

李嘉诚家族旗下长实上海裁员虚实

## 投资重心转移 港资房企内地业务再收缩?

本报记者 杨玲玲 上海报道

近日,李嘉诚家族旗下长江实业集团有限公司(01113.HK,以下简称“长实集团”)上海公司陷入舆论漩涡。据报道,长实上海公司展开大幅裁员,目前有不少员工离职,涉及投资、营销、工程等多部门。对此,长实

### 内地市场“水土不服”

人员缩减的举措实际上在去年便已开始,主要是因为长实集团投资重心转移所致。

近日,相关媒体报道,李嘉诚家族旗下的长实集团上海公司展开大裁员。随后,有知情人向媒体透露,长实上海公司没有大规模主动裁员,“与其说是裁员,更多是不续约导致人员自然流失”。

接近长实集团上海公司的知情人表示,人员缩减的举措实际上在去年便已开始,主要是因为长实集团投资重心转移所致。不过,长江实业上海公司仍在寻找投资机会,但是“目前市场的土地价格仍高于其内部测算的可承受范围”。

对此,市场观察人士对记者表示,长实集团上海公司“裁员”风波背后,是港资企业对于内地市场的“水土不服”。近年来,房地产市场调控政策持续加码,行业进入大鳄争食时代,不少房企提出高周转策略,而港资房企则是以“慢工出细活”著称,已难以适应内地市场变局。

以长实集团在上海的三个项目为例,除了湖畔名邸销售接近尾声,高逸尚城和世纪盛荟广场的开发销售进度均较为缓慢。近日,长实集团披露的中期业绩报告显示,2018年内已完成及预期完成物业包括位于嘉定区的湖畔名邸,楼面面积1633820平方米,集团所占权益100%;位于普陀区的高逸尚城,

集团方面澄清表示绝无其事。

《中国经营报》记者采访中了解到,长实集团预计2018年完成的物业中,上海仅有嘉定区湖畔名邸905地块、普陀区高逸尚城、静安区世纪盛荟广场3个项目,除了湖畔名邸销售接近尾声,剩余两个项目开发销售进度较为缓慢。据



近日,记者走访位于上海市普陀区礼泉路上的高逸尚城时看到,整个地块规模较大,部分项目仍在紧锣密鼓地建设中,目前没有类住宅项目在售楼。

楼面面积6772311平方米,集团所占权益为60%;位于静安区的世纪盛荟广场,楼面面积为687802平方米,集团所占权益为60%。

9月5日,记者登录上海网上房地产查询了解到,拥有250套住宅房源的湖畔名邸905地块项目,目前可售房源套数仅为8套。

而位于上海市静安区新闻路上的世纪盛荟广场,根据2015年《东地产财经周刊》报道,施工铭牌显示,该项目的开工日期是2013年3月19日,竣工日期是2015年8月20日。2018年9月2日,记者走访世纪盛荟广场看到,项目已完成主体建设和外立面施工,根据保安介绍,该广场完成了地板的铺设,内部装修还未开始,预计年前还没

法开业。同时该保安透露,每天有不少人来访问问开业情况。

另外,近日记者走访位于上海市普陀区礼泉路上的高逸尚城时看到,整个地块规模较大,部分项目仍在紧锣密鼓地建设中。银行、便利店、咖啡厅等沿街商铺已投入使用,不过,记者探访商场二楼和三楼看到,仅有少量幼儿辅导班等商家入驻。

随后,记者在高逸尚城行政公馆被告知,目前没有类住宅项目在售楼。记者从附近的地产中介人员处了解到,项目二手房均价大约44000元/平方米,面积有105平方米、120平方米、160平方米等。

记者查询网上房地产看到,目前高逸尚城(A3地块)、高逸尚城

A5地块、高逸尚城(A6地块)均有房源处于暂停销售状态。对此,多位市场观察人士提出,去年年初,上海暂停百余商住项目网签,随即多类住宅项目进行了严厉的整顿。高逸尚城有部分业态属于类住宅,因此被暂停销售。

