用于并购乐活中国投资有限公司95%权益并进而获得乐活中国旗下江门市碧海银湖95%权益。

根据粤泰股份公告显示,此次收购碧海银湖属于关联交易,但并未具体透露关联方是谁。但从企业工商信息中抽丝剥茧能窥一二。

此次粤泰股份披露的交易对方为江门乐活企业策划有限公司(以下简称“江门乐活”)及标的资产的其他股东,2017年8月,碧海银湖的法人变更为江门乐活,法人代表亦由和黄董事总经理周伟途变更为程先明。

天眼查显示,程先明除了任江门乐活和碧海银湖法人外,还在淮南恒升天鹅湾置业有限公司任法人代表总经理、江门粤泰发展有限公司董事、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司代表兼总经理、西藏基宜居装饰工程有限公司等职位,以上公司股东均为粤泰股份。

早在2016年,粤泰股份控股股东粤泰控股实际控制人杨树坪夫妇曾以连带保证担保及质押碧海银湖100%股权的方式募集资金。彼时,碧海银湖名下“新会银湖湾游艇休闲度假区发展项目”土地使用权抵押,抵押率低于60%。

根据浙金信托—汇业51号江门项目集合资金信托计划,粤泰控股曾计划融资8.2亿元,用于并购乐活中国投资有限公司95%权益并进而获得乐活中国旗下江门市碧海银湖95%权益。这也意味着,透过粤泰控股,粤泰股份董事长杨树坪及其夫人至少拥有乐活中国95%股权,亦是此次粤泰股份重组公告中所提及的关联方。同时也意味着,早在2017年,银湖湾游艇休闲度假区发展项目控制权已在杨树坪夫妇手中。

项目原为李嘉诚旗下子公司所有

“尽管开发旅游地产还可以,到珠海也不算太远,但实际上还是太郊区,外地人会去投资可能性感觉很小。”

据了解,该项目在2008年已显示动工,总投资拟定21亿元,主题开发度假酒店、游艇俱乐部、游艇会展中心以及意大利风情小镇,项目预计8年内全部完成,其中的度假酒店、游艇俱乐部、游艇会展中心在4年内建成营业。显然,目前仍一无所建。

项目进展缓慢的原因仍不甚明朗,但在上述业内人士看来,该项目的价值并没有想象中的大。“该项目的容积率应该很低,若前期没有申请调整,现在应该很难再调,那么开发

成本也会比较高。另外,游艇业务在深圳、广州、中山、珠海做得都不错,但在江门发展现状比较一般,若到新会崖西那一带做应该也不容易,因此价值实际没有想象中的大。”

“这一带被我们定义为乡下,晚上8点以后基本没人出没了。”崖西一位出租车司机表示,目前当地人很少前往这边度假,多是前往度假区6公里外的古兜温泉度假村泡温泉。

在上述业内人士看来,容积率不调整,如果吸引了很多人过去投

资赚钱,例如开商场,但是人流量或居住的人过少,都很难开发起来。“尽管开发旅游地产还可以,到珠海也不算太远,但实际上还是太郊区,外地人会去投资可能性感觉很小。”

不过他亦指出,早些年对于土地的荒置并不严格,而这块土地又是协议出让的,没有明确的开发时间限制,若没有明显的违规违建是很难收回的。

根据全国企业信用信息公示资料显示,2014年,碧海银湖净利润

为50万元,负债总额为3.742亿元。2016年,该项目净利润为6.56万元,总额上升至4.646亿元。

在业内人士看来,李嘉诚或是看到开发所带来的价值有限,地价涨了几倍,进而选择套现离场。

碧海银湖的企业变更数据显示,和黄正式撤出项目,作为投资人之一的江门市乐活企业策划有限公司已正式成为企业法人,并于2018年1月将注册资本增加至7亿元,成为100%控股股东。

成立全国首家新经济企业俱乐部

成都:培育独角兽 引领新经济

本报记者 党鹏 成都报道

“我们和腾讯合作成立的企业医生,第一期20家诊所将全面落地在成都,因为成都在大健康领域有着独特的资源和应用场景。”作为西南最大、全国前五的互联网医疗企业,成都依云科技有限公司(以下简称“依云科技”)创始人王仕锐表示,成都的大健康产业已经非常集中,机会很多。依云科技是4月9日成立的成都新经济企业俱乐部的会员之一。包括普华永道、德勤、仲量联行等6家专业服务机构,成都市极米科技有限公司、成都新潮传媒集团股份有限公司等近40家新经济企业成为首批入库的会员。

“成都要更好地发展新经济,核心诉求就是要打造一批在各个

新经济重点方向的独角兽企业。”

成都新经济发展研究院执行院长、俱乐部秘书长周涛告诉《中国经营报》,这是全国首家新经济企业俱乐部。按照设想,力争到2020年,成都新经济独角兽企业数量达到7家,潜在独角兽企业60家以上。

