

推进缓慢 资金承压

## 京基深圳旧改之困

本报记者 翁榕涛 童海华 深圳报道

沉寂许久的深圳蔡屋围旧改项目迎来了新的进展,项目的投资方京基集团有限公司(下称“京基集团”)不仅正在推动深圳市内多个核心地段城中村旧改,还计划在蔡屋围旧改区域内打造两座超600米高的摩天大楼,堪称大手笔。

5月10日,京基集团与蔡屋围股份分公司正式启动城中村私宅物业的签约工作,并预计2019年内部分项目将实现动工。资料显示,京基集团负责的蔡屋围城市更新统

### 突围多年旧改困局

近日记者走访发现,蔡屋围南村等多栋城中村房屋已贴上京基集团的封条,并在房屋外墙喷上了红漆“拆”字。

一栋超过700米的大楼有望在深圳市罗湖区蔡屋围建成,这栋大楼的高度将超过632米高的上海中心大厦,成为中国排名第一、世界排名第二的高楼。

此前按照权威部门的批复,蔡屋围统筹片区的晶都酒店地块和寰宇大厦地块将分别建超过700米和630米的摩天大楼。京基集团和京基地产董事长陈华曾表示,未来的蔡屋围继地王大厦、京基100大厦之后,将再度诞生海拔700米的深圳新地标。

近日记者走访发现,蔡屋围南村等多栋城中村房屋已贴上京基集团的封条,并在房屋外墙喷上了红漆“拆”字,有房东在楼房门口贴上告示,写明“为响应政府号召推进旧改工作,本栋楼将于6月30日前全部搬迁,请各租户配合进行清空和结算”。

蔡屋围统筹片区改造项目又被细分为南区、中区、北区,蔡屋围七至十坊成为南片区改造的先发区域。有村民业主告诉记者,目前蔡屋围整个城中村都要进行拆除,对外也不再出租房屋,今年内可能会先拆一部分。记者致电负责该事情的罗湖区桂园街道办事处人士,对方表示没有领导授权,不方便透露旧改项目实际进展。

实际上,2004年京基集团就与蔡屋围股份分公司签署相关协议,京基集团将蔡屋围城中村近4.6万平方米的土地(包括宅基地)进行改

筹片区项目位于罗湖区桂园街道,总面积约33公顷,主要包括蔡屋围城中村、清庆新村、晶都酒店、寰宇大厦等区域。

《中国经营报》记者近日走访蔡屋围统筹片区发现,在京基集团开设的蔡屋围城市更新办公室外面,有多位村民业主出入,他们向记者表示,目前正在和京基方面洽谈拆迁签约确权的事情。

早在2013年8月,蔡屋围城市更新统筹片区正式被深圳市政府纳入《2013年深圳市城市更新单元计划第一批计划》,但多年过去,拆迁工作进程仍较为缓慢。

造,当时京基集团打算建设深圳市第一高楼——即后来的京基100大厦,但在拆迁过程中遇到钉子户索要高额赔偿,历时3年未能推进。

当时京基集团方面开出的补偿价格是6500元/平方米,而有业主却要求16000元/平方米的补偿金,最终京基集团让步,在交付钉子户1200万元的补偿金后,于2007年成功启动了京基100大厦的建设工程,这座楼高441米的大厦也成为了深圳的新地标。公开资料显示,京基100耗时近4年时间建成,建筑造价为50亿元。

以京基100大厦造价计算,预计蔡屋围区域未来两栋大厦建成将耗资超过100亿元,这还未算入拆迁补偿的费用。而公开资料显示,截至2017年12月31日,京基集团的货币资金余额为45.79亿元,总资产为520.44亿元。本报记者就公司自有资金能否覆盖旧改成本等问题致函京基集团相关负责人,对方表示蔡屋围旧改项目主要靠自有资金,但同时也有国开行、股份制银行贷款等融资渠道。