“今年以来,包括上海在内的一线城市执行着严格的调控政策,对于楼市的成交量也带来了较大影响,面对限价、限售等管制,企业很难获取合理的利润,而在土地持有期间的财务成本处于叠加上升状态,企业的运营压力也在不断提升。”思源地产市场发展部副总经理、首席分析师郭毅对记者表示,包括港资房企在内的很多企业均承受着较大压力。

收缩内地业务战线,加大海外投资力度。据记者不完全统计,在海外投资方面,长实集团上半年的花费已逾140亿美元。

针对上海公司裁员风波以及公司内地业务发展等问题,记者多次致函长实集团方面,截至发稿未获回应。

### 投资重心转向海外

据不完全统计,在海外投资方面,长实上半年的花费已逾140亿美元。

值得注意的是,近期港资房企频频遭遇大幅裁员或高层离职风波。此前,瑞安房地产有限公司(00272.HK,以下简称“瑞安房地产”)遭遇人事大地震。包括瑞安管理执行董事、丰诚物业董事长郭庆,瑞安房地产瑞虹新城项目总监及中国新天地市务推广及策略传播总监刘梦洁,成本测量部总监Frankie Lai,瑞安管理(上海)有限公司总经理李剑锋,前瑞虹商业总经理张良军等在內的一批老臣相继离职。

彼时,瑞安房地产企业宣传部相关负责人回复《中国经营报》记者称:“我们尊重公司每一位员工在其职业生涯发展过程中所做的选择。公司人员流动是正常现象,公司也会招募更有经验的人加入瑞安房地产,以助力公司在未来的发展过程中,注入更多活力和创新精神,从而继续打造更高品质的综合社区。”

“香港房地产市场相比内地而言更趋于成熟,港资房企在经过家族几代人的承接之后,也积累了大量财富和资本,项目的周转速度较慢,财务方面也更加稳健。当前内地高周转和高负债的市场环境对于部分港资房企已经不是理想的选择。”一位闻系房企高管在接受本报记者采访时提出。

记者梳理发现,从2013年开始,李嘉诚连番抛售内地物业套现,而后其更加快减持进程。仅上海市场,长实集团相继出售过上海东方汇金中心、上海盛邦国际大厦、陆家嘴世纪汇广场等项目或是股权。今年1月,长实集团还完成出售上海世纪汇广场之合营企业的50%权益,并获利69.89亿港元。

长实集团在中期业绩报告中

称:“集团上半年稳健业绩由三方面因素带动:地产业务表现符合预期;固定收入业务陆续开始提供稳定溢利贡献;而出售上海世纪汇广场及本港中环中心权益录得可观溢利入账。”

同时,长实集团近两年在内地市场已经鲜少出击土地市场。在长三角市场观察人士看来,近年来,港资企业较少拿地,单一地块的开发周期也偏长,已逐渐不适应快节奏的内地市场。

不过,与收缩内地投资形成鲜明对比的,是李嘉诚家族对海外投资的加码。据记者不完全统计,在海外投资方面,长实上半年的花费已逾140亿美元。

上半年业绩报告显示,长实集团自2016年底至今相继投资于香港及外地多项物业投资及酒店物业;并购入欧洲大陆、澳洲、加拿大及英国的基建及实用资产项目,以及飞机租赁业务,将为集团带来大量固定收入及提高溢利收益,预计今年固定溢利收益将较2016年增加逾50%。

同时记者注意到,8月9日,香港黄竹坑站第三期物业发展项目合约由长实附属公司建锋投资有限公司成功投得。值得注意的是,这是长实近两年来首次拿下香港的住宅地块,也是7年来再度以超百亿港元的资金力度投资香港本地的地产项目。同时,这也是李泽钜接班长实之后,首次拿下住宅地块。

对于港资房企的投资动向,一位研究机构负责人在接受记者采访时提到:“近几年来,随着内地房地产市场格局发生变化,港资房企也在重新规划自己的布局版图,转而挖掘香港和海外市场投资机会。”

付魁对本文亦有贡献

主业承压谋多元布局

## 海宁皮城为规避监管改道现金收购时尚小镇?

本报记者 刘颂晖 海宁报道

“中国皮革看海宁!”上世纪90年代这句无数广告牌挂出的宣传语,映射了海宁皮革产业的辉煌历史。然而,受到行业总体指数渐冷、销售增速放缓的影响,海宁皮革产业的下滑之势也日趋明显。