数据显示,2017年成都新增新经济企业3.3万户,增长57.9%;新增科技型企业2万家,新经济总量指数居全国第4位。“成都经济发展正面临‘规模’和‘层级’双重挤压,发展新经济既是推动城市战略转型的重大抉择,又是重塑城市竞争优势的关键之举。”一位成都市领导表示,成都正逐步成为新经济话语引领者、场景培育地、要素集聚地和生态创新区。

百亿产业基金助力发展

记者注意到,各城市在新经济、独角兽企业领域的竞赛已经进入白热化。

实际上,从2017年以来,成都就召开了多场以新经济为主题的专题会议,并发布一系列政策,旨在推动成都的新经济发展,同时成都还在全国率先成立新经济发展委员会。“我们先后出台推进数字经济、流量经济、智能经济、共享经济、绿

色经济发展和现代供应链创新应用的配套政策,制定实施新经济企业梯度培育计划,规划建设独角兽岛等发展载体,设立100亿元新经济发展基金。”上述成都市领导介绍。

据了解,此次入选成都市新经济企业俱乐部的近40家企业,不仅是成都最有可能成为“独角兽”的种子企业,同时也是成都市未来经济继续前进的动力。为此,俱乐部还将协

同成都市相关部门,对这些新经济企业进行一对一的全周期培育,同时成都还将研究出台针对轻资产企业的贷款新机制和流程,从而推动成都科技类轻资产企业进行债券融资。

“新经济企业往往都是轻资产的,无法通过重资产的质押来获得大量的债权融资,又面临流动性缺口。”周涛表示,未来俱乐部将链接一线大量投资机构,帮助成都市新

经济企业尤其是早中期企业找到合适的投资机会。

不仅如此,除了成都市的产业基金之外,各区县也着力推动新经济企业的发展。作为俱乐部成员之一的成都新潮传媒集团有限公司(以下简称“新潮传媒”),日前获得成都高新区产业引导基金20亿元投资,市场估值继续攀升。新潮传媒董事长张继学表示,获得此次投资之后,新潮传媒的融资总额将超过60亿元、估值近20亿美元。

“此轮融资将助力新潮传媒完成全国布局,以电梯为线下流量入口,打造优质社区第一媒体流量平台。我们今年的营收目标是15亿元,估值超过30亿美元,2019年的营收目标为40亿~50亿元,估值超过50亿美元。”张继学称。

成都高新区财政局相关负责人介绍,成都高新区不断健全股权投资服务体系,为企业发展注入资金支持,产业引导基金将充分发挥金融资本对新经济企业的培育作用,促进其成长为产业发展生力军。



从2017年以来,成都就召开了多场以新经济为主题的专题会议,并发布一系列政策,旨在推动成都的新经济发展,同时成都还在全国率先成立新经济发展委员会。图为成都新经济企业俱乐部成立大会。

成都特色应用场景体系

根据成都在新经济领域的产业规划,将聚焦数字经济、智能经济、绿色经济、创意经济、流量经济、共享经济“六大新经济形态”,着力构建服务实体经济、智慧城市建设、科技创新创业、人力资本协同、消费提档升级、绿色低碳发展、现代供应链创新应用“七大应用场景”。

“我发现在成都天府软件园里面,有大量做大健康、做医疗的公司,超乎我的预期。”王仕锐表示,他4年前创业的时候成都还没有多少,最近回来发现一个园区可能有600个公司里面将近有200个是

做医疗或者大健康的,“这说明成都在大健康领域有着良好的应用场景,建议成都都可以把大健康产业打造为城市新名片。”王仕锐认为,一方面基于成都有四川大学华西医院这样的国际一流医疗资源,另一方面也得益于成都人追求生活质量。

就此,黄波认为,对于培育独角兽企业来说,最关键的因素则是应用场景,很多独角兽的成长和成功,就是抓住了一个场景和应用,比如人工智能在安防的应用,产生了像旷世、商汤等独角兽。因此,他建议,成都要在构建应用场景方面下大功

夫,“构建全国最好的应用场景体系,以吸引众多新经济企业来成都发展。”

“成都将在新经济下一步的发展上体现‘三个度’,即政策的高度、场景的深度、资本的速度。”成都市新经委副主任周洪表示,“高度”不仅要体现在政策体系的架构上,更要体现在发展的眼光上,要有全国甚至全球的高度。

其次是新经济应用场景的深度。周洪表示,“新经济产业,特别是同行业结合得比较深的新经济产业,它其实是需要应用场景,而在应用场景方面的服务则要体

现深度。”她表示,在把好的创意变成现实的过程中,最需要的是耐心打磨。在成都这样的城市节奏中,其实特别适合静下心来做一件事。

再次就是速度,“如何把资本、政策以最快的速度落地,帮助本土新经济企业更好地成长,这是我们需要考虑的一个问题,更是我们需要努力的一个方向。”周洪说。

“我们的发展离不开成都市委、市政府的支持,让我们更有信心参与全国的新经济竞争,未来我们将反哺成都的新经济创业企业。”张继学表示。