中国财政科学研究院应用经济学博士盘和林向记者分析,蔡屋围旧改区域处于深圳城区核心地带,以深圳的经济活力,应该不愁销售。当前对于地产融资也不是随心所欲,京基集团应该会在银行融资、海外融资等多渠道筹集资金。

### 资金承压 多渠道融资

早在2016年,京基集团就获得中信银行300亿元授信额度,主要用于推动城市更新项目的开发、优质资产收购、所持有物业的经营性融资需求等。

资料显示,初创于1994年的京基集团是集房地产、酒店、金融、餐饮经营等产业于一体的大型多元化集团,其旗下还拥有目前深圳第一高楼的京基100大楼。

京基集团以开发城市更新项目为主,从公开信息来看,其迄今已在深圳获取了多个旧改项目,

除蔡屋围旧改项目以外,还包括长源村、珠光村、沙一村以及水贝村等12个旧改项目。

不过,旧改项目的推进并不容易。京基集团方面曾表示,拆除重建类的城市更新项目的开发时间受多项因素的影响而变化,从签订合作协议到项目建设完

成,周期一般为5-8年。

京基集团的资金情况并不十分乐观。公开资料显示,2015年、2016年、2017年,京基集团总资产分别为494.78亿元、538.89亿元、520.44亿元;总负债分别为296.69亿元、325.73亿元、319.92亿元,负债率分别为59.96%、60.44%、61.47%。

此外,2015年、2016年、2017年京基集团实现营业收入分别为95.69亿元、129.77亿元、85.19亿元;实现归属于母公司股东的净利润分别为15.14亿元、8.54亿元、2.87亿元,呈现逐年下滑趋势。

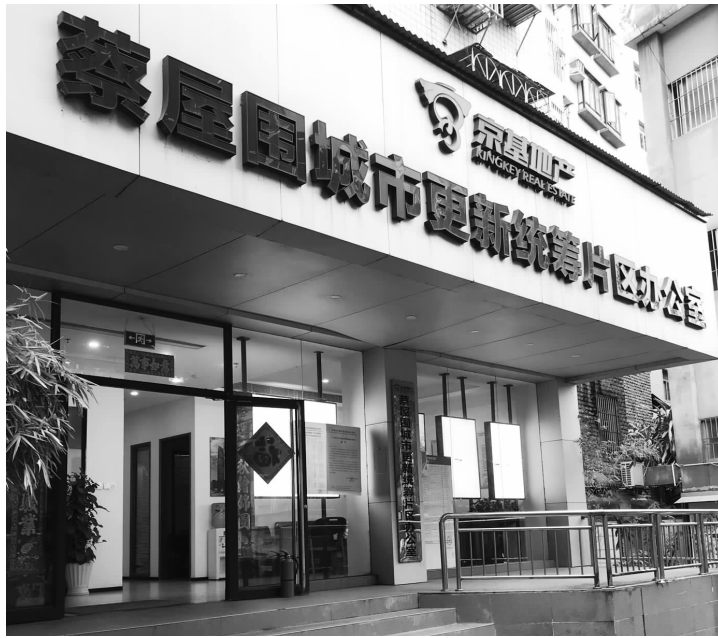
随着旧改项目的推进,京基地产对资金的需求也在扩大,需要不断开拓融资渠道。早在2016年,京基集团就获得中信银行300亿元授信额度,主要用于推动城市更新项目的开发、优质资产收购、所持有物业的经营性融资需求等。此外,京基地产当年亦申请面向合格投资者公开发行不超过80亿元的公司债券,但最终并未成功发行。

同策集团首席分析师张宏伟指出,旧改项目前期投入的资金量比较大,自有资金不足可以通

过几种方式解决,一是整体出售一部分资产;二是如果项目运营情况比较好,可以通过资产证券化来实现自持物业的退出;三是在建工程的抵押,或者是通过各个渠道的合作获得融资。