“早几年皮革城里人山人海,随便租个门面,都年入百万发了财。”8月29日下午,在海宁皮革城B座,经营户陈桂芝(化名)头戴遮阳帽,在广场上招徕客人,她说,“这两年客流量已非常少,多家门店亏本,夏天关门三个月,都是为了赔这个冬天。”

经营户生意惨淡带来的“蝴蝶效应”反映到皮革城的运营上。据海宁中国皮革城股份有限公司(002344.SZ,以下简称“海宁皮城”)近日发布的半年报显示,上半年,公司实现营业收入8.09亿元,同比

### 收购或因信披失实被否

今年1月15日,海宁皮城披露资产收购方案,公司拟以7.39元/股的价格发行约1亿股股票,购买时尚小镇公司70%股权,交易作价为7.4亿元。

时尚小镇公司主要从事“时尚小镇”市场商铺及配套物业的开发、租赁、服务和销售,目前公司仍处于建设期。皮革时尚小镇一期建筑成本约10亿元,商业部分已完工,住宅部分也已封顶。审计报告显示,2018年1~7月,公司营业收入为1411.42万元,净利润为1369.49万元。

不过,该笔收购方案并未得到资本市场的支持,方案披露的半个月后,海宁皮城复牌即跌停,次日再度下跌7.28%。

此外,监管部门对此也未予放行。近日,据海宁皮城的公告显示,公司收到中国证监会下发的《关于不予核准海宁中国皮革城股份有限

公司发行股份购买资产的决定》。根据申请材料,并购重组委认为,本次交易不符合《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第127号)第四条及第六条相关规定。

海宁皮城方面表示,因本次发行股份购买资产的交易对方资产经营公司是上市公司的控股股东,所以构成关联交易。记者就收购预案被否触及及规定的具体原因多次致海宁皮城营销部,对方均未予以回复。

“在没有解释清楚第4条和第6条被否具体原因的情况下,又找中介机构重新评估资产,如何让中小投资人相信信息发布的真实性,如果资产真这么好,请帮忙咨询一下几位独董是否有增持计划。”在投资者交流平台,一名投资者也提出质疑。但是海宁皮城也未予以正面回复,仅表示,目前公司不存在独董增持计划的情形。

### 业绩四连跌众商户经营惨淡

即使海宁皮城发行股份收购的计划告吹,但是这并未打消其全资“抱养”处于建设期的时尚小镇公司的念想。

就在发布终止发行股份购买资产暨关联交易的议案之日,海宁皮城宣布,公司拟以现金方式购买时尚小镇70%股权。

值得注意的是,坚持收购时尚小镇公司的海宁皮城,近年来业绩并不乐观。据近日发布的2018年半年报显示,公司营业收入较上年同比下降10.42%。其中,物业租赁及管理实现收入5.31亿元,同比下降10.33%。住宅开发销售实现收入19.05万元,同比下降98.28%。

旗下拥有26家全资和控股子公司的海宁皮城,于2010年在深交所上市。记者注意到,借助资本市场融资的“东风”,上市前几年,海宁皮城的业绩增速较快。然而,自2014年开始,其经营业绩每况愈下。

### 多元化布局或遇资金短板

“如今国内各地都有皮革城,很多人无需再来海宁,生意才会一年比一年差。”海宁皮革城A座杭州路上一家主营皮包、皮具的商店的老板在采访中向记者表明了其观点。

记者梳理发现,近年来,海宁皮城虽然经营业绩接连下滑,但是其却频频加码扩张布局。2010年2月2日,即其上市的第二个月,海宁皮城即耗资1.27亿元从浙江森桥实业集团手中拿下海宁皮革城商贸市场开发公司51%股权。随后,在黑