发行ABS也是京基扩充融资的方式之一。今年5月21日,据深交所信息披露,平安不动产-招创-京基集团酒店资产支持专项计划项目状态更新为“已接收反馈意见”。记者查阅公告显示,该债权类别为ABS,拟发行金额为32.2亿元,发行人为深圳市京基资本管理有限公司,承销商/管理人为招商证券资产管理有限公司。

京基公司在入股上市公司不久后,就将其持有的多数股权进行质押。在深交所发给深圳市康达尔(集团)股份有限公司(000048.SZ,下称“康达尔”)的问询函中提到,截至2018年末,京基集团将持有的1.63亿股中1.24亿股予以质押。到2019年5月8日,京基集团将持有的康达尔的股份100%质押,若按目前\*ST康达股价19.46元/股计算,京基集团通过质押全部股权能获得31.72亿元资金。



京基地产开设的蔡屋围城市更新统筹片区办公室。

翁榕涛/摄影

### 频繁入股上市公司

从2013年起,京基集团开始低调“举牌”康达尔,一路增持至31.65%,并在要约收购后增至41.65%,成为康达尔事实上的实际控制人。

对于京基而言,要做好旧改项目的推进,离不开资本上的运作。业内人士认为,一方面,京基集团近年来通过股权投资获益颇丰;另一方面,在入股\*ST康达、阳光新业地产股份有限公司(000608.SZ,下称“阳光股份”)的过程中,京基也获得了低成本土地以及有机会谋求借壳上市。

从2013年起,京基集团开始低调“举牌”康达尔,一路增持至31.65%,并在要约收购后增至41.65%,成为康达尔事实上的实际控制人。京基的强势并购,旨在谋求控制康达尔丰厚的土地储备。

5月13日公告显示,康达尔聘请京基集团旗下京基地产为自

建楼盘海上园二期2、6、7栋,以及海上园三期、四期开发建设提供全过程综合管理服务及全案策略营销与销售服务,可售建筑面积约33万平方米,货值上百亿元。康达尔此前终止了与中建一局239亿元的合作,紧接着便将地产项目委托给京基集团“操盘”。

在人主康达尔成功后,京基近期再度在资本市场上掀起波澜。

3月26日,阳光股份发布公告称,收到公司第一大股东ETERNAL PROSPERITY《通知函》,ETERNAL PROSPERITY告知,因其正在与京基集团筹划转让其持有的本公司29.12%股份事项,尚未与交易对手方签署框

架协议,该事项尚在筹划期存在不确定性。

深交所针对京基集团对阳光股份的收购发出了问询函,阳光股份在回应深交所中指出,其正在逐步退出房地产开发业务,近几年来没有开发新的楼盘,公司未来业务将主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出,报告期内,公司住宅、商住等开发库存销售为北京阳光上东及成都锦尚项目尾房和车位的销售。

从财报方面看,阳光股份目前业绩并不理想。其2018年年报显示,报告期内,阳光股份营收为2.89亿元,同比下降45.95%,扣非后净利润为-1.12亿元,同比大幅

下滑190.08%。

京基集团创始人陈华之子陈家荣曾公开表示,自己正尝试协助集团获取更低的融资成本和融资渠道,让房地产主业得到更多的灵活性和流动性,也开始加大对其他高科技互联网行业的投资,并且运用在平安证券的工作经验去推进集团旗下其他业务板块的上市计划。

财经评论员严跃进表示,京基入股上市公司,不排除也是为了获取更多的土地储备,同时寻找优质的壳公司进行上市。从此类借壳等角度看,也说明其壳资源相对好,本身拥有较多的土地资源和社会资源,若可以借壳,也利好土地资源的盘活。

## 港资房企内地迂回术:收缩战线 抱团拿地开发

本报记者 许永红 广州报道

近年来,众房企争夺市场正酣之际,港资房企在内地的的发展已出现明显转向。

《中国经营报》记者了解到,在房地产行业掉队

经过行业的高速发展阶段后,快速扩张的内地房企不断崛起,昔日曾引领内地房地产市场的港资房企逐渐退居行业身后。

据第三方研究机构克而瑞发布的《2018年中国房地产企业销售TOP200排行榜》,九龙仓集团、新世界中国等港资房企排在百名之外,而位居前列的内地房企,则多是与香港一水之隔的粤系房企。

对于港资房企市场扩张不及内地房企的原因,深圳市房地产研究中心高级研究员李宇嘉对记者分析:“港资房企多是慢周转的开发模式,而内地房企多是快周转开发模式。这几年三四线城市出现火热的

### 出售资产

内地房企四处开疆拓土之际,多数港资房企则选择出售资产收缩内地市场布局版图。

日前,长实集团出售资产传闻再引热议,有报道称长实集团计划出售上海地产项目“高·尚领域”,项目估值约200亿元,而长实集团回应称收到出价并不意味着要出售项目。

长实集团近年资产腾挪动作接连不断,一边大举挥金推进能源、基建等多元产业,一边也在密集出售内地房地产商业资产。2015年,长实集团将持有重庆大都会广场的权益售予汇

场竞争升温,以及楼市调控收紧的背景下,包括长实集团、新世界中国、恒基兆业、九龙仓集团等港资房企在内地的销售均不同程度出现增长放缓甚至持续下滑的境况。

一方面,不少港资房企不断出售

时候,内地房企纷纷进入,而港资房企也不愿意涉足这些市场。”

另外,李宇嘉指出,限价、限售等楼市调控政策以及土地出让环节上的各种各样要求,也对港资房企在内地的市场扩张有所限制,也与港资房企自身的发展理念存在相悖的情况。

与内地房企销售规模近年不断攀升相反的是,长实集团、恒基兆业、新世界中国、九龙仓集团等港资房企在内地的销售业绩呈现下滑趋势。

长实集团2017年内地销售金额为296亿港元,对比2016年的359亿港元下跌18%;2018年销售金额持续下降,仅为221亿港元,降幅扩大至25%。土地储备也出现持续减

产业信托,获利13.66亿港元。2016年,长实集团出售上海世茂广场50%权益,获利69.89亿港元。在2017年,长实集团再次将位于重庆和成都的两家酒店权益售予汇资产业信托。值得一提的是,汇资产业信托是长实集团旗下地产投资信托基金平台。

事实上,将资产溢价出售外人,或将资产转移至旗下平台,与长实集团自身审慎投资、注重投资回报的发展原则密切相关。长实集团在年报中坦承,未来发展方针将以提高盈利素质及提升资产价值为原则。

内地资产,把市场战线收缩至一二线核心市场。另一方面,新世界中国、恒基兆业等港资房企近年也在不断开拓新的发展路线,通过合作或者收购的形式获取项目以及开发项目。

受访业内人士表示,港资房企市

少的情况,长实集团2016年、2017年和2018年的土地储备分别为1161万平方米、994万平方米、892万平方米。

九龙仓集团在内地的销售金额同样持续下滑。2018年,其全年应占已签约销售额为228亿元,虽然较目标销售金额增加了4%,但对比2017年的253亿元,下降10%,2017年的下降幅度为19%。在2019年,九龙仓集团仅将年度销售目标定为180亿元。其内地物业的土地储备在2018年为370万平方米,对比2017年的390万平方米有所减少。

自2016年退市后,新世界中国依

在退市之前,新世界中国在2015年底以135亿元将多个内地项目售予恒大地产。彼时,新世界中国表示,此次出售项目有助于改善公司现金流及巩固财务状况,降低集团在二三线城市及毛利率较低项目的投资,将资源集中核心城市发展中型物业项目。

恒基兆业出售内地项目的动作亦不少。2016年12月,恒基兆业以32.61亿港元转让北京恒基中心商场及车位的投资公司权益。在2017年3月,恒基兆业先是以19.46亿港元将广州芳村尚待拆迁及清