龙江、河南、四川、山东、湖北等省市攻城略地,建设了多个海

宁皮革城。与此同时,海宁皮城还将触角伸向金融、互联网、房地产、酒店以及医药健康产业,试图多元化发展。

然而,多元化之路并未带给海宁皮城出色的业绩回报。根据海宁皮城2017年的年报,新乡海宁皮革城实现营业利润为-1859.12万元,成都公司为-4325.28万元,济南公司为-2150.17万元,天津公司为-4.61万元,郑州公司为-2608.80万元,武汉公司为-1998.92万元。

2018年半年报显示,新乡海宁皮革城继续亏损898.25万元,济南公司亏损737.35万元,天

津公司亏损7.91万元,郑州公司亏损1267.34万元。

不仅在专业市场,报告期内,互联网、医药健康等多个投资业态也处于亏损状态,其中,海宁中国皮革城投资有限公司亏损303.69万元,海宁皮革城健康产业投资有限公司去年的营业额为零,今年上半年亏损35.08万元。

根据海宁皮城2018年半年报显示,截至6月30日,海宁皮城账上的货币资金为7.68亿元,现金及现金等价物余额为4.63亿元,货币资金及可用现金出现大幅减少。此外,公司短期偿债

事实上,浙江海宁是国内著名的皮革与皮草集散中心和生产基地,被誉为“中国皮革之都”,海宁皮革城则因其知名度和美誉度,甚至被评为国家4A级旅游景区,成为了人们到海宁购物的必去之地。

海宁皮革城设有A~H等8座专业市场,包括综合购物、裘皮广场、女装馆、批发中心电商配送中心等。其中,A座为一幢四层的商场大楼,大楼里四通八达,商户之间的过道,分别以青岛、温州、上海、杭州、广东、浙江等繁华的城市或者省份命名,可以窥得设计者的初衷。

8月29日下午,记者走访海宁皮革城A座看到,商场里的商贩多过顾客,前来消费的人寥寥无几。

“早几年,市场里人山人海,接生意忙不过来。”上海路一家皮具商店的老板朱玉容(化名)在商场租下一处50平方米的店

面,至今已开店十余年。其介绍,2009年、2010年的时候,市场里人气火爆,曾雇下四名营业员接待客户,随着生意越来越冷清,已逐渐遣散,只得自己看店。

朱玉容说,市场的颓势或许运营商也有所察觉,近两年以来,商铺的租金有所下调。以前60万元一年租金的商铺,如今最多20万元,位置偏一点儿则15万元一年。“商场里平时人流量小,有的商铺甚至半个月都不开单,不降租金谁还来租?”她反问道。

记者调查多家经营近十年的门店,负责人均表示尽管租金下降一半以上,但是生意已大不如前,多家门店夏季干脆关门歇业止损。“大家都在赌这个冬天,如果总体情况依然如去年一样旺季亏本的话,我也将另谋出路。”海宁皮革城F座旁一家餐馆老板感叹。

面,至今已开店十余年。其介绍,2009年、2010年的时候,市场里人气火爆,曾雇下四名营业员接待客户,随着生意越来越冷清,已逐渐遣散,只得自己看店。

朱玉容说,市场的颓势或许运营商也有所察觉,近两年以来,商铺的租金有所下调。以前60万元一年租金的商铺,如今最多20万元,位置偏一点儿则15万元一年。“商场里平时人流量小,有的商铺甚至半个月都不开单,不降租金谁还来租?”她反问道。

记者调查多家经营近十年的门店,负责人均表示尽管租金下降一半以上,但是生意已大不如前,多家门店夏季干脆关门歇业止损。“大家都在赌这个冬天,如果总体情况依然如去年一样旺季亏本的话,我也将另谋出路。”海宁皮革城F座旁一家餐馆老板感叹。

缺口进一步扩大,同期,海宁皮城的流动资产为20.74亿元,但是流动负债却由一季度的23.87亿元快速扩张至25.37亿元。由此来看,海宁皮城的流动性偿债缺口从3.23亿元扩大至4.63亿元,若扣除存货,公司速动口径的流动性缺口则扩大至10.4亿元。在资金存在缺口之下,海宁皮城要以以前方案中的交易作价7.41亿元进行收购,已显得力不从心。

业内分析人士认为,在资金承压的情况下,强行推进收购行为将可能拖累上市公司主营业务的稳定性。