场扩张不及内地房企,主要是港资房企自身慢周转开发模式不如内地房企的快周转开发模式,加上愈发严厉的楼市调控也对港资房企限制颇多。而在目前行业下行调整期中如持续效应的,是港资房企扩张市场的机遇。

产业的平台,从新世界发展财报来看,新世界中国2017财年(截至当年6月末的一年)内地销售金额为162亿元,2018财年为162.2亿元,并无明显增长,内地土地储备则由2017财年的820万平方米降至700万平方米。

相比其他港资房企,不管是销售金额还是土地储备,较早进入内地市场的恒基兆业的市场规模都要小一些,其2017年内地销售金额为82亿港元,在2018年则降至54亿港元,降幅为34%,年度销售规模并未突破百亿元。土地储备同样较少,2017年为329万平方米,2018年降至297万平方米。

理的地块出售予碧桂园。随后,恒基兆业又低调以86亿港元向富力地产转让若干公司的权益,这些公司分别持有恒基兆业9个位于广州、沈阳、大连等地区的,原可建楼面面积约362万平方米。

恒基兆业出售项目权益与近年调整发展策略有着一定关联。按照规划,恒基兆业密切关注粤港澳大湾区的投资机遇,同时继续加强与内地房地产开发商合作发展住宅项目。另外,在物业投资方面,恒基兆业主要发展甲级写字楼商业项目。

### 抱团前行

近年,内地房地产市场竞争不断升温,内地房企通过高周转、高土储等模式迅速抢占市场。另一方面,多数港资房企也开始通过各种形式获取土地资源,或选择合作开发的形式规避市场风险。

5月28日,有“四叔”之称的李兆基最后一次以恒基兆业董事会主席的身份出席股东大会,此后集团将由其两个儿子李家杰、李家诚掌管。而在同日,恒基兆业耗资30.2亿元竞得北京朝阳区地块,溢价率为23.3%,楼面价达6.9万元每平方米。

从最近两年的项目操作来看,恒基兆业热衷于与内地房企合作开发项目。在2017年和2018年,与恒基兆业合作开发项目的内地房企包括万科、绿地、碧桂园、旭辉控股、华润置地等品牌企业。其中,不少合作项目是由恒基兆业此前竞得。在2018年,恒基兆业以4.2亿元的代价向北京鸿坤集团取得深圳南山区一个城市更新项目的50%权益。

九龙仓集团则是较为谨慎,在内地的拿地动作甚少。2018年,九龙仓集团、建发国际以及恒基兆业共同开发一幅位于广州白云区的住宅用地。该地块由建发国际在2018年初以40.2亿元获得。

打包出售多个三四线城市项目后,新世界中国对于内地

市场已有不同的发展策略,其在2018年11月发布最新品牌,将聚焦具有增长潜力的一二线城市。2017年,新世界中国先是以21亿元拿下广州增城区地块,建筑面积约25万平方米,计划打造大型的商住综合体。而在新品牌发布不久后,新世界中国以47.8亿元的价格竞得广州地铁番禺区汉溪商住地块65%股权,该项目建筑面积约29万平方米。

近日,记者走访番禺区汉溪地块了解到,目前工地正处于施工状态,虽然长满杂草的地块依然平整,工作人员也不多,但已有一些大型机械正在作业。

对于港资近年在内地的的发展变化,同策集团首席分析师张宏伟告诉记者:“港资房企毕竟是境外企业,相比而言,对区域市场的熟悉程度肯定不如深耕本土的内地房企,港资房企一般会通过合作的形式去开发项目。”

同时,张宏伟指出,从2018年下半年到2020年上半年,这段时间段整个房地产市场仍然会处于一个持续的下行调整期,一些资金面比较紧张的企业可能会出售项目股权,“这个时候,港资房企也会乐意去收购比较好的项目资产,这也是港资房企在行业下行调整期谋求发展的一些好机会。”